

T.C.  
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE  
KİRAYA VERENİN BORÇLARI**

Yüksek Lisans Tezi

Ahmet BAŞKAN

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Eda ŞAHİN ŞENGÜL

Erzincan 2019

## TEZ BİLDİRİMİ

"Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Borçları" isimli "Yüksek Lisans" tezim tarafımda intihal programı ile incelenmiştir. Buna göre tezimde bilimsel etik ihlâli ve intihal olarak nitelendirilebilecek herhangi bir durum olmadığını taahhüt ederim.

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir biçimde elde edildiğini; aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi beyan ederim.

  
Ahmet BAŞKAN

## TEZ KABUL TUTANAĞI

### SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu alışma, Özel Hukuk Anabilim Dalında jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak Kabul edilmiştir.

Danışman / Jüri

:Dr. Öğretim Üyesi Eda şAHİN şENGÜL



Jüri

: Dr. Öğretim Üyesi Alpaslan AKARTEPE



Jüri

:Dr. Öğretim Üyesi Pakize Ezgi AKBULUT



# **TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KİRAYA VERENİN BORÇLARI**

**Ahmet BAŞKAN**

**Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,**

**Özel Hukuk Anabilim Dalı**

**Yüksek Lisans Tezi, Mayıs 2019**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Eda ŞAHİN ŞENGÜL**

## **ÖZET**

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiracının esas borcu, kira bedelini ödemek iken kiraya verenin esas borcu, kiralananı kiracının kullanımına uygun bir şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurmaktır. Ancak kiralanda meydana gelen aksaklıklar kiracının kullanımını engelleyebilmekte ve kiracı ile kiraya veren arasındaki edimler arasındaki edim dengesini kiracı aleyhine azalatabilmektedir. Edimler arasındaki dengeyi korumayı amaçlayan kanun koyucu, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracının kiraya verene karşı korumak amacıyla kiraya verenin borçlarını ayrıntılı bir şekilde düzenlemiştir. Bu bağlamda kiraya verenin borçları kira sözleşmesi açısından önem kazanmaktadır.

Çalışmamızda kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresi boyunca kullanıma uygun şekilde bulundurma borcu, kiralandaki ayıplardan doğan sorumluluğu, vergi ve benzeri giderlere katlanma borcu, yan giderlere katlanma borcu ve kiralananın zaptından doğan sorumluluğu ele alınarak kiraya verenin kiracıya karşı olan sorumluluğunun kapsamı ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kira Sözleşmesi, Kiralananın Teslimi, Kiralandaki Ayıp, Yan Giderler, Kiralananın Temlikî

**THE OWNER'S DEBTS UNDER THE TURKISH CODE OF  
OBLIGATIONS**

**Ahmet BAŞKAN**

**Erzincan Binali Yıldırım University, Institute of Social Sciences,  
Department of Private Law**

**LLM Thesis, May 2019**

**Thesis Supervisor: Dr. Öğr. Üyesi Eda ŞAHİN ŞENGÜL**

**ABSTRACT**

The lease agreement is a contract that puts liability on both parties. The main debt of the lessee is to pay the rent and the lessor is to deliver the property to the in accordance with the use of the lessee and keep it as such for the duration of the contract. However, the shortcomings in the lease may hinder the use of the property for the tenant and decrease the balance of performance between the tenant and the lessor. The legislator, who aims to preserve the balance between the performances, has regulated the debtor's debts in detail in order to protect the lessee and the tenant of the lease against the lessor. In this context, the lessor's debts have importance in terms of the lease agreement.

This thesis aims to explain the liability of the lessor to delivery of the lease in accordance with the intended use in the contract and suitable for use in the possession of debt during the contract period, owner's warranty against defamation of the rent, owner's warranty any additional costs, liabilities arising from the seizure of the leased.

**Keywords:** Rental Contract, Delivery of the Lease, Rented in Defect, Additional Expenses, Assignment of Rent.

## İÇİNDEKİLER

TEZ BİLDİRİMİ.....	I
TEZ KABUL TUTANAĞI.....	II
ÖZET .....	III
ABSTRACT.....	IV
İÇİNDEKİLER .....	V
KISALTMALAR .....	XIV
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, SÜRESİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ

I.KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	4
II.KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	5
A. Bir Şeyin Kullanımının Devri .....	5
B. Tarafların Anlaşması ve Anlaşmanın Şekli .....	6
C. Tarafları .....	8
1.Kiraya Veren.....	8
a) Genel Olarak .....	8
b) Kiraya Verenler Arasında Birlikte Mülkiyet İlişkisi Bulunması.....	10
2. Kiracı .....	12
D. Kira Bedeli.....	13
III. SÜRE .....	16
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	19
A. Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Sözleşme Olması .....	19
B. Karşılıklı İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması .....	20

C. Rızai Sözleşme Olması .....	21
--------------------------------	----

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM ETME VE KİRACININ KULLANIMINA UYGUN BULUNDURMA BORCU

<b>I. KİRAYA VERENİN KİRALANANI KİRACIYA TESLİM ETME BORCU .....</b>	<b>22</b>
A. Kiralananın Kiracıya Teslimi .....	22
B. Teslim Yeri .....	23
C. Teslim Zamanı .....	24
D. Teslim Borcunun Kapsamı .....	25
<b>II. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCUNA AYKIRILIĞI VE SONUÇLARI .....</b>	<b>28</b>
A. Kiraya Veren Temerrüdünün Şartları .....	28
B. Sonuçları .....	29
B. Teslim Borcunun İmkânsız Hale Gelmesi .....	32
1. Genel Olarak .....	32
2. Sözleşme Kurulmadan Önce Var Olan İmkânsızlık .....	32
3. Sözleşme Kurulduktan Sonra Teslim Borcunun İmkânsız Hale Gelmesi .....	33
<b>III. KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞME SÜRESİNCE SÖZLEŞMEDE AMAÇLANAN KULLANIMA ELVERİŞLİ HALDE BULUNDURMA BORCU .....</b>	<b>36</b>

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ GİDERLERE VE YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

<b>I. KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ GİDERLERE KATLANMA BORCU .....</b>	<b>39</b>
A. Genel Olarak.....	39
B. Sorumluluğun Şartları.....	40
C. Borca Aykırılığın Sonuçları.....	42
<b>II. KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU</b>	<b>43</b>
A. Genel Olarak.....	43
B. Tanım.....	43
C. Unsurları .....	45
1. Kiralananın Kullanımıyla İlgili Olması .....	45
2. Kiraya Veren veya Üçüncü Kişi Tarafından Yapılması .....	46
D. Yan Giderler ile Benzer Kavramların Farkı .....	47
E. Yan Giderlerden Sorumlu Olanlar .....	49
1. Genel Hükümlere Göre Düzenlenmiş Kira Sözleşmelerinde .....	49
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında .....	53
F. Ödeme Belgelerini Verme Zorunluluğu.....	56
G. Yan Giderlerin Ödeme Zamanı ve Şekli .....	58

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU**

<b>I. TANIMI.....</b>	<b>61</b>
<b>II. KİRAYA VERENİN AYIPLARDAN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİNİ AÇIKLAYAN GÖRÜŞLER .....</b>	<b>62</b>
A. Kiraya Veren Belirli Bir Nitelik Belirtmediği Durumlarda Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunu Açıklayan Görüşler.....	62



1. Kiracının Yanılması Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş .....	62
2. Sözleşme Görüşmelerinde Kusur Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş .	64
3. Garanti Sözleşmesi ile Açıklayan Görüş .....	65
4. Varsayım Esasına Göre Açıklayan Görüş .....	67
5. Hakkaniyet Esasına Göre Açıklayan Görüş .....	68
6. Kendine Özgü Bir Müessese Olarak Açıklayan Görüş .....	69
7. Borcun Gereği Gibi Yerine Getirilmemesi Hali ile Açıklayan Görüş.....	69
B. Kiraya Verenın Özel Nitelik Bildirdiği Durumlarda Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler .....	71
1. Genel Olarak.....	71
2. Nitelik Bildirimini Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş .....	71
3. Nitelik Bildirimini Tek Taraflı İşlem Olarak Açıklayan Görüş .....	72
4. Nitelik Bildirimini Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş .....	72
<b>III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ</b>	
.....	<b>73</b>
A. Asli Borç Niteliğinde Olması .....	73
B. Kanundan Doğan Bir Borç Olması.....	74
C. Kusursuz Sorumluluk Olması.....	74
D. Emredici Nitelikte Olması.....	75
E. Yarışma Sorunu .....	76
<b>IV. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI</b>	
.....	<b>77</b>
A. Genel Olarak.....	77
B. Kiralananın Teslim Edilmiş Olmalıdır. ....	77
C. Ayıp Olarak Nitelendirilecek Bir Kusur Olmalıdır. ....	78

1. Ayıp Kavramı .....	78
2. Ayıp Türleri .....	80
a) Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayırım .....	80
(1) Maddi Ayıp .....	80
(2) Hukuki Ayıp .....	81
(3) Manevi Ayıp .....	83
(4) Ekonomik Ayıp .....	84
b) Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Yapılan Ayırım .....	85
(1) Kiralananın Teslimi Anında Bulunan Ayıplar .....	85
(2) Kiralananda Sonradan Meydana Gelen Ayıp .....	86
c) Ayıbın Gizli Veya Açık Olmasına Göre Yapılan Ayırım .....	89
(1) Açık Ayıp .....	89
(2) Gizli Ayıp .....	90
d) Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayırım .....	91
(1) Genel Olarak .....	91
(2) Önemli Ayıp .....	92
(3) Önemli Olmayan Ayıp .....	93
D. Kiralananın Ayıp Nedeni İle Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Olmaması .....	95
E. Ayıbın Gizli Olması .....	95
F. Kiracının Ayıptan Sorumlu Olmaması .....	98
G. Kiracının Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü .....	99
H. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Sözleşme İle Sınırlanmış veya Kaldırılmamış Olması .....	102
1. Genel Olarak .....	102

2.Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin Getirilen Sınırlamalar .... 102

3. Diğer Kira Sözleşmeleri İçin Getirilen Sınırlamalar ..... 103

**V. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜMLERİ ..... 105**

A.Kiraya Verenin Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıplardan Sorumluluğu ..... 105

1. Genel Olarak ..... 105

2. Kiralananın Teslimi Anında Ayıbın Önemli Olması Halinde Kiracının Hakları ..... 106

3. Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Teslimi Halinde Kiracının Hakları ..... 109

B.Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıplarda Kiracının Hakları..... 110

1.Genel Olarak..... 110

2. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı ..... 113

3. Kiracının Ayıbı Bizzat Kendi Giderme Hakkı ..... 116

a)Kiralananın Ayıplı Olması..... 117

b)Kiraya Verene Ayıbın Giderilmesi İçin Süre Verilmesi ..... 119

c. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Gidermesinin Sonuçları..... 119

4.Kiracının Kira Bedelinin İndirimini Talep Hakkı ..... 122

a) Genel Olarak ..... 122

b) TBK md. 307 Kapsamında Ayıbın Giderilmesinin Hakkının Kullanım Şartları..... 126

(1) Kullanımı Engelleyecek Bir Ayıp Olmalıdır..... 126

(2) Kiraya Verenin Ayıbı Öğrenmesi..... 128

(c) İndirim Hakkının Kullanılmasının Sonuçları ..... 129

(1) İndirim Hakkının İleri Sürülmesi ..... 129

(2) İndirimin Geçerli Olduğu Süre .....	130
(3) İndirim Miktarının Hesaplanması.....	130
5. Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Hakkı .....	133
a) Genel Olarak .....	133
b) Şartları .....	134
6. Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkı .....	137
a) Genel olarak .....	137
b) Sözleşmeden Dönme .....	138
c) Sözleşmenin Feshi .....	140
7. Zararın Giderilmesini Talep Hakkı.....	146
a) Genel Olarak .....	146
b) Şartları .....	147
(1) Kiralananın Ayıplı Olması.....	147
(2) Ayıptan Dolayı Zarar Meydana Gelmiş Olması.....	147
(3) İlliyet Bağı .....	151
(4) Kiraya Veren Kusuru.....	151
8. Kiraya Veren Ayıbı Gidererek Ayıptan Doğan Hakların Kullanılmasını Engelleme	
Engellemesi .....	152
a) Kiraya Veren Kiralananı Ayıpsız Benzeri İle Değiştirme Hakkı	153
b) Kiraya Veren Kiracının Seçimlik Haklarını Kullanmasını Engelleme	
Engellemesi.....	154
9. Zamanaşımı .....	155

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLARDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

I. GİRİŞ.....	158
II. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN SORUMLULUĞU.....	158

A. Genel Olarak.....	158
B.Sorumluluğun Hukuki Niteliği .....	159
C.Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğunun Şartları.....	160
1.Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması.....	160
2.Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Üstün Hak Sahibi Olması.....	161
3.Üstün Hakkın Sözleşme Kurulmadan Önce Var Olması.....	166
4.Üstün Hakkın Kiracının Kullanımıyla Bağdaşmaması .....	166
5.Kiracının Üstün Hakkı Bilmemesi Gereği.....	168
6.Üçüncü Kişinin Üstün Hakkını İleri Sürmüş Olması .....	169
7.Üstün Hak İddiasının Kiraya Verene Bildirilmesi .....	170
D.Kiraya Veren Zapttan Doğan Sorumluluğun Sonuçları .....	172
1.Kiraya Veren Davayı Üstlenmesi .....	172
2.Kiracının Hakları .....	173
a)Sözleşmeyi Feshetme Hakkı .....	173
b)Zararın Giderilmesini Talep Etme Hakkı .....	175
<b>III. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU</b>	
<b>OLMASININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ .....</b>	<b>177</b>
A.Genel Olarak.....	177
B.Şartları.....	179
1.Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Olması.....	179
2.Kiraya Veren Malik Olması .....	181
3.Kiralananın Mülkiyetinin Devredilmiş Olması .....	181
4. ....Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanmış Olması	
.....	184

C.Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olmasının Sonuçları .....	185
.....	
.....	
<b>SONUÇ .....</b>	<b>189</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>201</b>
<b>İNTERNET KAYNAKLARI.....</b>	<b>207</b>



## KISALTMALAR

<b>AÜEHFD</b>	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>b.</b>	: bent
<b>BATİDER</b>	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
<b>BGK</b>	: Belediye Gelirler Kanunu
<b>bknz.</b>	: bakınız
<b>bs.</b>	: baskı
<b>C.</b>	: Cilt
<b>c.</b>	: cümle
<b>DASK</b>	: Doğal Afet Sigortalar Kurumu
<b>ĐİK</b>	: Devlet İhale Kanunu
<b>dn.</b>	: dipnot
<b>E.</b>	: Esas
<b>eBK</b>	: Eski Borçlar Kanunu
<b>EÜHFD</b>	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>f.</b>	: fıkra
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HMK</b>	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi
<b>İBK</b>	: İsviçre Borçlar Kanunu
<b>İHFM</b>	: İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
<b>İİK</b>	: İcra İflas Kanunu
<b>K.</b>	: Karar
<b>KİK</b>	: Kamu İhale Kanunu

<b>KTK</b>	: Karayolları Trafik Kanunu
<b>m.</b>	: madde
<b>MÜHF-HAD</b>	:Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Hukuk Araştırmaları Dergisi
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>s.</b>	: sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>SÜHFD</b>	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>TTK</b>	: Türk Ticaret Kanunu
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>Y.</b>	: Yıl
<b>Yarg.</b>	: Yargıtay
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>YİBK</b>	:Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu
<b>ZMMS</b>	: Zorunlu Mali Mesuliyet Sigortası



## GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) özel borç ilişkilerinin düzenlenmiş olduğu ikinci kısmının dördüncü bölümünde "Kira Sözleşmesi" başlığı altında üç ayrımda düzenlenmiştir. Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin ilk ayrımında "Genel Hükümler" e yer verilirken, ikinci ayrımda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" üçüncü ayrımda ise "Ürün Kirası" na ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Çalışma konumuz olan kiraya verenin borçları ise kanunun genel hükümler ayrımında düzenlenmiştir. Kanunda yapılan düzenlemeye göre, kiraya verenin borçları, teslim borcu (TBK md. 301), vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu (TBK md. 302), yan giderlere katlanma borcu (TBK md. 303), kiralananadaki ayıpları giderme borcu (TBK md. 304-308) ve üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluktan doğan borçlardır (TBK md. 309- 312).

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin yer aldığı dördüncü bölümün ikinci ayrımında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemeler yer almaktadır. (TBK md. 339-356) Bu hükümlerde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı, kullanma giderleri ve sona ermesine ilişkin düzenlemeler yer almakta olup kiraya verenin borçlarına ilişkin herhangi düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle, konut ve çatılı işyeri kiralarında da genel hükümlerde düzenlenmiş olan kiraya verenin borçlarına ilişkin hükümler aynen uygulanacaktır.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin yer aldığı dördüncü bölümün üçüncü ayrımında ise ürün kirasına ilişkin hükümler yer almaktadır (TBK md. 357-378). Ürün kirasına ilişkin hükümlerde genel hükümlerde yer alan kira sözleşmesinden farklı düzenlemeler yer almakla beraber kiraya verenin borçlarına ilişkin düzenlemeler genel kira sözleşmesiyle benzer niteliktedir.<sup>1</sup> Bu nedenle, tekrara düşmemek adına ürün kirasına ilişkin hükümler çalışmamıza dâhil edilmemiştir.

---

<sup>1</sup> Ürün kirasında kiraya verenin teslim borcu (TBK md.360) ile kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan kiraya verenin teslim borcu (TBK md. 301) ve ürün kirasında kiraya veren tarafından yapılması gereken esaslı onarıma ilişkin düzenleme (TBK md. 361) ile genel hükümlerde yer alan kiraya verenin kiralananadaki ayıpları giderme borcuna ilişkin düzenlemeler (TBK md. 304 vd.) benzer niteliktedir.

Bununla birlikte, ürün kirasına ilişkin özel bir hüküm bulunmaması halinde genel hükümlerde yer alan hükümlerin uygulanacağı TBK md. 358'de düzenlenmiştir. Bundan dolayı, teslim borcu ve kiralananın ayıplarından doğan borçlar dışında kalan diğer borçlara ilişkin hükümler ürün kirası sözleşmelerinde de uygulanır.

Çalışmamızın ilk bölümünde kira sözleşmesinin tanımı yapıldıktan sonra kira sözleşmesinin esaslı unsurları olan tarafların anlaşması ve tarafları, kira sözleşmesinin konusu olan eşya ve kira bedeli üzerinde durulacaktır. Özellikle 13.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 07.08.1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'da (32 sayılı Karar) ile getirilen kira bedelinin yabancı para birimi olarak belirlenmesine ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi verilecektir. Son olarak, kira sözleşmesinin süresine ilişkin hükümler ve hukuki niteliği hakkında bilgi verilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise kiraya verenin kiralananını kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etme borcu, teslim borcuna aykırılığın sonuçları ve teslim borcunun imkânsız hale gelmesinin sonuçları üzerinde durulacaktır. Ayrıca kiraya verenin kiralananı sözleşmesinin süresi boyunca sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde bulundurma borcunun üzerinde durulacaktır.

Çalışmamızın üçüncü bölümde ise kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak teslim borcu ile bu durumda bulundurma borcuna aykırılığın yaptırımı olan kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere yer verilecektir. Ayıptan sorumluluğun tanımı yapıldıktan sonra ayıptan sorumluluğun hukuki niteliğine ilişkin açıklamalar yapılacaktır. Daha sonra kiraya verenin ayıptan sorumluluğun şartları ve kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğun hükümleri açıklanacaktır.

Çalışmamızın dördüncü bölümünde ise kiraya verenin vergi ve benzeri masraflara ve yan giderlere katılma borcu üzerinde durulacaktır. Çalışmamızın son bölümde ise üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde ileri sürdükleri haklardan dolayı

kiracının uğrayacağı zararlardan dolayı kiraya verenin sorumluluğun kapsamı hakkında bilgi verilecektir.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, SÜRESİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ

#### I.KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Kira sözleşmesi TBK'nun md. 299'da tanımlanmıştır. Buna göre, "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir". Kanun koyucu bu tanımla kira sözleşmesine konu eşyanın kullanımının kiracıya bırakılmasıyla birlikte, eşyadan yararlanma yetkisini kapsayan bir tanım yapmayı tercih etmiştir.<sup>2</sup> Bu şekilde adi kira sözleşmesini ve ürün kira sözleşmesini kapsayan genel bir kira sözleşmesi tanımının ortaya konulması amaçlanmıştır.<sup>3</sup> Ancak bu tanım, ürün kirasının konusu sadece ürün getiren şeyler değil, ürün getiren haklar da olabileceğinden, konusu ürün getiren haklar olan ürün kirası sözleşmelerini tanım dışında bıraktığı için eleştirilmiştir.<sup>4</sup> Kanunda yapılmış olan tanımda yer alan kullandırmayla birlikte yararlanma yetkisi, ürün kirasında kiracıya tanınan bir yetki olduğundan ürün kirasını kapsamayan adi kira sözleşmesine özgü bir tanım yapmak gerekir. Bu durumda kira sözleşmesini, kiraya verenin bir eşyayı bir bedel karşılığında kullandırmak veya yararlandırmak amacıyla geçici bir süre için kiracıya bıraktığı sözleşmeler olarak tanımlayabiliriz.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, İstanbul 2013, s. 255; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2012, s. 13 vd. (Gümüş, Kira); Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, İstanbul 2014, s. 7 (İnceoğlu, Kira).

<sup>3</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 255; Gümüş, Kira, s. 30.

<sup>4</sup> Bununla birlikte, TBK md. 357/1' de düzenlenmiş olan ürün kirası tanımında, "ürün veren şeyler" ifadesinin yanına "ürün getiren haklar" da ifadesi eklenerek ürün kirasının tanımı doğru şekilde yapılmıştır. Gümüş, Kira, s. 30.

<sup>5</sup> Diğer tanımlar için bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 255; Gümüş, Kira, s. 30; İnceoğlu, Kira, s.7; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 1/2*, 5. bs., İstanbul, 2008, s. 107(Tandoğan, C. 1/2); Efrail Aydemir, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Ankara 2013, s. 19; Aydın Zevkliler / Şeref Ertaş / Ayşe Havutçu / Murat Aydoğdu / Emre Cumalıoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, İzmir 2013, s. 479; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. Bs. Ankara 2014, s. 228; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri II. Cilt*, İstanbul 1974, s.

## II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

### A. Bir Şeyin Kullanımının Devri

Kira sözleşmesinin düzenlenebilmesi için tarafların bir şeyin kullanımının devri konusunda anlaşmaları gereklidir. Kiralanan şeyin taşınır veya taşınmaz nitelikte olması mümkündür.<sup>6</sup> Taşınmazın tamamının kiralanması mümkün olduğu gibi bir apartman dairesinin bir odasının, reklam amaçlı olarak binanın duvarının veya baz istasyonları için binanın sadece çatısının da kira sözleşmesine konu olması mümkündür.<sup>7</sup>

Kiralanan şey parça mal olabileceği gibi çeşit mal da olabilir. Ancak tüketilebilen eşyaların kira sözleşmesinin konusu olması mümkün değildir.<sup>8</sup> Belirli olmayan ancak belirlenebilir nitelikte olan mallar da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.<sup>9</sup> Bununla birlikte, cismani varlığı olmayan sadece kendisinden yararlanabilir nitelikteki haklar (patent, fikri haklar vb.) adi kira sözleşmesinin konusu olmaz. Bunlar yalnızca ürün kirasının konusu olabilirler.<sup>10</sup> Aynı şekilde, gelir getiren hakların örneğin intifa hakkının da adi kira sözleşmesine konu olmayacağı ancak ürün kirasının konusu olacağı TBK md. 357’de düzenlenmiştir.<sup>11</sup>

Son olarak, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) md.1/2’ de düzenlenmiş olan mabetlerin kiralanmasına ilişkin yasağın

---

242 (Tunçomağ, Borçlar Özel); Şakir Berki, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, 1973, s. 81; Fikret Eren *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, 2014, s. 332 ( Eren, Borçlar Özel ); Turgut Uygur, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II*, 3. Bası, Ankara 2013; s. 169; Karahasan Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I*, İstanbul, 2002, s. 701; Mustafa Kırmızı, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Ankara 2013, s. 37-38 ; Ercan Akyiğit , *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2012, s. 35; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 2 Baskı, İstanbul 2015, s. 41(Acar, Kira); Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2. Bası, Ankara 2014, s. 390.

<sup>6</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Yavuz/Acar/Özen, s. 304; İncoğlu, s. 9; Eren, Borçlar Özel, s. 315; Gümüş, Kira, s. 32.

<sup>7</sup> Gümüş, Kira, s. 32; Eren, Borçlar Özel, s. 316; İncoğlu, Kira, s. 10.

<sup>8</sup> İncoğlu, Kira, s. 9; Gümüş, Kira, s. 32; aksi görüş için bkz. Eren, Borçlar Özel, s. 316.

<sup>9</sup> İncoğlu, Kira, s. 8.

<sup>10</sup> Eren, Borçlar Özel s. 339; Gümüş, Kira s. 25.

<sup>11</sup> İncoğlu, Kira, s. 8; Aydoğdu/Kahveci, s. 397.

kanunun yürürlükten kalkmasıyla birlikte mabetlerin kiralanması hukuki olarak mümkün hale gelmiştir. Ancak kanunda mabetlerin kiralanmasına ilişkin olarak yasaklayıcı bir hüküm bulunmasa da bir mabede ilişkin olarak düzenlenmiş olan kira sözleşmesinin genel ahlaka ve kamu düzenine aykırılık teşkil edeceği için hükümsüz sayılması gereklidir.<sup>12</sup>

## **B. Tarafların Anlaşması ve Anlaşmanın Şekli**

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya verenle kiracının sözleşme konusu eşyanın kira sözleşmesinde öngörülen şekilde kiracının kullanımına bırakılması ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurulması konusunda anlaşmış olmaları gereklidir. Tarafların bu hususta anlaşmış olmaları kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir.<sup>13</sup> Kiraya verenin kiralananın zilyetliğini devretmemiş olması veya kiracının kiralananı teslim almamış olması ve kira bedelini ödememiş olması sözleşmenin kurulmasına engel teşkil etmeyecektir.<sup>14</sup>

Kanunda kira sözleşmesinin kurulması için herhangi bir şekil şartı öngörüşmemiştir.<sup>15</sup> Taraflar kira sözleşmesini açık irade beyanıyla yapabileceği gibi örtülü olarak da yapabilirler.<sup>16</sup> Kanun koyucu sözleşmenin kurulması için zorlaştırıcı ve maliyet doğurabilecek resmi şekil veya yazılı şekil zorunluluğu getirmeyerek sözleşmenin herkes tarafından kolayca düzenlenebilmesini ve tarafların ek maliyetler ödemesinin önüne geçmiştir.<sup>17</sup>

Bununla birlikte, bazı kira sözleşmelerine ilişkin olarak geçerlilik şartları öngörülmüştür. Örneğin, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu md. 119 hükmü uyarınca hava araçlarına ilişkin olarak yapılan kira sözleşmelerinin geçerli olması

---

<sup>12</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 21; İnceoğlu, Kira, s. 8.

<sup>13</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 321-322; Gümüş, Kira s. 23; Karahasan, s. 701.

<sup>14</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 409.

<sup>15</sup> Arif Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli Ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, İstanbul, 2016, 316-317; Acar, Kira, s. 91; Aydoğdu/Kahveci, s. 409; Eren, Borçlar Özel s. 321-322; Gümüş Kira s. 41; İnceoğlu, Kira, s. 33; Tandoğan, C. I/2, s.109; Akyiğit, s. 72.

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

<sup>17</sup> Özbilen, s. 317.

için yazılı şekilde yapılması gereklidir.<sup>18</sup> Aynı şekilde, finansal kiralama sözleşmeleri<sup>19</sup> de 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu md. 22/1 hükmü uyarınca yazılı olarak düzenlenmelidir.<sup>20</sup> 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu md. 57'e tabi olarak ihale yoluyla kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri ise yazılı olarak düzenlenip notere onaylatıldığı takdirde geçerli olacaktır.<sup>21</sup>

Her ne kadar kira sözleşmesinin geçerli olması için herhangi bir şekil şartı öngörülmemişse de yazılı şekilde yapılmayan kira sözleşmelerinde taraflar ispat sorunu ile karşılaşabilecektir. Zira Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) md. 200'de düzenlendiği üzere senetle ispat sınırı 2019 yılı itibari ile 3.660,00 TL'dir.<sup>22</sup> Bu meblağın üstündeki kira sözleşmelerinde kira bedelinin miktarının tanıkla ispatı mümkün olmayacak ancak yazılı bir belgeyle ispat edilebilecektir.<sup>23</sup> Bu nedenle, kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması ispat açısından taraflara kolaylık sağlayacaktır.

---

<sup>18</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 390; İnceoğlu, Kira, s. 51; Gümüş, Kira, s. 42.

<sup>19</sup> Finansal kira sözleşmesi FKF md.18'de şu şekilde tanımlanmıştır; *“Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.”*

<sup>20</sup> Özbilen, s. 317; Acar, Kira, s. 60.

<sup>21</sup> İnceoğlu, Kira, s. 51; Gümüş, Kira, s. 42; Aydoğdu/Kahveci, s. 390.

<sup>22</sup> Hukuk Muhakemeleri Kanunu' na Göre Parasal Sınırlar Tablosu, (legalbank.net, 05.01.2019).

<sup>23</sup> Yargıtay da kiraya verenin kira bedelinin miktarını ancak yazılı delillerle ispat edebileceğine hükmetmiştir. *“Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmadığına göre, öncelikle davacının kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne miktar olduğunu kanıtlaması gerekir. HMK'nun maddesi uyarınca akdi ilişkinin varlığı ve aylık kira miktarının yazılı delille kanıtlanması gerekir.”* Yarg. 3. HD. 13.06.2017 T. E. 2017/9317 ve K. 2017/9979 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 18.10.2018).

## C. Tarafları

### 1.Kiraya Veren

#### a) Genel Olarak

Kiraya veren, kiralanan eşyayı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde kiracının kullanımına bırakan ve sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde bulundurmakla yükümlü olan taraftır.<sup>24</sup> Kiraya veren çoğu zaman kiralanan eşyanın maliki olmakla birlikte malik dışında eşya üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olan kişiler, örneğin aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa intifa hakkı sahipleri de hak konusu olan eşyayı kiraya verebilirler.(TMK md. 806)<sup>25</sup> Zira kira sözleşmesi aynı bir hakkın devrine ilişkin olmayan sadece şahsi borç doğuran bir sözleşmedir.<sup>26</sup>

Kiraya verenin malik olmadığı hallerde kira sözleşmesi geçerli olarak kurulmakla beraber<sup>27</sup> kiraya veren kiralananı teslim borcunu yerine getiremeyeceği için TBK md. 112 uyarınca kiracının müspet zararını gidermekle yükümlü olacaktır.<sup>28</sup> Buna karşılık, kiralanan kiracıya teslim edilmiş olması halinde ise kiraya verenin sorumluluğu, TBK md. 309'da düzenlenmiş olan zapta karşı tekeffül sorumluluğu kapsamında olacaktır.<sup>29</sup>

Kiraya veren veya kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Ancak kamu kurum ve kuruluşlarının ve Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından idare ve temsil edilen mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlarının kiralınmasına ilişkin sözleşmelerin hangi kanun hükümlerinin uygulanacağı öğretide tartışma konusu olmuştur. Buna göre TBK yürürlüğe öncesi

---

<sup>24</sup> İnceoğlu, Kira, s. 50.

<sup>25</sup> Devre mülk sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadığı takdirde devre mülk hakkı sahibinin de bu hakkını kiraya vermesi mümkündür (KMK md. 59). Buna karşılık, sükna (oturma) hakkı sahibi olanlar hakkın devredilemez nitelikte olması sebebiyle söz konusu taşınmazı kiraya veremezler (TMK md. 823).

<sup>26</sup> İnceoğlu, Kira, s. 55; Yavuz / Acar / Özen, s. 366.

<sup>27</sup> Gümüş, Kira, s. 37; İnceoğlu, Kira, s. 52.

<sup>28</sup> İnceoğlu, Kira, s. 52; Gümüş, Kira, s. 37.

<sup>29</sup> Gümüş, Kira, s. 38.



dönemde kamu kurumlarının taraf olduğu sözleşmelerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun (DİK) kamu mallarının kiraya verilmesine ilişkin hükümlerinin uygulanmaktaydı. Buna karşılık, TBK md. 339/2'da kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve işyeri kira sözleşmelerinde TBK hükümleri uygulanacağını hüküm altına almıştır. Buna göre kamu kuruluşlarının taraf olduğu konut ve işyeri kira sözleşmelerinde TBK hükümleri uygulanması gerektiği öğretide de kabul edilmektedir.<sup>30</sup> Buna karşılık bir görüş DİK'te yer alan kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatısı işyeri sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin TBK'ya yer alan genel düzenlemelere göre özel düzenlemeler olduğundan öncelikle DİK' te yer alan hükümlerin uygulanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>31</sup> Buna göre, kiraya veren kamu kurumu, sözleşmede süre sonunda kira sözleşmesinin uzayacağına ilişkin özel bir düzenleme yoksa DİK m. 75 uyarınca kiracıyı derhal kiralananandan tahliye ettirebilecektir.<sup>32</sup> Ancak TBK md. 339/2'nin açık hükmü karşısında bu görüşe katılmak mümkün değildir. Hüküm gereği kamu tüzel kişilerinin taraf olduğu kira sözleşmelerinde TBK hükümleri uygulanması gereklidir. Buna göre kamu tüzel kişilerinin taraf olduğu kira sözleşmelerinde TBK md. 339- 356 md. hükümleri uygulanacaktır.<sup>33</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesi sözleşmeyi sona erdirmez (TBK m. 347). Söz konusu hükme göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.

---

<sup>30</sup> Mustafa Cahit Günel, *Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK M. 339/F. II)*, İÜHF M C. LXXII, S. 1, 2014, s. 845(Günel, Uygulanacak Hukuk); Zevkliler- Gökyayla, s. 200; Gümüş, Kira, s. 27; Aydemir, s. 31, 285; Akyiğit, s. 143; Haluk Burcuoğlu, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler" *İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı*, İstanbul 2007, s. 102.

<sup>31</sup> Fatma Ayhan, *İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi*, İstanbul 2013, s. 195.

<sup>32</sup> hüküm şu şekildedir. "Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir." Buna göre, kiraya veren kamu kurumu, sözleşmede süre sonunda kira sözleşmesinin uzayacağına ilişkin özel bir düzenleme yoksa DİK m. 75 uyarınca kiracıyı derhal kiralananandan tahliye ettirebilecektir.

<sup>33</sup> Günel, Uygulanacak Hukuk, s. 845; Gümüş, Kira, s. 27.

Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Bu durumda kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesinden en az onbeş gün öncesine kadar sözleşmeyi sona erdirdiğini bildirmediği kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Bu nedenle de kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu kanunda sayılı tahliye nedenlerinden birini gerekçe göstermeksizin, sırf kira sözleşmesi süresinin sona ermesi gerekçesi ile kiracıyı tahliye ettiremeyecektir.

Kiraya verenin kira sözleşmesi yapabilmesi için fiil ehliyetinin de olması gereklidir. Yaş küçüklüğü veya kısıtlı olmaları nedeniyle fiil ehliyetine sahip olmayanların yaptıkları kira sözleşmeleri ancak yasal temsilcilerinin onayı ile geçerli hale gelir.<sup>34</sup> Ancak hakkında kısıtlama kararı olanlar yani kısıtlılar adına düzenlenecek kira sözleşmesinin süresi taşınmazlar için üç yıl veya daha fazla ürün kirası için ise bir yıl veya daha fazla ise TMK md. 426/6 gereği vesayet makamının da izni gereklidir. Aile konutunun malik olan eş tarafından kiralanması için de diğer eşin rızasının alınması gereklidir.<sup>35</sup>

#### **b) Kiraya Verenler Arasında Birlikte Mülkiyet İlişkisi Bulunması**

Kiralanan eşya üzerinde birden fazla kişinin malik olması halinde öncelikle ortaklar arasında mülkiyet ilişkisine bakmak gereklidir. Kiralanan eşya üzerinde mülkiyet hakkı bulunan kişiler arasında elbirliği mülkiyet ilişkisi olabileceği gibi paylı mülkiyet ilişkisi de bulunabilir.

İlk olarak, elbirliği mülkiyet halinde kira sözleşmesinin nasıl kurulacağına bakacak olursak, elbirliği halinde mülkiyete konu eşyaya ilişkin olarak kira sözleşmesinin kurulabilmesi için ortakların oybirliğiyle karar vermesi gereklidir (TMK md.702/2). Malikler arasında paylı mülkiyet ilişkisi olması halinde ise TMK uyarınca kira sözleşmesinin akdedilmesi önemli yönetim işlerinden sayıldığından

<sup>34</sup> İnceoğlu, Kira, s. 51; Aydoğdu/Kahveci, s. 390; Gümüş, Kira, s. 37.

<sup>35</sup> Gümüş, Kira, s. 39; İnceoğlu, Kira, s. 55.

paydaşlar, pay ve paydaş çoğunluğu sağlandığı takdirde paylı mülkiyete konu eşyaya ilişkin kira sözleşmesi yapabilirler (TMK md. 691/1). Her iki mülkiyet ilişkisinde de maliklerden biri diğer maliklerin haberi olmaksızın, ama onları temsilen bir kira sözleşmesi yaparsa yetkisiz temsil hükümleri uygulanır (TBK md. 46 ve 47)<sup>36</sup> ve işbu sözleşme diğer maliklerin onayı ile geçerli hale gelir.<sup>37</sup> Eğer diğer paydaşlar sözleşmeye onay vermezlerse, sözleşme geçersiz olacaktır. Sözleşmenin geçersiz olması nedeniyle zarara uğrayan kiracı, kira sözleşmesini yapmış olduğu paydaştan zararının giderilmesini talep edebilir.<sup>38</sup> Diğer malikler dekiracıdan ecrimisil talep edebilirler. Aynı zamanda kiraya veren paydaştan da vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanarak elde edilmiş olan menfaatlerin kendilerine iade edilmesini talep edebilirler.<sup>39</sup> Kira sözleşmesinin paydaşlardan biri tarafından kendi adına yapmış olması halinde ise kira sözleşmesi geçerli olarak kurulur.<sup>40</sup> Yapılan kira sözleşmesi, sözleşmeyi yapan paydaşı bağlar ancak diğer paydaşlar kiracının kiralananı kullanımına engel olurlarsa bu halde kira sözleşmesini yapan yetkisiz paydaş, kiracıya karşı TBK md.112’ da düzenlenmiş olan ifa imkânsızlığı hükümleri uyarınca sorumlu olur.<sup>41</sup> Kiralanan kiracıya teslim edilmiş ise bu durumda kiraya veren TBK md. 309’da düzenlenmiş olan zapta karşı tekeffül kapsamında kiraya verene karşı sorumlu olacaktır.<sup>42</sup>

Özel bir birlikte mülkiyet çeşidi olan kat mülkiyetine tabi yapılarda bulunan ortak yerlerin kiralınması ise Kat Mülkiyeti Kanunu’na md. 45 hükmü uyarınca kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar almış olması halinde mümkündür. Örneğin,

---

<sup>36</sup> M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 18. Bası, İstanbul, 2018, s. 316.

<sup>37</sup> İnceoğlu, Kira, s. 55; Aydoğdu/Kahveci, s. 394.

<sup>38</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 394; İnceoğlu, Kira, s. 55.

<sup>39</sup> İnceoğlu, Kira, s. 55.

<sup>40</sup> Gümüş, Kira, s. 38.

<sup>41</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 316.

<sup>42</sup> Gümüş, Kira, s. 38; İnceoğlu, Kira, s. 55.

kat mülkiyetine tabi bir binanın çatısının baz istasyonu için kiraya verilebilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar almış olması gereklidir.<sup>43</sup>

## 2. Kiracı

Kira sözleşmesinin diğer tarafı olan kiracının da gerçek kişi<sup>44</sup> veya tüzel kişi olması mümkündür. Bununla birlikte, bazı tüzel kişilerin yapacakları kira sözleşmelerinde belirli kısıtlamalar getirilmiştir. Buna göre, Türk Ticaret Kanunu (TTK) md. 356 uyarınca anonim şirketin ticaret sicil müdürlüğüne tescilinden itibaren iki yıl içinde şirket adına yapılacak işletme veya taşınmaz kira sözleşmelerinde kira bedeli kayıtlı sermayenin onda birini aşarsa, bu sözleşme ancak genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edildiği takdirde geçerli olacaktır.

Kiralananı bir kişi tek başına kiralayabileceği gibi aynı anda birden fazla kişi de kiracı olarak kira sözleşmesi kurabilirler. Bu durumda kiracıların kiraya verene karşı sorumluluğunun nasıl olacağı kira sözleşmesinde açıkça belirlenebilir. Kiracıların sorumluluğu kısmi sorumluluk olarak belirlenebileceği gibi müteselsil sorumluluk olarak da belirlenebilir.

Kiracılar sözleşmeden müteselsil olarak sorumlu olduklarını kararlaştırabilecekleri gibi belirli bir oranla da sorumlu olduklarını kararlaştırabilirler.<sup>45</sup> Eğer sözleşmede kiracıların arasındaki sorumluluk ilişkisine dair bir hüküm bulunmuyorsa bu halde kiracıların sorumluluğunun eşit olduğu kabul edilecektir.<sup>46</sup> Bununla birlikte bazı yazarlar, kira sözleşmesinden kiracıların sorumluluğun niteliği anlaşılamadığı hallerde, sözleşmede bir kira parasının tespit edilmiş olması ve kiracıların kiralananı birlikte kullanmaları sebebiyle kiracılar arasında müteselsil sorumluluk olduğunun kabul edilmesi gerektiğini

<sup>43</sup> Yarg. 18 HD. 26.06.2012 T. E. 2012/4788 ve K. 2012/8120 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 22.11.2018).

<sup>44</sup> Gerçek kişilerin bir yer kiralayabilmeleri için fiil ehliyetine sahip olmaları şarttır. Fiil ehliyetine sahip olmayan kısıtlı kişilerin yapacakları kira sözleşmeleri ancak yasal temsilcilerinin onayı ile geçerli hale gelir. Ancak düzenlenecek sözleşmenin süresi taşınmazlar için üç yıl veya daha fazla ürün kirası için ise bir yıl veya daha fazla ise TMK md. 426/6 gereği vesayet makamının da izni gereklidir.

<sup>45</sup> Gümüş, Kira, s. 40; Aydoğdu/Kahveci, s. 394; Tandoğan, C. I/2, s. 108.

<sup>46</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 394; İnceoğlu, Kira, s. 69; Gümüş, Kira, s.41.

savunmaktadırlar.<sup>47</sup> Ancak bu görüş müteselsil sorumluluğu düzenleyen TBK md. 161'i göz ardı etmektedir. Hükümde de belirtildiği üzere, müteselsil sorumluluk ancak kanundan veya sözleşmeden doğabilir. Bu nedenle, sözleşmede sorumluluğun niteliğine ilişkin bir düzenleme bulunmayan hallerde kiracılar arasında müteselsil sorumluluk olduğunu kabul eden görüşe katılmak mümkün değildir.<sup>48</sup> Ancak ticari iş niteliğindeki kira sözleşmelerinde TTK md. 7/1 gereğince kiracılar müteselsil olarak sorumlu olurlar.

Evlilik birliğini ilgilendiren kira sözleşmelerine ilişkin olarak da TMK' nda özel hükümler bulunmaktadır. Buna göre, eşlerden birinin kira sözleşmesi yapması TMK md. 188'de düzenlenmiş olan sürekli ihtiyaçlardan olmadığından, eşlerin birinin tek başına aile birliği adına kira sözleşmesi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Evli kişiler, kural olarak, evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapabilmek için birlikte hareket etmek zorundadırlar. Buna karşılık, eşlerden birinin diğer eşe yetki vermiş olduğu<sup>49</sup> durumlarda, eşlerden birinin hâkim tarafından yetkili kılınmış olduğu hallerde ve kira sözleşmesinin yapılmasının gecikmesinin evlilik birliğinin zararına olduğu ve diğer eşin hastalığı, başka bir yerde olması veya benzeri sebeplerden dolayı rızasının alınmadığı hallerde (TMK md. 188/1) eşlerden her biri tek başına evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapabilecektir.<sup>50</sup>

#### **D. Kira Bedeli**

Kira bedelinin kira sözleşmesinin esaslı bir unsuru olduğu TBK md. 299'da yer alan kira sözleşmesi tanımında ifade edilmiştir.<sup>51</sup> Dolayısıyla, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların bir kira bedeli üzerinde anlaşmış olmaları zorunludur.<sup>52</sup> Taraflar kira bedelini kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kişilik haklarına ve

---

<sup>47</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 109; Aydemir, s. 42; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, s. 188.

<sup>48</sup> Gümüş, Kira, s. 41; Aydoğdu/Kahveci, s. 394.

<sup>49</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 374; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

<sup>50</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 322.

<sup>51</sup> Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu' nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul, 2014, s. 43; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Gümüş Kira s. 23; Eren, Borçlar Özel, s. 313; Karahasan, s. 708.

<sup>52</sup> Gümüş, Kira, s. 34.

kamu düzenine aykırı olmamak ve edimler arasında açık bir oransızlık yani aşırı yararlanma olmamak şartıyla serbestçe belirleyebilirler.<sup>53</sup> Sözleşme serbestisine bağlı olarak taraflar kira bedelinin bir seferde ya da aralıklarla ödenmesini de kararlaştırabilirler.<sup>54</sup> Ancak taraflar kira bedelini kararlaştırırken iradelerinde bozukluğuna sebep olacak yanılma, aldatma ve zorlamanın da mevcut bulunmaması gereklidir. Zira bu durumda sözleşme yapılırken esaslı yanılmaya düştükleri, aldatma veya korkutmaya maruz kaldıkları için sözleşme ile bağlı olmayacaklardır.<sup>55</sup>

Her ne kadar tarafların kira bedelini serbestçe belirleme hakları olsa da konut ve çatılı işyeri kiralalarında taraflara kira bedelinin artış miktarını belirleme konusunda sınırlandırılma getirilmiştir. Buna göre, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde yenilenen kira dönemlerindeki artış oranı, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki artış oranından fazla olacak şekilde kararlaştırılmazlar (TBK md. 344).<sup>56</sup>

Kira bedelinin kural olarak para olarak belirlenmesi gereklidir.<sup>57</sup> Kira bedeli Türk Lirası olarak belirlenebileceği gibi yabancı para birimi olarak da belirlenebilmekteydi. Ancak 32 Sayılı Kararın Geçici 8'inci maddesinde yapılan

---

<sup>53</sup> Gümüş, Kira, s. 34; Aydoğdu/Kahveci, s. 407.

<sup>54</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 407; Yavuz/Acar/Özen, s. 372.

<sup>55</sup> Kira sözleşmesinin tarafları kira sözleşmesini, irade bozukluğuna neden olabilecek yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutma etkisi altında yapmışlarsa, TBK'nun 39'uncu maddesi uyarınca, yanılma veya aldatmayı öğrendikleri andan ya da korkutmanın etkisinin geçtiği andan başlayarak bir yıl içinde sözleşmeyle bağlı olmadıklarını bildirmedikleri takdirde sözleşme geçerli hale gelir.

<sup>56</sup> 17.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 7161 Sayılı Vergi Kanunları İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 56 ncı maddesiyle TBK md. 344'de değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklik ile "üretici fiyat endeksindeki artış" ifadesi "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim" ifadesiyle değiştirilmiştir. İlgili hüküm şu şekildedir. "MADDE 56 - 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış" ibareleri "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim" şeklinde değiştirilmiş ve maddenin dördüncü fıkrasına "kararlaştırılmışsa," ibaresinden sonra gelmek üzere "20.2.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla," ibaresi eklenmiştir. " .

<sup>57</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 407; Eren, Borçlar Özel, s. 320.

değişiklik<sup>58</sup> ile Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para birimi olarak belirlenmesine sınırlama getirilmiştir. 32 Sayılı Kararın Geçici 8’inci maddesinin ikinci fıkrasında<sup>59</sup> getirilen düzenleme ile yurtdışında yerleşik bulunan kişilerin, yurt içinde bulunan taşınmazlar için kendi aralarında düzenleyecekleri kira sözleşmelerinde kira bedelini sadece Türk Lirası olarak belirleyebileceklerdir. Taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde yapılan kısıtlama ise sadece taşıt kiralama sözleşmelerini kapsamaktadır. Diğer taşınırların kiralanmasına ilişkin yapılacak kira sözleşmelerinde kira bedeli yabancı para birimine endeksli olarak veya doğrudan yabancı para birimi olarak kararlaştırılabilecektir.<sup>60</sup>

İlgili kararın yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde yabancı para birimine endeksli olarak veya doğrudan yabancı para birimi olarak belirlenen bedeller tebliğde belirtilen esaslara uygun olarak Türk Lirasına çevrilmek zorundadır.<sup>61</sup>

<sup>58</sup>İlgili değişiklikler 13.09.2018 tarihli 30534 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı na istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 16.11.2018 tarihinde çıkarılan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52) ile son halini almıştır.

<sup>59</sup> **MADDE 8** – “f.(2) Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”.

<sup>60</sup> **MADDE 8-** (10) Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

<sup>61</sup> **MADDE 8-** (28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli,

Kural kira bedelinin para olarak belirlenmesi olsa da taraflar kira bedelini misli bir eşya olarak ya da bir iş görme ediminin, örnek olarak bir hizmetin görülmesi veya bir eser sözleşmesi yerime getirmek şeklinde belirleyebilirler.<sup>62</sup> Bu halde, yani karşı edimin bir hizmetin görülmesi olması halinde karma sözleşme söz konusu olur.<sup>63</sup> Sözleşme bu şekilde kurulduğu takdirde kullanma edimi ile ilgili hallerde kira hukuku, hizmet edimi ile ilgili durumlar da ise hizmet sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanmalıdır.<sup>64</sup>

Kira sözleşmesinin kurulması için tarafların kira miktarı konusunda da anlaşmış olmaları gerektiği açık bir anlaşma olmasa da kira miktarının objektif olarak belirlenebilir olması gerekir.<sup>65</sup> Zira kira bedeli gibi kira bedelinin miktarı da sözleşmenin esaslı unsurlarındandır.<sup>66</sup> Kira bedelinin miktarı objektif olarak belirlenebilir olduğu durumlarda taraflar kira bedelinin belirlenmesini mahkemeden talep edebileceklerdir.<sup>67</sup> Buna karşılık, kira bedelinin objektif olarak bile belirlenemediği durumlarda ise kira sözleşmesi kurulmuş sayılmayacaktır.<sup>68</sup>

### III.SÜRE

Kira sözleşmelerinin süresi TBK md. 300'de düzenlenmiştir. Hükümde kira sözleşmelerinde süreye ilişkin temel ayırım belirli ve belirsiz süreli olarak yapılmıştır.

---

*taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrafta belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.*

<sup>62</sup> “Kira bedeli kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey örneğin bir mal, hizmet akdi ya da bir şey imal etme yani istisna akdi olabilir.”. Yarg 6. HD 14.04.1975 T. E. 1975/2480 ve K. 1975/2722 Sayılı Karar; Karahasan, s. 706.

<sup>63</sup> Yavuz/Acar/Özen, s: 371; Eren, Borçlar Özel s. 320; İnceoğlu, s. 13; Gümüş, Kira, s 34.

<sup>64</sup> İnceoğlu, Kira, s. 13.

<sup>65</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 370; Gümüş, Kira, s. 35; Aral/Ayrancı, s. 233; İnceoğlu, Kira, s. 15.

<sup>66</sup> İnceoğlu, Kira, s. 15.

<sup>67</sup> Bu durumda satım sözleşmesinde satış bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK md. 233/1 hükmünün kıyasen uygulanabilecektir. Yavuz/Acar/Özen, s. 370.

<sup>68</sup> İnceoğlu, Kira, s. 15.



Buna göre, herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek kalmadan taraflarca belirlenmiş olan sürenin sona ermesiyle kendiliğinden sona eren kira sözleşmeleri belirli süreli kira sözleşmeleridir (TBK md. 300/1). Bunun dışında kalan sözleşmeler ise belirli olmayan süreler için yapılmış kira sözleşmeleridir (TBK md. 300/2).

Belirli süreli kira sözleşmelerinde taraflar sözleşmenin sona ereceği tarihi gün, ay ve yıl olarak belirleyebilecekleri gibi açık bir tarih belirtmeksizin örtülü olarak da belirleyebilirler.<sup>69</sup> Buna örnek olarak fuarda yer alan stand alanının fuar sonuna kadar kiralanması gösterilebilir. Taraflar kira sözleşmesinin süresini ileride gerçekleşmesi kesin, öngörülebilir ve belirlenebilir bir olguya da bağlayabilirler.<sup>70</sup> Örneğin kira sözleşmesinin kiracının emeklilik tarihinde sona ereceğine ilişkin bir sözleşme belirli süreli bir sözleşme olarak kabul edilir.

Tarafların kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceğini kararlaştırmadıkları hallerde ise belirsiz süreli kira sözleşmeleri söz konusu olacaktır.<sup>71</sup> Bu durumda taraflar kira sözleşmesini TBK md. 328’de belirtilen olağan fesih yoluyla veya TBK md. 331’de düzenlenmiş olan olağanüstü fesih yoluyla ya da ikale anlaşması ile sona erdirebileceklerdir.<sup>72</sup>

Bununla birlikte, TBK’ nda konut ve çatılı işyeri kiralarının taraflarca sona erdirilmesine ilişkin bazı özel düzenlemeler yer almaktadır.<sup>73</sup> Buna göre TBK md. 347/1 hükmü gereği, belirli süreli olarak düzenlenmiş olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün önce bildirimde bulunmadığı takdirde kira sözleşmesinin aynı şartlarla bir yıl daha uzadığı kabul edilir. Kiraya veren ise sözleşmeyi ancak TBK md. 347/1, c.3 uyarınca on yıllık uzama süresinin sonunda uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla herhangi bir sebep göstermeden sona erdirebilecektir. Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak düzenlenmesi halinde

---

<sup>69</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 377; Eren, Borçlar Özel s. 341; Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Gümüş, Kira, s. 42; İnceoğlu, Kira, s. 38.

<sup>70</sup> Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Özel s. 378; Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Gümüş, Kira, s. 42.

<sup>71</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 410; İnceoğlu, Kira, s. 37.

<sup>72</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 379; Gümüş, Kira, s. 44; Aydoğdu/Kahveci, s. 410.

<sup>73</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 382; Gümüş, Kira, s. 44.

ise kiracı sözleşmeyi istediği zaman feshedebilecektir.( TBK md. 347/2) Kiraya veren ise ancak sözleşmenin başlangıcından on yıl sonra TBK md. 328’de belirtilen olağan fesih yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilecektir.<sup>74</sup>

Taraflar kira sözleşmesinin sona erme tarihini, gerçekleşeceği tarih belli olmayan bir olay veya olgu olarak da kararlaştırabilirler. Bu durumda kira sözleşmesinin niteliğini, sözleşmenin sona ermesinin bağlanmış olduğu olayın niteliğine göre belirlemek yerinde olacaktır. Buna göre, sözleşmenin sona erme tarihi, gerçekleşeceği kesin olmayan bir olay olarak kararlaştırılmışsa sözleşmenin bozucu şarta bağlı olduğu kabul edilmelidir.<sup>75</sup> Kira sözleşmesinin sona ereceği tarihinin anonim şirketin sona erme tarihi olarak belirlenmiş olması buna örnek verilebilir. Öğretide bu durumda sözleşmenin belirsiz süreli olarak kabul edilmesi gerektiği ve tarafların fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebileceği belirtilmektedir.<sup>76</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüş ise bu durumda sözleşmenin belirsiz süreli olarak da kabul edilmemesi gerektiğini, zira bu tür sözleşmelerde tarafların iradelerinin sözleşmenin uzun süreli olması yönünde olduğunu belirtmektedir.<sup>77</sup> Bu durumda taraflara fesih hakkı, dürüstlük kuralına uygun bir süre geçtikten sonra tanınmalıdır. Kira sözleşmesinin tarafları sözleşmenin sona erme tarihi olarak gerçekleşmesi kesin olan bir tarihi kararlaştırmışlar ise bu durumda sözleşmenin belirli süreli olduğu kabul edilmelidir.<sup>78</sup>

Kira sözleşmelerinin en fazla kaç yıl için yapılabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamakla beraber, aşırı uzun süre bağlılık içeren sözleşmelerin TMK md. 23/2 uyarınca kişilik hakkını ihlal edeceğini bu nedenle TBK md. 27/2 uyarınca kısmen geçersiz sayılarak uygun bir süre ile sınırlandırılabilir kabul edilmektedir.<sup>79</sup> Buna

---

<sup>74</sup> İnceoğlu, Kira, s. 38.

<sup>75</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 378; Eren, Borçlar Özel, s. 318-319.

<sup>76</sup> Gümüş, Kira, s. 43.

<sup>77</sup> İnceoğlu, Kira, s. 48; aynı yönde Yavuz/Acar/Özen, sözleşmenin atipik sözleşme olarak nitelendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Yavuz/Acar/Özen, s. 378.

<sup>78</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 378.

<sup>79</sup> İnceoğlu, Kira, s. 47; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul, 2013; Karabağ, genel olarak sözleşmelerin uzun süreli olmasının tek başına TMK md. 23/2 hükmünü ihlal ettiği anlamına gelmeyeceğini, sözleşmenin bütün şartlarıyla

göre sözleşme tümüyle geçersiz sayılmayacak sadece süreye ilişkin kısmı hükümsüz sayılacaktır. Bu durumda sözleşmenin süreye ilişkin kısmının tamamlanması konusunda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş bu durumda sözleşmenin TBK md. 300/2 uyarınca belirsiz süreli sözleşme olarak kabul edilmesi gerektiğini ve olağan fesih düzenine tabi olması gerektiğini belirtmektedir.<sup>80</sup> Bir diğer görüş ise sözleşmenin süresinin 10 yıl ile sınırlandırılması gerektiğini ileri sürmüştür. Bu görüşünü konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin TBK md. 347/1' de ve hizmet sözleşmesine ilişkin TBK md. 430/3 hükmünde on yıllık süre sınırını esas alarak ortaya koymuştur. Bu konuda ortaya atılmış olan bir diğer görüş ise sözleşmenin süresinin değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük görüşüne göre belirlenmesi gerektiğini belirtmektedir. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre sözleşmenin geçersiz olan süreye ilişkin kısmı tarafların farazi iradesi göz önünde bulundurularak makul bir süreyle sınırlandırılmalıdır.<sup>81</sup>

Her ne kadar TBK' nda kira sözleşmelerinin azami süresine ilişkin bir düzenleme bulunmasa da DİK md. 64' de düzenlenmiş olan taşınır ve taşınmaz kamu mallarının kiralanmasına ilişkin hükümlerde kira sözleşmelerinin süresi en fazla on yıl olarak sınırlandırılmıştır.

## IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

### A. Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Sözleşme Olması

İfa edilen tek bir edimle sona ermeyen borçluyu sürekli ve kesintisiz olarak bir edim yükümlülüğü altında bırakan borç ilişkilerine sürekli edimli borç ilişkisi

---

birlikte bir değerlendirmesi gerektiğini ve kişiyi başka birisinin keyfine tabi bırakıyor ya da kişinin ekonomik varlığının temellerini tehlikeye atıyor ise MK. m. 23/2 hükmünün ihlalinin söz konusu olabileceğini belirtmektedir. Nil Karabağ, *Medeni Kanun'un 23. Maddesinin Sözleşme Özgürlüğüne Getirdiği Sınırlamalar*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2012, s. 230 vd. , (Karabağ, Sınırlamalar); aynı yönde, Saibe Oktay Özdemir, *Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni*, İHFM C. 55, S. 3, Y.1997, s. 227.

<sup>80</sup> Oktay, s. 231; Aydoğdu/Kahveci, kiracının hayatı boyunca geçerli olacak şekilde düzenlenen kira sözleşmelerinin belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Aydoğdu/Kahveci, s. 413.

<sup>81</sup> Karabağ, Sınırlamalar, s. 335 vd.

denir.<sup>82</sup> Kira sözleşmesi de kiraya verenin sözleşme devam ettiği sürece kiralananı kiracının sözleşmede kararlaştırılmış olan kullanım amacına elverişli bir şekilde bulundurmada zorunda olduğu, sürekli borç doğuran bir sözleşmedir.<sup>83</sup> Kiralanan eşyanın tesliminin dönemsel olması, örneğin bir aracın kullanımının haftanın sadece belirli günleri kiracıya bırakılması sözleşmenin sürekli borç ilişkisi doğurma özelliğini kaybettirmez.<sup>84</sup>

Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme olması sona erdirilmesi açısından önem taşımaktadır. Zira kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak yapılmışsa sözleşme ancak fesih bildirimini ile sona erdirilebilecektir. Yapılan fesih bildirimini de sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirecektir.<sup>85</sup> Eğer kira sözleşmesi belirli süreli olarak yapılmışsa sözleşme belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir. Tarafların ayrıca fesih bildirimini yapmalarına gerek olmayacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu konuda bir istisna bulunmaktadır. TBK md. 347/f.1 hükmü uyarınca kiracı, sözleşmenin bitiminden on beş gün önce kira sözleşmesini feshetmezse sözleşme kendiliğinden bir yıl için uzayacaktır.

## **B. Karşılıklı İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması**

Karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, her iki taraf da birbirlerine karşı edim yükümlülüğü altına girerler.<sup>86</sup> Kira sözleşmesinde de kiraya veren kiralananı kiracının kullanımına bırakmak ve sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcu altına girerken bunun karşılığında kiracı da bir bedel ödeme borcu altına girmektedir. Kira sözleşmesi de her iki tarafın edim yükümlülüğü

---

<sup>82</sup> Şeref Ertaş, *Sürekli Borç İlişkilerinde Zamanaşımı*, DEUHFJK, C. 16, Özel Sayı, Hakan Pekcanitez'e Armağan, Y. 2014, s. 3094.

<sup>83</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Gümüş Kira s. 23; Eren, Borçlar Özel s. 335; İnceoğlu, Kira, s. 33.

<sup>84</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 12; İnceoğlu Kira, s. 33.

<sup>85</sup> Ertaş, s. 3094; İnceoğlu, Kira, s. 33.

<sup>86</sup> Vedat Buz, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Yetkin Yayınevi, Ankara 1998, s. 99.

altına girdiği, edimlerinin karşılıklı değişim ilişkisi içinde olduğu, karşılıklı iki tarafa borç yükleyen nitelikte bir sözleşmedir.<sup>87</sup>

### **C. Rızai Sözleşme Olması**

Kira sözleşmesi, tarafların iradelerinin birbiriyle uyuşmasının sözleşmenin kurulması için yeterli olduğu rızai bir sözleşmedir.<sup>88</sup> Bu nedenle, sözleşmenin kurulması için kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmesi zorunlu değildir.<sup>89</sup> Eğer taraflar aralarında anlaşmışlarsa kiraya veren kiralananı sözleşme kurulduktan sonra da teslim edebilir. Bununla birlikte, kiracının kiralananı teslim almamış olmasının da kira sözleşmesinin kurulmasına etkisi bulunmamaktadır. Kiraya veren kiralananı kiracının kullanımına hazır hale getirmiş olması halinde kiracı kiralananı teslim almayı kullanmasa da kira sözleşmesi kurulmuş olacağından kiracının kira bedelini ödemek zorundadır.<sup>90</sup>

---

<sup>87</sup> Buz, s. 99; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Gümüş Kira s. 23; Eren, Borçlar Özel, s. 313; Karahasan, s. 708.

<sup>88</sup> Eren, Borçlar Özel s. 313; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Özel s. 257; Gümüş Kira s. 30; Karahasan, s. 701.

<sup>89</sup> Eren, Borçlar Özel s.313; Yavuz/Acar/Özen, s. 257.

<sup>90</sup> Acar, Kira, s. 129.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM ETME VE KİRACININ KULLANIMINA UYGUN BULUNDURMA BORCU

#### I. KİRAYA VERENİN KİRALANANI KİRACIYA TESLİM ETME BORCU

##### A. Kiralananın Kiracıya Teslimi

Kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim borcu TBK md. 301'de düzenlenmiştir. Hükme göre, kiraya veren kiralananı sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli halde teslim etmekle ve sözleşme süresi boyunca kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Her ne kadar madde metninde teslim kavramı kullanmış olsa da buradaki teslim kavramının kiracının doğrudan kullanımına elverişli şekilde zilyetliğinin devri olarak anlaşılması gerekir.<sup>91</sup> Kiralananın kiraya veren tarafından kiracının kullanımına hazır hale getirilmiş olması ve kiralanan üzerinde hâkimiyeti sağlamaya elverişli araçların kiracıya teslimi edilmiş olması teslim borcunun yerine getirilmesi için yeterlidir.<sup>92</sup> Örnek olarak, kiralanan evin anahtarının teslim edilmesi veya daha önceden taşınmazı kullanan kiraya verenin kiralanda bulunan eşyalarını taşıyarak kiracının taşınabileceği duruma getirmesi halinde taşınmaz fiilen teslim edilmemiş olsa bile teslim borcu yerine getirilmiş olur.<sup>93</sup>

Kiralananın kiracı yerine kiracının temsilcisine teslim edilmiş olması da teslim borcunun yerine getirilmesini sağlayacaktır.<sup>94</sup> Aynı şekilde, kısa elden teslim yoluyla da bu borcun yerine getirilmesi mümkündür.<sup>95</sup> Bununla birlikte, zilyetliğin havalesi

---

<sup>91</sup> Gümüş, Kira, s. 101; İnceoğlu, Kira, s. 75.

<sup>92</sup> Gümüş, Kira, s. 101; İnceoğlu, Kira, s. 75; Tandoğan, C. I/2, s. 110; Aydoğdu/Kahveci, s. 416; Feyzioğlu, s. 500; Aral/Ayrancı, s. 245.

<sup>93</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Zevkliler/Gökyayla, s. 250; Aral/Ayrancı, s. 245.

<sup>94</sup> İnceoğlu, Kira, s. 75; Acar, Kira, s. 128.

<sup>95</sup> Acar, Kira, 129; Yargıtay, kira sözleşmesi kurulmadan önceki dönemde de kiralananı kullandığı dosyadaki delillerden anlaşılın kiracının, kiralananın kendisine teslim edilmediğini iddia ederek sözleşmenin feshi için açtığı davayı haklı olarak reddetmiştir. Yarg. 13. HD.

ve hükmen teslim yollarıyla kiracının zilyet kılınması halinde kiracı doğrudan zilyet olmamaktadır. Kiracının bu yollarla zilyet kılınması halinde teslim borcunun TBK md. 301 kapsamında yerine getirilmiş olduğunu kabul etmek mümkün değildir.<sup>96</sup>

Taşınmaz kiralalarında, kiraya veren kiralananla birlikte varsa kiralananın eklentilerinin ve ortak kullanım alanlarından yararlanabilmesi için gerekli olan araçları da kiracıya teslim etmek zorundadır. Örnek olarak çamaşırhane, kurutma yeri, bahçe, kuyu ve havuz gibi ortak alanlara girebilmeyi sağlayan anahtarları da kiracıya teslim etmelidir.<sup>97</sup> Aynı şekilde kiralananın kullanılması için gerekli olan uzaktan kumanda, şifre bilgisi manyetik kart gibi cihazlar da kiracıya teslim edilmelidir.<sup>98</sup>

## B. Teslim Yeri

Kiralananın nerede teslim edileceğini taraflar sözleşmede kararlaştırabilirler.<sup>99</sup> Eğer taraflar sözleşmede teslim yerini belirlememişlerse, bu durumda genel hükümlere bakılarak teslim yerinin belirlenmesi gerekmektedir. Buna göre, kira sözleşmesinin konusu parça borcuna ilişkin olduğu hallerde teslim yeri TBK md. 89 gereği kira sözleşmesi yapıldığı sırada kiralananın bulunduğu yer olacaktır.<sup>100</sup> Özellikle taşınmazlara ilişkin yapılan kira sözleşmelerinde bu hüküm geniş uygulama alanı bulmaktadır.<sup>101</sup> Taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde de eğer taraflar aksini kararlaştırmamışsa teslim yeri, kira sözleşmesi yapıldığı sırada

---

24.02.2004 T. E. 2003/12762 ve K. 2004/2040 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 01.12.2018).

<sup>96</sup> İnceoğlu, Kira, s. 75; karşıt görüş için bkz.; Acar, kiracının kabulü ve menfaatleri zedelenmediği sürece zilyetliğin havalesi ve hükmen teslim yoluyla da yoluyla kiralananın zilyetliğinin devredilmesinin mümkün olduğunu savunmaktadır. Acar, Kira, 130; Aral/Ayrancı, emtiayı temsil eden senedin teslimi ile de kiralananın tesliminin gerçekleşebileceğini belirtmektedir. Aral/Ayrancı, s. 245.

<sup>97</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Akyiğit, s. 76; Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Aral/Ayrancı, s. 245; Zevkliler/Gökyayla, s. 259; Aydoğdu/Kahveci, s. 416-417; İnceoğlu, s. 75.

<sup>98</sup> Zevkliler/Ertaş/Havutçu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s. 486.

<sup>99</sup> İnceoğlu, Kira, s. 76.

<sup>100</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Zevkliler/Gökyayla, s. 259; Aydoğdu/Kahveci, 416; Acar, Kira, 127; Aydemir, 94; Feyzioğlu, s. 500; Akyiğit, 76.

<sup>101</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 416.

kiralananın bulunduğu yerdir.<sup>102</sup> Bununla birlikte, taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde teslim yerinin kararlaştırılmaması halinde teslim yerinin alacaklı yani kiracının yerleşim yeri olması gerektiğine ilişkin görüşler de bulunmaktadır.<sup>103</sup> Bu görüşü savunanlar örnek olarak, bir salon takımının kiralınmasına ilişkin olarak yapılan kira sözleşmesinde tarafların iradelerinin kiralanan eşyanın kiracının yerleşim yerinde teslim edilmesine yönelik olduğunun kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedirler.<sup>104</sup> Ancak hukuki bir dayanağı olmayan bu görüşe katılmak mümkün değildir.

### C. Teslim Zamanı

Kiralananın ne zaman teslim edileceği sözleşmede taraflarca kararlaştırılabilir.<sup>105</sup> Eğer taraflar sözleşmede teslim zamanını açıkça belirlemediyse, karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdeki borcun aynı anda yerine getirilmesi prensibi gereği karşılıklı edimlerin aynı anda gerçekleştirilmesi gerekir.<sup>106</sup> Buna bağlı olarak da taraflar kiranın peşin olarak ödenmesini kararlaşırsalar bile kiraya veren teslim borcunu yerine getirmeden kiracıdan kira bedelini talep edemez.<sup>107</sup> Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde teslim etmediği takdirde kiracı TBK md.97'de yer alan ödemezlik defini ileri sürerek kira bedelini ödemekten kaçınabilir.<sup>108</sup> Kiracının kira bedelini ödeme borcu ancak kiraya veren kiralananı teslim ettikten sonra muaccel hale gelecektir.

<sup>102</sup> Zevkliler/Gökyayla s. 259.

<sup>103</sup> Zevkliler/Gökyayla s. 259; Akyiğit, s. 7; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Tandoğan, C. I/2, s. 110; Karahasan, s. 794.

<sup>104</sup> Zevkliler/Gökyayla s. 259; Tandoğan, C. I/2, s. 110; Karahasan, s. 794.

<sup>105</sup>Tandoğan, C. I/2, s. 110; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 414; Feyzioğlu, s. 500; Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Aral/Ayrancı, s. 345; Nihat Yavuz, *Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku*, 4. Bası, Ankara 2015, s. 50(Yavuz N., Kira); Yarg. 6. HD. 25.01.2016 T. E. 2015/8524 ve K. 2016/293 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.12.2018).

<sup>106</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Aral/Ayrancı, s. 245; Aydoğdu/Kahveci, s. 414.

<sup>107</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Gümüş Kira, s.101; Aral/Ayrancı, s. 241; Zevkliler/Gökyayla s. 259.

<sup>108</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 414; Aral/Ayrancı, s. 245; Yavuz/Acar/Özen, s. 385.



Kiracının kira bedelini ne zaman ödeyeceği sözleşmede kararlaştırılmış olsa bile TBK md. 315 hükmü gereği kiracıya kira bedelini ödemesi için belirlenen süreden sonra ek bir süre tanınması gereklidir.<sup>109</sup> Buna karşılık, kiraya verenin teslim borcuna ilişkin olarak benzer bir hüküm olmaması sebebiyle kiraya verenin teslim borcu için kesin bir vade belirlenmesi mümkündür. Bununla birlikte, sözleşmede kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi için kesin vade belirlenmemiş olsa da sözleşmenin içeriğinden teslim borcunun yerine getirilmesi için kesin bir tarih belirlenebiliyorsa kiraya verenin kiralananı bu tarihte teslim etmesi gereklidir.<sup>110</sup> Örnek olarak, düğünde gelin arabası yapmak için kiralanan klasik arabanın düğün günü teslim edilmesi gerekir. Taraflar sözleşmede kararlaştırmamış olsa da düğün günü, arabanın teslimi için kesin vade olarak kabul edilecektir.

Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim etmeye hazır hale getirmiş olsa da kural olarak kiracının kiralananı teslim alma zorunluluğu yoktur.<sup>111</sup> Ancak kiracı her hangi bir haklı gerekçesi bulunmadan kiralananı teslim almaktan kaçınırsa, TBK md. 324 gereği kira bedelini ödemeye devam etmek zorundadır.<sup>112</sup> Ayrıca kiralananın teslim alınmasında kiraya verenin yararı varsa veya kiracının kiralananı teslim almaması kiraya vereni zarara uğratacaksa, bu durumda kiracının dürüstlük kuralı gereği kiralananı teslim alma borcu ortaya çıkabilir.<sup>113</sup> Bu hallerde kiracı aleyhine borçlu temerrüdü hükümlerinin uygulanması söz konusu olacaktır.<sup>114</sup>

#### **D. Teslim Borcunun Kapsamı**

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmiş sayılabilmesi için kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kullanım amacına uygun bir şekilde kiraya

---

<sup>109</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Aydoğdu/Kahveci, s. 415.

<sup>110</sup> Aydoğdu/Kahveci, 415.

<sup>111</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Tandoğan, C. I/2, s. 111; Zevkliler/Gökyayla s. 261; İnceoğlu, Kira, s. 75.

<sup>112</sup> Bununla birlikte kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilecektir.

<sup>113</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Aydoğdu/Kahveci, s. 417.

<sup>114</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 417.

verene teslim etmesi gereklidir.<sup>115</sup> Kiraya verenin teslim borcunu tam olarak yerine getirip getirmediğinin tespit için de öncelikle kiralananın kullanım amacının ve kullanım şeklinin belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir.<sup>116</sup>

Kiracının kiralananı kullanım amacını tespit edebilmek için kiracının ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması gereklidir. Örneğin, konut ihtiyacı olan bir aile konut olarak kullanabileceği bir taşınmazı kiralayacaktır. Aynı şekilde, malları mevcut işyerine sığdıramayan ticari işletme sahibi depo olarak kullanabileceği bir yer kiralayacaktır. Bu nedenle de kiracı kullanım amacına uygun olan yeri tercih edecektir. Kiralananın da kiracının kullanım amacına uygun olması gereklidir. Konut olarak kiralanan bir yerin bir konutta olması gereken banyo, mutfak gibi bölümlerinin olması gerekir.<sup>117</sup> Ancak depo olarak kiralanan bir taşınmazda ise konutta olması gereken banyo, mutfak gibi bölümlerin olmaması sorun teşkil etmeyecektir.

Kiracının kullanım şekli de kiralananın kullanıma elverişliliğinin belirlenmesi için önemlidir. Kiralananda kaç kişinin yaşayacağı, kiralananın sürekli veya belli dönemlerde kullanılması, fotoğraf makinesinin özel ya da ticari amaçla kullanılması gibi hususlar kullanım şeklini belirler.<sup>118</sup> Örneğin, profesyonel çekimler için kiralanan bir fotoğraf makinesinde, tatilde kullanmak üzere kiralanan fotoğraf makinesinden daha fazla teknik özellik olması beklenecektir.

Yukarıda belirtildiği gibi, teslim borcunun kapsamını kiracının kullanım amacı ve şekli belirleyecektir. Buna göre, taraflar kiralananın kullanım amacını ve şeklini sözleşmede açık bir şekilde belirleyebilecekleri gibi örtülü şekilde

---

<sup>115</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Tandoğan, C. I/2, s. 109; Aral/Ayrancı, s. 245; Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Acar, Kira, s. 132; Yavuz N. Kira, s. 60; Gümüş, Kira, s. 102; İnceoğlu, Kira, s. 74; Zevkliler/Gökyayla s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 417; Aydemir, s. 93; Akyiğit, s. 76; Feyzioğlu, s. 499; Uygur, s. 1708; Berki, s. 81; Karahasan, s. 794.

<sup>116</sup> Sezer Çabri, *6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğu*, Ankara 2013, s. 13(Çabri, Kira); Acar, Kira, s. 133.

<sup>117</sup> Acar, Kira, s. 133.

<sup>118</sup> Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 133; Çabri, s. 13.

kararlaştırabilirler.<sup>119</sup> Bu durumda teslim borcunun kapsamı tarafların iradelerine göre belirlenecektir.<sup>120</sup> Örneğin, restoran olarak işletmek amacıyla kiralanan iş yerinin, yapılacak olan iş için gerekli olan teçhizata sahip olması gereklidir.<sup>121</sup> Bununla birlikte, kiracının da kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde kullanması gereklidir.<sup>122</sup>

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanım amacı ya da şekline ilişkin bir düzenleme bulunmadığı hallerde ise kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun teslim edilip edilmediğinin tespit edebilmek için kiralanan eşyanın özelliklerine, türüne ve olağan kullanım şekline bakılmalıdır.<sup>123</sup> Kiraya verenin teslim borcunun kapsamı da bu değerlendirmeden sonra belirlenecektir. Örneğin, konut niteliğinde olan bir taşınmaza ilişkin yapılan kira sözleşmesinde kiraya verenin teslim borcunun kapsamı objektif olarak bir konutta bulunması gereken temel özelliklerle sınırlı olarak belirlenecektir.<sup>124</sup> Bundan dolayı, konut olarak kiralanan apartman dairesinin balkonunun kapatılmamış olması kiracı tarafından nitelik eksikliği olarak ileri sürülemeyecektir. Bu hususun sözleşmede özel olarak kararlaştırılmış olması gereklidir.

Kiraya veren sözleşmede kiralananana ilişkin olarak özel nitelik belirtmiş de olabilir.<sup>125</sup> Bu durumda kiralananı sözleşmede vaat etmiş olduğu özelliklerle teslim etmek zorundadır.<sup>126</sup> Kira bedelinin yüksek olması da kiralananandan sağlanacak olan

---

<sup>119</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Yavuz N. , s. 60; Acar, Kira, s. 132; Çabri, s. 15;Gümüş, Kira, s. 102.

<sup>120</sup> Acar, Kira, s. 133.

<sup>121</sup> Yargıtay vermiş olduğu kararda, balık ve et mamulleri hazırlanarak pişirimi işi yapılmak amacıyla kiralanan işyerinde baca sisteminin bulunmasının zorunlu olduğunu bu nedenle de iş yerinde baca sisteminin olmamasını borca aykırılık olarak nitelendirmiştir; YGHK. 02.10.2013 T. E. 2013/13-66 ve K. 2013/1417 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.12.2018).

<sup>122</sup> Acar, Kira, s. 133; YHGK. 14.06.2013 T. E 2012/6-1992 ve K. 2013 / 845 Sayılı Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.12.2018).

<sup>123</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 263; Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 135; Çabri, Kira, s. 15.

<sup>124</sup> Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 135.

<sup>125</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Çabri, s. 15; Acar, Kira, s. 134; Yarg. 6. HD 14.10.2014 T. E. 2014/7172 ve K. 2014/10976 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.12.2018).

<sup>126</sup> Yavuz/Acar/Özen, 385; Çabri, 15; Acar, Kira, s. 134; Yarg. 6. HD 14.10.2014 T. E. 2014/7172 ve K. 2014/10976 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.12.2018).

faydaya ilişkin beklentiyi artıracığı için kiraya verenin teslim borcunun kapsamı da buna göre belirlenecektir.<sup>127</sup> Ayrıca kiralanan kiracının sağlığına, vücut bütünlüğüne ve hayatına yönelik bir tehdit de oluşturmamalıdır.<sup>128</sup> Örnek olarak, kiralanan aracın freni bozuk bir şekilde kiracıya teslim edilmesi kiracının hayatını tehlikeye atacağından bu durumda kiralananın kullanıma elverişli şekilde tesliminden söz edilemeyecektir.

## II. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCUNA AYKIRILIĞI VE SONUÇLARI

### A. Kiraya Veren Temerrüdünün Şartları

Kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan zamanda teslim etmemesi halinde temerrüde düşecektir.<sup>129</sup> Kiraya verenin temerrüde düşmesi için gerçekleşmesi gereken şartlar TBK md. 117' de düzenlenmiştir. Buna göre, borçlunun temerrüdü için ilk olarak borcun muaccel olması ve borçlunun borcunu yerine getirmemiş olması gereklidir. Borcun muaccel olduğu zaman, alacaklının borcun ifasını talep yetkisine sahip olduğu andır.<sup>130</sup> Kiraya verenin teslim borcu da sözleşmede belirli bir teslim tarihi kararlaştırılmışsa bu tarihte, sözleşmede herhangi bir süre kararlaştırılmamışsa TBK md. 90 uyarınca sözleşme kurulduğu anda muaccel olacaktır.<sup>131</sup>

<sup>127</sup> Acar, Kira, s. 135; Gümüş, Kira, s. 102.

<sup>128</sup> Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 135.

<sup>129</sup> İnceoğlu, Kira, s. 76; Aral/Ayrancı, s. 245; Gümüş, Kira, s. 102; Aydoğdu/Kahveci, s. 415; Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Haluk Tandoğan, *Türk Mesuliyet Hukuku*, İstanbul 2010, s. 110(Tandoğan, Mesuliyet); Çabri, Kira, s. 34; Borçlu temerrüdüne ilişkin genel bilgi için bkz.; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuk C.I Genel Hükümler*, s. 537 (Tunçomağ, Genel Hükümler); Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, 2013, s. 276; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, 2013, s. 367; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 20. Bası, Ankara 2016, s. 718; M. Kemal Oğuzman/ M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, 13. Bası, İstanbul 2015, s. 455.

<sup>130</sup> Oğuzman/Öz, s. 456; Buz, s. 101; Kılıçoğlu, s. 718; Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 538.

<sup>131</sup> İnceoğlu, Kira, s. 76; Aydoğdu/Kahveci, s. 414; Çabri, Kira, s. 166.

İkinci şart, kiracının kiraya vereni borcunu yerine getirmesi için ihtar etmiş olmasıdır.<sup>132</sup> Ancak bazı hallerde kiracının ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Buna göre taraflar sözleşmede borcun yerine getirilmesi için belli bir gün kararlaştırmışlarsa veya sözleşmenin ifa gününü belirleme yetkisi taraflardan birine verilmişse veya ihtarın yapılmasına gerek kalmamışsa kiracının ihtarı olmadan da kiraya veren temerrüde düşecektir.<sup>133</sup> Bu iki şart gerçekleştiği takdirde kiraya veren temerrüde düşmüş sayılır.

Her ne kadar TBK'da düzenlenmemiş olsa da borçlunun temerrüdünden söz edebilmek için borcun yerine getirilebilmesinin mümkün olması gereklidir.<sup>134</sup> Eğer borç muaccel olmadan önce borcun yerine getirilmesi imkânsız hale gelmişse temerrüt yerine ifa imkânsızlığına ilişkin hükümler uygulanır.<sup>135</sup> Ayrıca borçlunun temerrüdünden söz edebilmek için alacaklının yani kiracının da ifayı kabule hazır olması gereklidir.<sup>136</sup> Eğer kiracı, kiraya verenin ifa teklifini reddetmişse veya ifanın gerçekleşmesi için üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmemişse borçlu temerrüdü söz konusu olmaz.

## **B. Sonuçları**

Kira sözleşmesinin karşılık iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasından dolayı, kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde kiracı, karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdü halinde alacaklının haklarının düzenlendiği TBK md. 125'te yer alan seçimlik haklardan istediğini kullanabilecektir. Buna göre kiracı, aynen ifa ile birlikte gecikmeden doğan

---

<sup>132</sup> İhtar; alacaklının borçluya borcunu ifa etmesi için yöneltmiş olduğu bir irade beyanıdır. Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 539-540; Nomer, s. 276; Oğuzman/Öz, s. 457; Buz, s. 101-102.

<sup>133</sup> Nomer, s. 279; Oğuzman/Öz, s. 461; Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 539-540;

<sup>134</sup> Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 537; Reisoğlu, s. 371; Tandoğan, Mesuliyet, s. 479; Oğuzman/Öz, s. 455.

<sup>135</sup> Oğuzman/Öz, s. 455; Tandoğan, Mesuliyet, s. 479; Reisoğlu, s. 371; Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 537.

<sup>136</sup> Reisoğlu, s. 371; Tandoğan, Mesuliyet, s. 479; Oğuzman/Öz, s. 455; Tunçomağ, Genel Hükümler s. 537.

zararların giderilmesini ya da ifadan vazgeçerek müspet zararın giderilmesini veya sözleşmeden dönerek menfi zararının giderilmesini de talep edebilecektir.<sup>137</sup>

Bununla birlikte, kiracının sözleşmeden dönme ve menfi zararın giderilmesi talebi veya aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın giderilmesi talebi seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermesi ve bu süre içerisinde kiralananın ayıpsız bir şekilde teslim edilmemiş olması gereklidir.<sup>138</sup> TBK md. 124 gereği, borçlunun içinde bulunduğu durum sebebiyle süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa ya da borçlunun borcunu yerine getirmemesi sebebiyle borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa veya borcun ifasının belirlenen zamanda gerçekleşmemesi nedeniyle ifanın kabulünün artık mümkün olmadığı sözleşmeden anlaşıldığı hallerde, kiraya verene ayıbın giderilmesi için süre verilmesine gerek yoktur.<sup>139</sup> Örneğin, konferansta kullanılmak için kiralanan fotoğraf makinesinin konferans günü teslim edilmemiş olması halinde, ifanın belirlenen zamanda gerçekleşmemiş olması sebebiyle kiracının temerrüitten doğan haklarını kullanması için kiraya verene uygun bir süre vermesine gerek yoktur.

Verilen uygun süreye rağmen teslim borcunun yerine getirilmemesi halinde kiracı aynen ifade ısrar ederek gecikme tazminatı talep edebilir. Buna göre kiracı, bu süre boyunca başka bir mal kiralamışsa, bunun bedelini kiraya verenden talep edebilir. Kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullandığı takdirde ise kira sözleşmesi geriye etkili olarak sona erecektir. Bu durumda kiracı uğramış olduğu menfi zararların giderilmesini talep edebilecektir.<sup>140</sup> Kiracı menfi zarar kapsamında sözleşmesinin kurulması için yapmış olduğu masrafları talep edebilecektir.<sup>141</sup> Kiracı ifadan vazgeçerek müspet zararının giderilmesini de talep etmesi halinde ise

---

<sup>137</sup> İnceoğlu, s. 77; Gümüş, Kira, s. 102; Aydoğdu, Kahveci, s. 415; Çabri, Kira, s. 36; Zevkliler/Gökyayla, s. 258, Aral/Ayrancı, s. 245; Yavuz/Acar/Özen, s. 385; Yarg. 6. HD. T. 22.12.2015 E. 2015/8986 ve K. 2015/11373 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 07.12.2018).

<sup>138</sup> Çabri, Kira, s. 36; Yarg. 3. HD. 06.03.2017 T. E. 2017/2397 ve K. 2017/2466 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 07.12.2018).

<sup>139</sup> Çabri, Kira s. 38; İnceoğlu, Kira, s. 78.

<sup>140</sup> İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>141</sup> İnceoğlu, Kira, s. 79.

sonradan kiralanan yere fazladan ödenen kira bedeli ile önceki kira bedeli arasındaki farkı müspet zarar kapsamında kiraya verenden talep edebilecektir.<sup>142</sup>

Kiracının temerrütten doğan haklarını kullanabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması şart olmamakla birlikte uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilmesi için kiraya verenin temerrüde düşmede kusurunun olması gereklidir.<sup>143</sup> Bu durumda kiraya veren temerrüde düşmede kusuru olmadığını ispat ederek kiracının uğramış olduğu zararları gidermekten kurtulabilir.<sup>144</sup>

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan zamanda ancak sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmemesi halinde kiracı TBK md. 304 uyarınca isterse kiraya vereni temerrüde düşürebilecektir. Ancak kiracının, kiraya verenin ifa teklifini geri çevirebilmesi için ayıbın önemli ayıp niteliğinde olması gereklidir.<sup>145</sup> Önemli ayıp, kiralananındaki eksiklik kiralananın sözleşmede öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya kullanımı esaslı şekilde engelleyen ayıptır.<sup>146</sup> Kiracı bu durumda isterse ifayı kabul etmeyerek kiraya vereni temerrüde düşürür, isterse de kiralananı teslim alarak TBK md. 305'te düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını kullanabilir.<sup>147</sup> Kiralananın önemli olmayan ayıplarla<sup>148</sup> teslimi teklif edilmesi halinde ise TBK md. 304/2 gereği; kiracı kiralananı teslim alarak TBK md. 305'te düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını kullanabilir. Ancak kiracı kiraya verenin önemli olmayan ayıplarla yapmış

---

<sup>142</sup> İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>143</sup> Oğuzman/Öz, s. 465; Kılıçoğlu, s. 723; Gümüş, Kira, s. 124.

<sup>144</sup> Gümüş, Kira, s. 124.

<sup>145</sup> Acar, Kira, s. 169; İnceoğlu, Kira, s. 77; Gümüş, Kira, s. 103; Çabri, s. 37; Aydoğdu/Kahveci, s. 413.

<sup>146</sup> Acar, Kira s. 177; Aydemir, s. 99; Yavuz/Acar/Özen, s. 220; İnceoğlu, Kira, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s. 112-113; Uygur, s. 1716; Aydoğdu/Kahveci, s. 418.

<sup>147</sup> Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar için kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğuna ilişkin bkz. Üçüncü Bölüm, IV. Kiraya Vereninin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Şartları.

<sup>148</sup> Önemli olmayan ayıp, kiralananın sözleşmede kararlaştırılmış olan kullanımını azaltmayan azaltsa bile tam olarak ortadan kaldırmayan eksikliklerdir. Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Kira, s. 180; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Yavuz/Acar/Özen, s. 221; İnceoğlu, Kira s. 123.

olduğu ifa teklifini kabul etmek zorundadır. Aksi takdirde alacaklı temerrüdüne düşmüş sayılır.<sup>149</sup>

## **B. Teslim Borcunun İmkânsız Hale Gelmesi**

### **1. Genel Olarak**

Kiraya verenin teslim borcuna aykırılığının sebebi borçlunun temerrüdü olabileceği gibi borcun yerine getirilmesinin imkânsız hale gelmesi de olabilir. İfa imkânsızlığı sözleşmenin kurulması sırasında söz konusu olabileceği gibi sözleşmenin kurulmasından sonra da ortaya çıkabilir. İmkânsızlığın ortaya çıktığı zamana göre uygulanacak olan hükümler farklılık arz etmektedir. Bu nedenle konuyu iki ayrı başlık altında incelemek yerinde olacaktır.

### **2. Sözleşme Kurulmadan Önce Var Olan İmkânsızlık**

Sözleşme kurulmadan önce sözleşme konusu edimlerin ifasının objektif olarak imkânsız olması halinde sözleşme geçersiz hale gelecektir.(TBK md. 27/1) Objektif imkânsızlık sözleşme konusu edimin sadece borçlu değil hiç kimse tarafından yerine getirilmesinin mümkün olmamasıdır.<sup>150</sup> İmkânsızlığın ortaya çıkmasına maddi bir olay neden olabileceği gibi hukuki bir sebep de neden olabilir. Kira sözleşmesinin konusu olan evin sözleşme kurulmadan önce depremde yıkılması veya yangın neticesinde kullanılmaz hale gelmesi durumunda maddi imkânsızlık söz konusu olur. Borcun ifası fiilen mümkünken bir hukuk kuralı veya hukuken yetkili kılınmış bir makamın kararı o borcun ifasını engellediği durumlarda da hukuki imkânsızlık söz konusu olacaktır.<sup>151</sup> Örneğin, kömür deposu olarak kiralanan yerin

---

<sup>149</sup> İnceoğlu, Kira s. 77; Çabri, Kira, s. 39.

<sup>150</sup> Selahhatin Suphi Tekinay/ Sermet Akman/ HalukBurcuoğlu/Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993, s.404-405; Reisoğlu, s. 348; Çabri, Kira, s. 25; İnceoğlu, Kira, s. 80.

<sup>151</sup> Ş. Barış Özçelik, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları*, AÜHFD, C. 63 S. 3, Y. 2014, s. 572.



bu şekilde kullanılmasının imar müdürlüğü tarafından yasaklanmış olması halinde ise sözleşme hukuki imkânsızlık nedeni ile geçersiz hale gelecektir.<sup>152</sup>

Ancak kiraya veren, imkânsızlıktan haberdar olmasına rağmen kira sözleşmesini yapmışsa bu durumda kiraya veren sözleşme görüşmelerindeki kusurundan dolayı (culpa in contrahendo) sorumlu olur.<sup>153</sup> Sözleşme konusunda Bu durumda kiracı kiraya verenden menfi zararlarını talep edebilir.<sup>154</sup> Ancak söz konusu imkansızlıktan sözleşmenin diğer tarafı olan kiracı haberdarsa bu durumda culpa in contrahendo uyarınca tazmin edilecek zarardan TBK md. 52 hükmü gereği indirim yapılması gereklidir.<sup>155</sup>

### **3. Sözleşme Kurulduktan Sonra Teslim Borcunun İmkânsız Hale Gelmesi**

Kira sözleşmesine konusu kira sözleşmesi kurulduktan sonra da imkânsız hale gelmiş olabilir. Burada da ifa imkansızlığının ortaya çıkmasına maddi bir olay neden olabileceği gibi hukuki bir sebep de neden olabilir. Ancak öğretide bir görüş hukuki bir engelin hukuki imkânsızlık olarak değerlendirilmeyeceğini savunmaktadır.<sup>156</sup> Bu görüşe göre, borcun ifasının bir hukuk kuralına veya yetkili makam kararına aykırı düşmesi halinde, bunun ifanın imkânsız olduğu anlamına gelmeyeceğini, sadece TBK 27 anlamında kesin hükümsüzlük sebebi olan hukuka (kanunun emredici hükümlerine) aykırılık açısından incelenmesi gereken bir durum olacağını belirtmektedir. Ancak söz konusu kural veya kararla getirilen bir yasağı hayata geçirecek fiilî tedbirler alındığı takdirde ifanın imkânsızlığından söz edilebileceğini

<sup>152</sup> Yarg. 13. HD. 09.12.1981 T. E. 1981/7575 ve K. 1981/8064 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 18.12.2018); Yargıtay vermiş olduğu başka bir kararda da otopark olarak kiralanan yerin bu amaçla kullanımının hukuken mümkün olmaması nedeniyle yapılan sözleşmenin geçersiz olduğuna hükmetmiştir, Yarg. 13. HD. 13.05.2005 T. E. 2004/15861 ve K. 2005/8295 (www.sinerjimevzuat.com.tr, 18.12.2018).

<sup>153</sup> Oğuzman/Öz, s. 444; Reisoğlu, s. 348; İnceoğlu, s. 80; Yarg. 13. HD. 21.05.1992 T. E. 1992/2492 ve K. 1992/4759 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 21.12.2018).

<sup>154</sup> Reisoğlu, s. 349.

<sup>155</sup> Zarar gören kiracının ortak kusuru, onun iyiniyetli olarak kabul edilmesini engelleyecek derecedeysen bu durumda kiraya verenin culpa in contrahendo sorumluluğuna gidilemeyecektir. Huriye Reyhan Demircioğlu, *Culpa In Contrahendo Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 2007, s. 52.

<sup>156</sup> Özçelik, s. 572' de dn.8' de yer alan yazarlar.

ve bunun maddî bir imkânsızlıktır. Bu görüş sözleşmenin kurulduğu sırada var olan hukuki engeller açısından sakıncası bulunmamaktadır. Zira sözleşme kurulduğu anda konusu hukuki olarak imkânsız olan sözleşmeler aynı zamanda hukuka diğer bir anlatımla TBK md. 27/1 hükmü gereği kanunun emredici hükümlerine aykırı sözleşmelerdir. Bu nedenle de sözleşme kurulamayacaktır. Ancak sözleşme kurulduktan sonra konusunun hukuki olarak imkânsız hale gelmesi durumunda bu görüşün kabulü mümkün değildir. Zira sözleşme kurulduktan sonra sözleşme konusu edimhukuki bir düzenlemeyle yasaklanmış olsa dahi geriye etki yasağı gereği sözleşmeyi geçersiz hale getirmeyecektir.<sup>157</sup> Bu nedenle borcun ifasının bir hukuk kuralına veya yetkili makam kararına aykırı olduğu hallerin bir tür imkânsızlığı ortaya çıkardığını kabul etmek gerekir.<sup>158</sup>

Bu durumda teslim borcunun imkânsız hale gelmesinde kiraya verenin kusuru olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Kira sözleşmesini konusunun imkânsız hale gelmesinde kiraya verenin kusuru bulunmaması halinde TBK md. 136 uyarınca kira sözleşmesi imkânsızlığın ortaya çıktığı andan itibaren ileriye etkili olarak sona erecek ve önceki dönem için yerine getirilmiş olan edimlerin iadesi söz konusu olmayacaktır.<sup>159</sup> Ancak doğmamış kira bedellerine ilişkin olarak yapılmış olan ödemelerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca kiracı tarafından talep edilebilecektir.<sup>160</sup> Bununla birlikte, sözleşmenin taraflarınca ifa edilmemiş olan alacak hakları talep edilemeyecektir.<sup>161</sup>

Edimin ifası mümkün olmakla birlikte, imkânsızlığı ortadan kaldırmak için harcanması gereken emek ve paranın eşyanın değerinden fazla olması halinde de ifa

---

<sup>157</sup> Sözleşmenin kurulmasından sonra ifanın imkânsızlaştığının kabulü için yasaklayıcı bir kural veya kararın varlığını yeterli görmeyip, söz konusu yasağın uygulanmasını sağlayacak fiilî tedbirlerin de alınmış olmasını aramak, borçluyu, yasağa rağmen hukuka aykırı davranmaya mecbur tutmak anlamına gelecektir. Özçelik, s. 573- 574.

<sup>158</sup> Özçelik, s.574.

<sup>159</sup> Resioğlu, s. 349; Oğuzman/Öz, s. 446; Tandoğan Mesuliyet; s. 397; İnceoğlu, Kira, s. 81; Çabri, Kira, s. 32.

<sup>160</sup> Oğuzman/Öz, s. 446; Tandoğan Mesuliyet; s. 397; İnceoğlu, Kira, s. 81; Çabri, Kira, s. 32; Resioğlu, s. 349.

<sup>161</sup> İnceoğlu, Kira, s. 81; Çabri, Kira, s. 32.

imkânsızlığı olduğu kabul edilmektedir.<sup>162</sup> Örnek olarak, kiralananın deprem neticesinde yıkılması halinde, kiraya verenin kiralananı eski hale getirmesi dürüstlük kuralı gereği beklenemeyeceği için kira sözleşmesinin sona erdiğini kabul etmek gerekir.<sup>163</sup> İmkânsızlığın ortaya çıkmasına kusuruyla sebep olan kiraya veren ise TBK md. 112 düzenlenmiş olan borca aykırılık hükümleri uyarınca kiracının uğramış olduğu müspet zararları gidermek zorundadır.<sup>164</sup> Kiraya veren kusurlu olmadığı ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.<sup>165</sup>

Sözleşme konusu edimin borçlu tarafından ifa edilmesi imkânsızken üçüncü bir kişi tarafından ifa edilmesi mümkün olduğu hallerde ise subjektif imkânsızlık söz konusu olacaktır.<sup>166</sup> Örneğin, kiraya verenin kendine ait olmayan taşınmaza ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmesi geçerli olarak kurulacaktır. Ancak kiralanan kendisine ait olmadığı için kiralananı kiracıya teslim edemeyen kiraya veren, bu durumda kiracının uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlüdür.<sup>167</sup>

Kiraya veren hâlihazırda bir kiracısı bulunmasına rağmen aynı yere ilişkin olarak başka bir kiracı ile yeni bir kira sözleşmesi yapması halinde yapılan yeni kira

---

<sup>162</sup> Oğuzman/Öz, s. 445; Tandoğan, Mesuliyet, s. 397; İnceoğlu, Kira, s. 81; Çabri, Kira, s. 33.

<sup>163</sup> Çabri, Kira, s. 33; İnceoğlu, Kira, s. 81; Oğuzman/Öz, s. 445; Tandoğan, Mesuliyet, s. 39.

<sup>164</sup> Borçlunun kusurundan kaynaklanan ifa imkânsızlığının borç ilişkisini nasıl etkileyeceğine ilişkin olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu konuda ileri sürülen hakim görüşe göre (mübadele teorisi), borcun ifasının imkânsız hale gelmesine borçlunun kusuru neden olmuşsa, bu halde borç sona ermeyecek, ifası imkânsızlaşan edimin yerini alacaklarının zararının tazmin yükümlülüğü alacaktır. Dolayısıyla borç sona ermeyeceğinden, borca ait fer'i haklar devam edecek, rehin ve kefalet gibi asıl alacağa bağlı teminatlar, imkânsızlıktan sonra tazminat alacağının teminatı haline gelir. Bilgi için bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 853-854; Serozan, s. 266; Eren, Borçlar Genel, 1068; Diğer görüş olan fark teorisine göre ise karşılıklı sözleşmelerde kusurlu imkansızlık yüzünden borçtan kurtulan borçlu, karşı alacağını kaybeder ve borcun ifasının imkansız hale gelmesinden dolayı karşı tarafın uğramış olduğu zararı giderir. Oğuzman/Öz, s.

<sup>165</sup> Yargıtay, kiralananadaki elektrik kesintisinin kiraya verenin kusurundan dolayı meydana gelmediğini bu nedenle de kiraya verenin tazminat sorumluluğu olmadığına karar vermiştir; Yarg. 4. HD. 11.02.1977 T. E. 1976/1307 ve K 1977/1517 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 21.12.2018).

<sup>166</sup> Oğuzman/Öz, s. 444; Tandoğan, Mesuliyet, s. 396; Reisoğlu, s. 349; İnceoğlu, Kira, s. 80; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat; *Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi*, AÜHFDC. 57, S. 3, Y. 2008, s. 676.

<sup>167</sup> Resioğlu, s. 349; Yarg 6. HD. 22.10.2015 T. E. 2014/12607 ve K. 2015/8920 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 18.12.2018).

sözleşmesi geçerli olarak kurulur. Ancak kiralananı kullanan kiracı kiralananı yeni kiracıya devretmeyeceğini açık bir şekilde bildirirse bu durumda yeni kiracılar kiraya verene karşı TBK md. 112 uyarınca sözleşmeye aykırılıktan dolayı tazminat talep edebilecektir.<sup>168</sup>

### **III. KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞME SÜRESİNCE SÖZLEŞMEDE AMAÇLANAN KULLANIMA ELVERİŞLİ HALDE BULUNDURMA BORCU**

Kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde teslim edilmesiyle kiraya verenin borcu sona ermemektedir. Kiraya veren aynı zamanda kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde bulundurmakla ve kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde faydalanmasına engel olacak olguları ve sınırlandırmaları sözleşme süresince gidermekle yükümlüdür.<sup>169</sup> Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu sürekli borç niteliğindedir.<sup>170</sup> Kiraya verenin borcunu ihlal etmesi ayıplardan sorumluluğuna sebep olur.<sup>171</sup>

Kiraya veren kusurlu davranışları ile kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini kaldırmış olabilir. Örneğin, yolcu taşıma işi yapan bir şirket ile belediye arasında yapılan güzergâh kiralama sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkta Yargıtay, belediyenin sözleşmeye aykırı davranışlarının kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun halde bulundurma borcuna aykırılık teşkil ettiğine ve kiraya verenin kiracının zararlarından sorumlu olduğuna karar vermiştir.<sup>172</sup>

<sup>168</sup> Gümüş, Kira, s. 103-104; İnceoğlu, Kira, s. 82; Oğuzman/Öz, s. 446.

<sup>169</sup> Feyzioğlu, s. 502; Gümüş, Kira, s. 105; Akyiğit, s. 78; Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Aral/Ayrancı, s. 246; Acar, Kira, s.130; Tunçomağ; Özel Hükümler, s. 265; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Eren, Borçlar Özel, s. 327.

<sup>170</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Tandoğan, C. I/2, s.114; Zevkliler/Gökyayla, s. 260; Feyzioğlu, s. 502; Aral/Ayrancı, s. 246; Gümüş, Kira, s. 105; Acar, Kira, s. 312; Çabri, Kira, s. 19.

<sup>171</sup> Çabri, Kira, s. 19.

<sup>172</sup> Karara konu olan olayda belediye sözleşme gereği yolcu ücretlerine her yıl yapması gereken zamları yapmamış ayrıca yeni güzergâhlar belirleyerek kiracı şirketin yolcu sayısının

Kiralananda kiracının kullanımını engelleyebilecek elverişsizlikler kiraya verenin kusurundan kaynaklanabileceği gibi kiraya verenden kaynaklamayan bir sebeple de ortaya çıkmış olabilir. Örneğin, kiralananda çıkan yangın nedeniyle elektrik tesisatının zarar görmesi halinde yangının çıkmasında kiraya verenin kusuru bulunmasa da kiraya veren elektrik tesisatını tamir ettirmekle yükümlüdür.<sup>173</sup> Aynı şekilde, teras ve dış duvarlardaki su sızıntısının engellemesi için gerekli tamiratın kiraya veren tarafından yapılması gereklidir.<sup>174</sup>

Bununla birlikte, kiralananın ayıplı hale gelmesine kiracının kusurlu davranışının da sebep olmaması gereklidir. Örneğin, taşınmazın demirbaşı niteliğinde olan kombinin bozulması halinde kiracının kombinin bozulmasında kusuru bulunmaması halinde tamir masraflarının kiraya veren tarafından karşılanması gerektiğine karar verilmiştir.<sup>175</sup> Kararda da belirtildiği üzere kiracının kombinin bozulmasında kusuru varsa kiraya verenden tamir ettirmesini talep edemeyecektir.

Kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralanana sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli halde bulundurma borcu sadece kiralananın maddi özellikleriyle ilgili değildir. Kiraya veren kiracıyı rahatsız edebilecek fiillerden de kaçınmalıdır.<sup>176</sup> Örneğin, kiraya verenin kiracıyı ve ailesini taciz etmesi, gürültü yaparak kiracıyı rahatsız etmesi, kiracıya sataşarak kavga çıkarmaya çalışması, kiraya verenin kiracının ticari itibarını zedeleyecek davranışlarda bulunması ve kiraya verenin müşterilerin işyerine gelmesini engellemesi gibi davranışlar kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıracaktır.<sup>177</sup> Bununla birlikte, kiraya veren üçüncü kişilerin

---

azalmasına sebep olmuştur. Yarg. 13. HD. 06.06.2017 T. E. 2017/317 ve K. 2017/9120 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr., 24.12.2018).

<sup>173</sup> Yarg. 13. HD. 07.03.1985 T. E. 1985/1043 ve K. 1985/1514 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.12.2018).

<sup>174</sup> Yarg. 13. HD. 19.02.2007 T. E. 2005/13946 ve K. 2007/3155 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.12.2018).

<sup>175</sup> Yarg. 3. HD. 15.03.2004 T. E. 2004/1763 ve K. 20042081 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.12.2018).

<sup>176</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Çabri, Kira, s. 21; Gümüş, Kira, s. 105; Feyzioğlu, s. 505; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265.

<sup>177</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265. Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Çabri, s. 21; Feyzioğlu, s. 505.

de kiracıya karşı rahatsız edici davranışlarını engellemekle yükümlüdür.<sup>178</sup> Konuya ilişkin Yargıtay kararında, kiralananın bulunduğu binada bir başka evin randevu evi olması, başka bir dairede köpek havlaması ve komşuların kiracılara karşı rahatsız edici davranışlarda bulunması halinde kiraya verenin diğer kiracıların bu davranışlarından dolayı kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunu ihlal ettiğine karar vermiştir.<sup>179</sup>

Kiralanan taraflardan kaynaklanmayan deprem veya yangın gibi bir sebepten dolayı kullanılamayacak hale gelmiş veya sözleşmede öngörülen kullanım amacına büyük ölçüde engelleyecek şekilde zarar görmüş olması halinde ise kira sözleşmesi TBK md. 136 uyarınca borcun konusunun imkânsız hale gelmiş olmasından dolayı sona erecektir.<sup>180</sup> Ancak söz konusu zarar kiraya verenin kusuru nedeni ile ortaya çıkmışsa bu durumda kiraya veren TBK md. 112 gereği kiracının uğramış olduğu zararları gidermek zorundadır.<sup>181</sup>

Kiraya veren kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde bulundurma borcu gereği kiralananı sözleşme süresince bu şekilde bulundurmaya zorundadır. Bu borcu ihlal etmesi halinde ise TBK md. 304 vd.'da düzenlenmiş olan kiraya verenin kiralananın ayıplarını giderme borcu uyarınca sorumlu olacaktır.<sup>182</sup>

---

<sup>178</sup> Acar, Kira, s. 131; Çabri, Kira, s. 21; Gümüş, Kira, s. 105.

<sup>179</sup> Yarg. 13. HD. 12.04.1996 T. E. 1996/3139 ve K. 1996/3683 sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.12.2018).

<sup>180</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265; Feyzioğlu, s. 503; Çabri, Kira, s. 22.

<sup>181</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265; Çabri, Kira, s. 22.

<sup>182</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Aral/Ayrancı, s. 246; Gümüş, Kira, s. 105; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 112.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ GİDERLERE VE YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

#### I. KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ GİDERLERE KATLANMA BORCU

##### A. Genel Olarak

Kiraya verenin vergi ve benzeri giderlere katlanma borcu TBK md. 302’de düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta ve vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse ise, kiraya veren katlanır.*”. Hükümle kiralananla ilişkin vergi ve benzeri diğer giderlerin kim tarafından karşılanması gerektiği düzenlenmiştir.

Hükümün içeriğinden de anlaşılacağı üzere söz konusu sorumluluk emredici nitelikte değildir.<sup>183</sup> Buna göre, taraflar isterlerse vergi ve benzeri giderlerden kiracının sorumlu olduğunu kararlaştırabileceklerdir. Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu hükmün uygulanıp uygulanamayacağı öğretide tartışmalara neden olmuştur. Öğretide bir görüş, TBK md. 346 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeli ve yan giderler haricinde herhangi bir yükümlülük yüklenmeyeceğini bu nedenle de söz konusu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından emredici nitelikte olması gerektiğini savunmaktadır.<sup>184</sup> Bu görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya verene aittir ve sözleşmeyle aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira kanun gerekçesinde açıkça belirtildiği üzere madde emredici nitelikte düzenlenmemiştir.<sup>185</sup> Aynı şekilde, hükümde konut ve çatılı işyeri

<sup>183</sup> İnceoğlu, Kira, s. 85; Yavuz/Acar/Özen, s. 427; Gümüş, Kira, s.155; Aydoğdu/Kahveci, s. 467; Eren, Borçlar Özel, s. 350; Yavuz N., Kira, s. 72; Aral/Ayrancı, s. 264.

<sup>184</sup> Acar, Kira, s. 144; Demircioğlu, Yan Giderler; s. 66.

<sup>185</sup> Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm (www.sinerjimevzuat.com.tr, 14.03.2019).

kiralarında uygulanmaması gerektiğini belirten bir istisna da bulunmamaktadır.<sup>186</sup> Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, işyerine ilişkin yapılmış olan kira sözleşmesinde kiralananın emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceğine dair sözleşme hükmünü geçerli olarak kabul etmiş olup davayı esastan inceleyerek karar vermiştir.<sup>187</sup>

Belirtmek gerekir ki, tarafların yapacağı sözleşme vergi yükümlüsünü değiştirmemekte sadece kiraya verene ödediği vergileri kira sözleşmesi süresine denk gelen kısımlarını kiracıdan talep etme hakkı vermektedir.<sup>188</sup> Örneğin, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 3. md.'de emlak vergisinin taşınmaz malikinin, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin, paylı mülkiyet halinde paydaşların hisseleri oranında, elbirliği mülkiyetinde de her paydaşın vergiden müteselsil olarak sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Buna göre, taraflar kira sözleşmesinde emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceğini kararlaştırmış olsalar bile taşınmaz malikinin (veya maddede sayılan diğer şahısların) belediyeye karşı olan vergi sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Söz konusu vergi sözleşmeye bakılmaksızın taşınmaz maliki veya kanunda belirtilen diğer kişiler adına tahakkuk ettirilecek, ödenmediği takdirde de bu kişilerden tahsil edilecektir. Daha sonra ödemeyi yapan kiraya veren sözleşmeye dayanarak yapmış olduğu ödemeyi kiracıdan talep edebilecektir.<sup>189</sup>

## **B. Sorumluluğun Şartları**

Kiralanana ilişkin olarak ortaya çıkan vergi ve benzeri yükümlülükler kiralananın kendisinden kaynaklanan, kiralananın kiraya verilmesinden bağımsız olarak doğan<sup>190</sup> ve kanunla düzenlenmiş yükümlülüklerdir.<sup>191</sup> Bu çerçevede

---

<sup>186</sup> İnceoğlu, Kira, s. 85.

<sup>187</sup> Yarg. 6. HD. 20.09.2016 T. E. 2016/5242 ve K. 2016/ 5299 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 14.03.2019).

<sup>188</sup> Acar, Kira, s. 150-151; İnceoğlu, Kira, s. 85.

<sup>189</sup> İnceoğlu, Kira, s. 85; Acar, Kira, 150-151.

<sup>190</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 427; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 64; Acar, Kira, s. 146; İnceoğlu, Kira, s. 88.

<sup>191</sup> Acar, Kira, s. 147; Akyiğit, s. 80, İnceoğlu, Kira, s. 86.



kiralananın emlak vergisi<sup>192</sup>, motorlu taşıtlar vergisi<sup>193</sup> ve konutlar için yapılan zorunlu deprem sigortası (DASK)<sup>194</sup> gibi vergi ve sigorta primleri aksi kararlaştırılmadıkça kiraya veren tarafından ödenecektir.

Buna karşılık, kiralananla ilgili olmayıp kiralananın kullanımdan kaynaklanan kamusal yükümlülüklerin sorumlusu kiraya veren olabileceği gibi kiracı olabilmektedir. Örnek olarak, 2918 sayılı Sayılı Karayolları Trafik Kanunu (KTK) md. 91 araç maliklerinin veya araç işletenlerin araçlarına zorunlu mali sorumluluk sigortası (ZMSS) yaptırma zorunluluğu verilebilir. Kural olarak malik, araç işleten kabul edilse de da aynı kanunun 3. md. uyarınca uzun süreli kiralama sözleşmesi yapılması halinde kiracının da araç işleten sıfatı kazanacağı düzenlenmiştir. Bu durumda zorunlu mali mesuliyet sigortasının sorumlusu kiracı olacaktır.<sup>195</sup> Kiralananın kullanımdan doğan verginin kiralananı kullanan tarafından ödeneceğini öngören bir diğer düzenleme de çevre temizlik vergisinin düzenlenmiş olduğu 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu (BGK) mükerrer md. 44’de yer almaktadır. Hüküm, belediyeler tarafından gerçekleştirilen çöp toplama ve çevre temizliği hizmetleri için istenen çevre temizlik vergisi yükümlüsünün bu hizmetten faydalananlar yani binayı kullananlar olduğunu belirtmektedir. Kira sözleşmesine dayanarak kiralananını kullanan kiracının kanuni düzenleme gereği çevre temizlik vergisinin yükümlüsü olduğu açıktır.<sup>196</sup>

---

<sup>192</sup> 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu md. 3 uyarınca bina maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler, paylı mülkiyet halinde paydaşları hisseleri oranında, elbirliği mülkiyetinde de her paydaşı vergiden müteselsil olarak sorumludur.

<sup>193</sup> 197 sayılı Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu md.3 uyarınca motorlu taşıtlar vergisinin mükellefi, motorlu taşıtın ilgili sicilde adına tescil edilmiş olduğu kişidir.

<sup>194</sup> 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu md. 10 uyarınca mesken veya işyeri niteliğindeki bina ve bağımsız bölümlerin malikleri veya intifa hakkı sahipleri tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılması ve bu sigortanın her yıl yenilenmesi öngörülmüştür.

<sup>195</sup> Acar, Kira, s. 147; İnceoğlu, Kira, s. 86. KTK md. 18. düzenlenmiş olan “*karayolu taşımacılık mali sorumluluk sigortası*” 6704 sayılı 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz Ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’ la yürürlükten kaldırılarak KTK md. 91’ de düzenlenmiş olan zorunlu mali sorumluluk sigortası kapsamına dahil edilmiştir.

<sup>196</sup> Aral/Ayrancı, s. 264; Gümüş, Kira, s. 155; Zevkliler/Gökyayla, s. 281.

### C. Borca Aykırılığın Sonuçları

Kiraya verenin vergi ve benzeri giderlere katlanma yükümlülüğüne ilişkin düzenlemenin, bu yükümlülüğün kime ait olduğuna ilişkin bir hüküm olduğunu konunun başında belirtmiştik. Buna göre söz konusu yükümlülük, kiraya verenin diğer yükümlülüklerinden farklı olarak kiracıya değil kamu kurumları lehine yerine getirmesi gereken bir yükümlülüktür.<sup>197</sup> Bu nedenle, kiraya verenin vergi benzeri yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde kiracıya karşı herhangi bir sorumluluğu doğmamaktadır.

Ancak söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmemesi, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde kullanılmasına engel olabilmektedir. Örneğin, kiralanan aracın motorlu taşıt vergisinin kiraya veren tarafından ödenmemesi, aracın haczedilerek trafikten men edilmesine sebep olabilmektedir.<sup>198</sup> Bu durumda kiraya verenin kiralananındaki hukuki ayıp nedeniyle kiracıya karşı sorumluluğu doğacaktır. Kiracı kiralamış olduğu aracın trafikten men edilmesinden dolayı TBK md. 305 hükümleri uyarınca kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilecektir.

Vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya bırakılmış olduğu sözleşmelerde kiracının kendisine yüklenmiş olan vergi ve yükümlülükleri ödememesi halinde ise kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkanın tanımamakta sadece yapmış olduğu ödemeleri kiracıdan talep etme hakkı tanımaktadır.<sup>199</sup> Yargıtay, emlak vergisi ödeme yükümlülüğün kiracıya bırakılmış olduğu kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkta, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin kira sözleşmesi ile kiracıya yükletilmesinin bu yükümlülükleri kira bedelinin bir parçası haline getirmeyeceğini ve kira bedelinden sayılmayan bu giderlerin ödenmemesinin kira borcunu ödemede temerrütte esas alınamayacağını, bu nedenle kiraya verenin,

---

<sup>197</sup> İnceoğlu, Kira, s. 84; Acar, Kira, s. 145.

<sup>198</sup> 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun' un 62 maddesi uyarınca, borçlunun, mal bildiriminde gösterilen veya tahsil dairesince tesbit edilen borçlu veya üçüncü şahıslar elindeki menkul malları ile gayrimenkullerinden, alacak ve haklarından amme alacağına yetecek miktarı tahsil dairesince haczedilir.

<sup>199</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 467; İnceoğlu, Kira, s. 85.

kiracının kira bedelini ödemede temerrüdüne dayanarak (TBK md. 315) kiralananın tahliyesini istemeyeceğine karar vermiştir.<sup>200</sup> Bu durumda kiraya veren yalnızca yapmış olduğu ödemeleri genel hükümlere göre kiracıdan talep edebilecektir.<sup>201</sup>

## II. KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

### A. Genel Olarak

Kiraya verenin yan giderlere katlanma borcuna ilişkin düzenleme TBK md. 303’de yer almaktadır. Hükme göre, “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*”. Söz konusu hüküm yan giderlerin yükümlüsünün kim olduğuna ilişkin bir düzenleme olup hükümde yan giderin tanımı yapılmamıştır. Bu düzenleme kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler ayırımında yer almaktadır. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kiralari ayırımında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yan giderlere ilişkin özel bir düzenleme yer almaktadır. TBK md. 341’de yer alan düzenlemeye göre, kiralananana ilişkin kullanma giderlerinin kiracıya ait olduğu düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*”. Görüldüğü üzere, yan gider sorumluluğuna ilişkin olarak adi kira ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde birbirinden farklı iki ayrı sorumluluk düzeni getirilmiştir. Bu ikili sorumluluk düzenine ilişkin açıklama yapmadan önce hükümde açık bir tanımı yapılmamış olan “yan gider” kavramını tanımlamak yerinde olacaktır.

### B. Tanım

Öğretide yan gider kavramına ilişkin olarak farklı tanımlar yapılmıştır. Bazı yazarlar TBK md. 317 hükmünde, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik

---

<sup>200</sup> Yarg. 6. HD. 20.09.2016 T., E. 2016/5242 ve K. 2016/ 5299 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 16.03.2019), aynı yönde; YİBK 04.03.1968 T. E. 1962/14 ve K. 1968/7 Sayılı İçtihatı Birleştirme Kararı, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 16.03.2019).

<sup>201</sup> İncooğlu, Kira, s. 85.

ve bakım giderlerinin dışında kalan ve kiralananın kullanımıyla ilgili olan giderlerin yan gider olarak kabul edilebileceğini belirtmiştir.<sup>202</sup> Başka bir görüş ise kiralanda kiraya verenin TBK md. 304 uyarınca ayıptan doğan sorumluluğu kapsamında kiralanda yapmış olduğu onarım giderlerini yan gider olarak tanımlamaktadır.<sup>203</sup> Başka bir yazar ise yan giderleri, elektrik, su ve ısıtma gibi doğrudan doğruya kiralananın kullanımıyla ilgili olmayan ve genel giderlere dâhil olmayan harcamalar olarak tanımlamıştır.<sup>204</sup> Öğretide diğer bir yazar ise yan gideri teknik anlamda tanımlamıştır. Buna göre yan gider, kiraya verenin, kiralanan şeyin kanun ve sözleşmeye uygun şekilde teslimi ve bulundurma borcuna hizmet eden, bundan dolayı da kiralanan şeyin kullanımıyla bağlantılı olan yan yükümlülüklerin ifası ve bunun karşılığı olan fakat kira bedeli ile karşılanmayan harcamalardır.<sup>205</sup>

Öğretide başka bir görüş ise madde gerekçesinde<sup>206</sup> düzenlenmenin dayanağı olarak gösterilen İsviçre Medeni Kanunu'nun (İBK) 257a maddesinde yer alan yan gider tanımının TBK uygulaması bakımından da benimsenmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>207</sup> Bizim de katıldığımız bu görüşe göre yan giderler, kiralananın kullanımını ile ilgili olarak kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamaların yan gider olarak değerlendirilebilmesi için iki unsuru içermesi

---

<sup>202</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 282; Mehmet Akçaal/Alper Uyumaz, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi, SÜHFD, C. 21, S. 1, 30. Yıl Armağanı, Y. 2013, s. 302.

<sup>203</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 351.

<sup>204</sup> Aral/Ayrancı, s. 264.

<sup>205</sup> Acar, Kira, s. 162.

<sup>206</sup> Tasarının 302. maddesi kanunun yasalaşan metnin 303. maddesine karşılık gelmektedir. "MADDE 302 - Madde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun kiracının borçlarını düzenleyen hükümlerinden biri olan 257a maddesinden alındığı hâlde, Tasarıda, yan giderlere katlanma, kiraya verene ait bir borç olarak düzenlenmiştir. Gerçekten, maddeye göre, kiraya veren, sözleşmede aksi öngörülmemişse, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Böylece, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderler nedeniyle kiracıya başvurulamayacağı öngörülmüştür. Kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257a maddesinde yan giderlere katlanma, kiracının borçlarından biri olarak düzenlenmişse de, bu borcun, gerçekte kiraya verene ait olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'na göre de, yan giderlere katlanma borcunun kiracıya ait olması için, sözleşmede özel bir hükmün bulunması aranmıştır."

<sup>207</sup> İnceoğlu, Kira, s. 90; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 93; Gümüş, Yan Giderler, s. 13; Gümüş, Kira, s. 91; Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 210.

gerekmektedir. Bu unsurlar, yapılan harcamaların, kiralananın kullanımıyla ilgili olması ve kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından gerçekleştirilmiş olmasıdır. Aşağıda bu unsurlar detaylı olarak incelenecektir.

## C. Unsurları

### 1. Kiralananın Kullanımıyla İlgili Olması

Kiralananla ilgili harcamanın, yan gider olarak nitelendirilebilmesi için kiralananın kullanımından doğmuş olan edimin karşılığı olması<sup>208</sup> ve harcama ile kiralananın kullanımı arasında bir neden-sonuç ilişkisi olması, diğer bir anlatımla yapılan harcamanın kiralananın kullanımıyla ilgili olması gereklidir.<sup>209</sup> Örnek olarak, ortak alanlara ilişkin bahçe bakım giderleri, ortak yerlerin aydınlatılması ve temizlik giderleri ve merdiven boşluğunun ve bacanın temizlik giderleri, asansörün bakım ve işletim giderleri verilebilir.<sup>210</sup> Buna karşılık, kiralananın kullanımına ilişkin olmayan, kiralana kalıcı tesisler yapılması için yapılan harcamalar yan gider kapsamında kabul edilmemektedir.<sup>211</sup>

Bununla birlikte, kiralananla ilgili yapılan harcamanın doğrudan kiralananın kullanılmasıyla ilgili olması zorunlu değildir.<sup>212</sup> Kiralananın kullanımıyla dolaylı olarak bağlantılı olan harcamalar da yan gider olarak değerlendirilecektir. Bu harcamalar kiracının yararlanıp yararlanmadığına bakılmaksızın kiralananın kullanılmasından doğan harcamalardır.<sup>213</sup> Buna örnek olarak spor salonu ve yüzme

---

<sup>208</sup> Seda Öktem Çevik, *6098 Sayılı Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi*, BATİDER, C. XXVIII, S. 2, Y. 2012, s. 210; Acar, Kira, s. 163; İnceoğlu, Kira, s. 9; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 98.

<sup>209</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 98; İnceoğlu, Kira, s. 91.

<sup>210</sup> Diğer örnekler için bkz., Gümüş, Yan Giderler, s. 13; İnceoğlu, Kira, s. 91; Aydoğdu/Kahveci, s. 472; Yavuz/Acar/Özen, s. 429; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 98; Acar, Kira, s. 163; Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 213.

<sup>211</sup> Yavuz N. Kira, s. 80; İnceoğlu, Kira, s. 91; aksi görüş için bkz., Öktem Çevik, ortak merkezi ısıtma sistemi kurulmasını veya merkezi ısıtma sisteminin değiştirilmesini yan gider olarak nitelendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 213-214.

<sup>212</sup> Acar, Kira, s.164; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 99.

<sup>213</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 101.

havuzunun işletme giderleri, güvenlik görevlilerinin ücretleri gösterilebilir.<sup>214</sup> Kiracı bu imkânlardan faydalanmasa da kiracıya sunulmuş olan bu imkânların sürdürülebilmesi için bu yerlerin giderlerinin karşılanması gereklidir. Bu harcamalar kiracının kullanımıyla doğrudan ilgili olmasa da dolaylı olarak kiralananın kullanılıyor olmasından dolayı yan gider kapsamındadır.<sup>215</sup>

## **2. Kiraya Veren veya Üçüncü Kişi Tarafından Yapılması**

Yan giderin tanımında da belirttiğimiz üzere kiralananana ilişkin olarak yapılan harcamanın yan gider olarak nitelendirilebilmesi için bizzat kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından gerçekleştirilmiş olan edimin karşılığı olması gereklidir.<sup>216</sup> Kiraya veren bu edimi bizzat yerine getirebileceği gibi üçüncü kişi vasıtasıyla da yerine getirebilir. Üçüncü kişiler kiraya verenin çalışanları olabileceği gibi işin görülmesi için anlaşmış olduğu kişiler de olabilir. Kiralananın bahçe bakım işlerini yapması için tutulan kişi buna örnektir.

Kiraya veren tarafından yerine getirilmeyen ve kiralananın kullanımıyla yakın ilişki içerisinde olan su, aydınlatma, ısınma, telefon gibi harcamalar hem tüketim harcaması hem de yan gider olarak nitelendirebilmektedir. Bunu yanı sıra TBK md. 341' de belirtilen elektrik, su ve ısınma gibi kullanım giderlerinin de kiracı tarafından karşılanmasının öngörülmüş olması, kullanım gideri niteliğindeki yan giderlerle tüketim harcamalarının aralarındaki farkın belirtilmesini zorunlu hale getirmektedir.

Tüketim harcamaları kiracının kiralanda bizzat kendisinin yararlandığı elektrik, su, internet ve doğalgaz gibi hizmetlere karşılık yapmış olduğu harcamalardır.<sup>217</sup> Bu sözleşmelerin bir tarafı söz konusu hizmetten yararlanan kiracıyken diğer tarafı ise sözleşmede kararlaştırılan edimini yerine getiren kişilerdir.

---

<sup>214</sup> Acar, Kira, s. 164; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 101; İnceoğlu, kiralananın kullanımıyla dolaylı ilgili olarak yapılan harcamaların yan gider olarak nitelendirilmemesi gerektiğini belirtmekle beraber, kiralananana ait ortak yüzme havuzunun ve sosyal tesislerin işletme giderlerini kiralananla doğrudan ilgili harcamalar olduğunu ve bunların yan gider olarak nitelendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. İnceoğlu, Kira, s. 92.

<sup>215</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 101.

<sup>216</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 101; İnceoğlu, Kira, s. 92.

<sup>217</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 13; Aydoğdu/Kahveci, s. 105; Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 213.

Bundan dolayı kiracının bu hizmetler karşılığı yapmış olduğu harcamalar yan gider kapsamında değildir.<sup>218</sup> Tüketim harcamaları ile yan giderler arasındaki temel ayrım hizmeti kiraya verenin sağlayıp sağlamadığı ile ilgilidir.<sup>219</sup> Buna göre, kiracının kiralanan ilgili hizmet sağlayıcıları ile yapmış olduğu sözleşme kapsamında bireysel olarak kullanmış olduğu elektrik, su ve telefon için yapmış olduğu harcamaların kira sözleşmesi ve yan giderlerle ilişkisi bulunmamaktadır. Buna karşılık, bu edimlerin kiraya veren tarafından karşılanacağı kira sözleşmesinde kararlaştırılmışsa bunlar yan gider olarak nitelendirilmesi gerekecektir. Örneğin, kiralanan taşınmazın bireysel değil de merkezi sistemle ısınması halinde burada ısınma hizmeti kiraya veren tarafından karşılandığı için yan gider olarak değerlendirilecektir.<sup>220</sup>

#### **D. Yan Giderler ile Benzer Kavramların Farkı**

İlk olarak kiralanan yararına yapılan masraflar ile yan giderler arasındaki farkları ele almak yerinde olacaktır. Buna göre, kiralanan yararına yapılan masraflar, kiralananın tamirâtı, korunması için doğrudan doğruya kiralananaya yönelik olarak, onun yararına yapılan harcamalardır.<sup>221</sup> Örnek olarak, kiralananın boyanması, çatısının tamir edilmesi verilebilir. Buna karşılık, gerek öğretide<sup>222</sup> gerekse kanun koyucu tarafından<sup>223</sup> bu tür harcamalar hatalı olarak yan gider olarak nitelendirilmektedir. Ancak bu harcamalar kiraya verenin TBK md. 301’de düzenlenmiş olan kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurma borcu kapsamında

---

<sup>218</sup> İnceoğlu, Kira, s. 93; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 104.

<sup>219</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 104; İnceoğlu, Kira, s. 93.

<sup>220</sup> İnceoğlu, Kira, s. 93; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 106.

<sup>221</sup> Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, BÜHFDKHH, C. IX, S. 103-104, Y. 2013, s. 13 (Gümüş, Yan Giderler); Öktem Çevik, s. 213 (Öktem Çevik, Diğer Borçlar); İnceoğlu, Kira, s. 94.

<sup>222</sup> Aral/ Ayrancı, s. 244; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; Akyiğit, s. 81.

<sup>223</sup> TBK md. 341’in gerekçesinde kiralananın boyanması, çatının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili yapılacak harcamalar “diğer yan giderler” olarak nitelendirilmiştir.

yapması gereken harcamalardır.<sup>224</sup> Buna göre, kiraya veren TBK md. 304 vd. devamı uyarınca kiralananda ortaya çıkan ve kiracının kiralananı kullanımını engelleyen ayıpları gidermek için gerekli harcamaları yapmakla mükelleftir. Bu nedenle kiraya veren tarafından kiralanandaki ayıpları gidermek için yapılmış olan harcamaların TBK md. 303 kapsamında yan gider olarak değerlendirilmesi mümkün görünmemektedir.

Türk Borçlar Kanunu md. 317'de düzenlenmiş olan kiracının ödemekle yükümlü olduğu kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ve bakım giderleri de yan gider kapsamında değildir.<sup>225</sup> Zira bu harcamalar kiralananın kendine yönelik harcamalardır. Bununla birlikte, kiracının kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ve bakım giderlerinden doğan sorumluluğu kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlarını belirlemeye de yardımcı olmaktadır.<sup>226</sup> Kiracının kiralananda ayıpların giderilmesini talep edebilmesi için kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım için ödeme yapma sorumluluğunun sınırlarını aşan ağırlıkta olması gerekmektedir.<sup>227</sup> Buna göre, olağan bakım ve temizlik sınırlarını aşan harcamalar kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğu kapsamında kiraya veren tarafından karşılanacaktır.

Vergi ve benzeri yükümlülükler de kira sözleşmesinin konusu olan eşyanın kiralanmasından ve kullanımından bağımsız olarak doğan yükümlülüklerdir.<sup>228</sup> Bu nedenle yan gider olarak nitelendirilemeyecektir..<sup>229</sup>

Yan giderlerle karıştırılan bir diğer gider ise tüketim harcamalarıdır. Ancak bu iki kavramın birbirinden ayrı olarak ele alınması gereklidir. Tüketim harcamaları, kiracının kiralananda bizzat kendisinin yararlandığı elektrik, su, internet ve doğalgaz

---

<sup>224</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 94; İnceoğlu, Kira, s. 95; Acar, Kira, s. 165.

<sup>225</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 9; Öktem Çevik, s. 211; Acar, Kira, s. 165; İnceoğlu, s. 95; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 111.

<sup>226</sup> İnceoğlu, Kira, s. 95; Demircioğlu, Kira, s.112.

<sup>227</sup> Nuhoglu, s. 77; Çabri, Kira, s. 199.

<sup>228</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 427; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 64; Acar, Kira, s. 146; İnceoğlu, Kira, s. 88.

<sup>229</sup> Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 302; Gümüş, Yan Giderler, s. 13; İnceoğlu, Kira, s. 96.



gibi hizmetlere karşılık yapmış olduğu harcamalardır.<sup>230</sup> Kiracının yapmış olduğu bu sözleşmeler kiracı ile hizmet sağlayanlar arasında olup kira sözleşmesinden bağımsızdır. Bu sözleşmelerin bir tarafı söz konusu hizmetten yararlanan kiracıyken diğer tarafı ise sözleşmede kararlaştırılan edimini yerine getiren kişilerdir. Kiracıya sunulan hizmeti karşılayan kiraya veren dışında kiracının anlaşmış olduğu kira sözleşmesiyle ve kiraya verenle herhangi bir bağlantısı olmayan üçüncü kişilerdir. Bu kişiler kendi borçlandıkları edimi yerine getirmektedirler. Tüketim harcamalarında kiraya verenin veya üçüncü kişi vasıtasıyla sunduğu bir edim söz konusu değildir.<sup>231</sup> Bundan dolayı kiracının bu hizmetler karşılığı yapmış olduğu harcamalar yan gider kapsamında değildir.<sup>232</sup> Örneğin, kiracının kiralananında ilgili hizmet sağlayıcıları ile yapmış olduğu sözleşme kapsamında bireysel olarak kullanmış olduğu elektrik, su ve telefon için yapmış olduğu harcamaların kira sözleşmesi ve yan giderlerle ilişkisi bulunmamaktadır. Benzer şekilde araç kiralama sözleşmelerinde araç için kullanılacak yakıt da yan gider olarak değerlendirilemeyecektir.<sup>233</sup>

## **E. Yan Giderlerden Sorumlu Olanlar**

### **1. Genel Hükümlere Göre Düzenlenmiş Kira Sözleşmelerinde**

Kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kendisi veya üçüncü kişiler tarafından yapılan yan giderlerden kural olarak kiraya veren yükümlüdür (TBK md. 303). Buna karşılık, kanunun taslak aşamasında yer alan “sözleşmede aksi öngörülmemişse” ifadesinin Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu’nda yapılan görüşmeler esnasında hükümden çıkarılmış olması hükmün emredici olup olmadığı konusunda öğretide tartışmalara neden olmuştur.<sup>234</sup> Bir grup yazar, bu değişiklik nedeniyle

<sup>230</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 13; Aydoğdu/Kahveci, s. 105.

<sup>231</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 105.

<sup>232</sup> İnceoğlu, Kira, s. 93; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 104.

<sup>233</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 104; İnceoğlu, Kira, s. 93.

<sup>234</sup> Komisyonunda yapılan görüşmelerde hükümden bu ifadenin çıkarılmasının sebebi olarak sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumak olduğu belirtilmiştir “-Tasarının 302 nci maddesi aynen kabul edilmiş ancak TBMM İçtüzüğü’nün 43 üncü maddesi gereğince yeniden görüşme talep edilmiş ve yapılan müzakere sonucunda maddede yer alan “sözleşmede aksi öngörülmemişse” ibaresi aşağıdaki gerekçelerle madde metninden çıkarılmış ve madde

kanun koyucunun iradesinin, hükmün emredici nitelikte olmasına yönelik olduğunu belirtmişlerdir.<sup>235</sup> Diğer bir görüş ise kanun koyucunun hükmün emredici nitelikte olarak düzenleme isteğinin sonuçlarını öngörmeden böyle bir tercih yapmış olduğu ve hükmün emredici olarak yorumlanması halinde hakkaniyete aykırı sonuçlara sebep olabileceği öğretide belirtilmektedir. Bu görüşü ileri süren Gümüş, hükmün emredici nitelikte olduğunun kabul edilmesi halinde, çay bahçesi olarak işletilmek üzere kiralanan arsaya malik tarafından getirilmiş olan su ve elektriğin kiracı tarafından kullanılması durumunda kiraya verenin kiracıdan bu giderleri talep edemeyeceğini ve bu giderlere kiraya verenin katlanmak zorunda kalacağını ayrıca bu gibi giderlerin kiracıya bırakılması için yapılan sözleşmelerin batıl olacağını ve belirtmektedir.<sup>236</sup>

Hükmün emredici nitelikte olmadığını farklı gerekçelerle savunan görüşler de bulunmaktadır. Bir görüşe göre, kiracının kira bedelini ödeme zamanının

---

*teselstül nedeniyle 303 üncü madde olarak kabul edilmiştir. Madde metninde kiraya verenin borçları düzenlenmekte olup bu borçlarını sözleşme ile kiracıya devretme imkânı tanınmaktadır. Kira sözleşmelerinin yapılışının genellikle matbu olması ve kiraya verenlerin istediklerini sözleşmeye yazıp kiracıya imzalatmaları, kiracıların çoğu zaman çaresizlikten bu sözleşmelerin içeriğine itiraz edememeleri sebebiyle imzaladıkları bu sözleşmeden dolayı mağdur olacakları göz önünü alınarak, bu mağduriyete meydan verilmemesi amaçlanmıştır. – 278 – Türkiye Büyük Millet Meclisi (S. Sayısı: 321) Ancak, Tasarının, yan giderlere katlanma borcu başlıklı 302 nci maddesinin görüşülmesi sırasında ortaya atılan bir yanlış yorumun aksine Tasarıdaki şekliyle hüküm, “çatı akması, dış-boya” gibi yapı inşaatına (kiralananın önemli onarımına) ait yükümlülükleri, hiçbir şekilde kiracıya yüklememektedir. Çünkü kiralananı kullanıma hazır olarak teslim etmek ve sözleşme boyunca bu durumda bulundurmamak, kiralayanın asli borcudur (m.300). Öyleki bu borca aykırılık, Tasarıda özel yaptırıma bağlanmıştır (m.303,304,305). Esasen kiracının borcunu düzenleyen 316 ncı madde de aynı temele dayalıdır. Yukarıda değinilen yorumun yaygınlık kazanması üzerine verilen ve kabul edilen değişiklik önergesinin yine atfa konu kılınan maddelerin kümülatif değerinin oluşturduğu hukukun içinde kaldığı, Tasarı bütününe hâkim kiracıyı koruma ilkesinin karakterinin önerge öncesinde de, sonrasında da sürdüğü açıktır. Gerek yürürlükteki, gerekse yürürlüğe girecek kira hükümlerinin temel ruhu, zayıf konumdaki kiracıyı korumaktır (6570 sayılı Yasa m. 11, Tasarı m. 345). Kiralananın özenle kullanımı, hasara uğrattıcı eylemlerden kaçınma, oturlan iç mekânın da boyanması ve temizliği gibi yükümler, sözleşmenin tabiatı gereği kiracındır.”. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu, (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf>, 22.03.2019).*

<sup>235</sup> Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 215; Gümüş, Yan Giderler, s. 10; Gümüş, Borçlar Özel, s. 94; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 143; İnceoğlu, Kira, s. 103- 104.

<sup>236</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 10; aynı yönde, İnceoğlu, Kira, s. 105.

düzenlenmiş olduğu TBK md. 314' te yer alan<sup>237</sup> “*gerekiyorsa yan giderler*” ifadesinin yan giderlerin kiracıya yükletilebileceği anlamına geldiğini bu nedenle TBK md. 303 hükmünün emredici nitelikte olmadığını aksinin sözleşmeyle kararlaştırılmasının mümkün olduğunu savunmaktadır.<sup>238</sup> Bununla birlikte, kiraya verenin kira sözleşmesinde asli edim yükümlülüğü olan kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcuna ilişkin TBK md. 301 hükmü bile emredici nitelikte değil iken, asli edime hizmet eden yan giderlere katılma yükümlülüğünün emredici nitelikte olması bir çelişki yaratacaktır.<sup>239</sup>

Bir diğer görüş ise hükmün emredici nitelikte olduğunun kabul edilmesini gerektirecek herhangi bir gerekçe olmadığını belirtmekle birlikte, hükmün emredici nitelikte olduğunun kabul edilmesi halinde söz konusu masrafların kira sözleşmesinin başında kira bedeline yansıtılmasından başka bir etkisi olmayacağını savunmaktadır.<sup>240</sup> İnceoğlu, kiracının özel olarak korunmasının amaçlandığı konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde bile kullanma giderlerinin TBK md. 341 uyarınca kiracıya bırakılmış olmasına karşılık, genel kira sözleşmesine ilişkin olarak yan gider sorumlusunu belirleyen TBK md. 303' ün emredici nitelikte olmasının çelişkili bir durum yaratacağını belirtmektedir.<sup>241</sup>

Bize göre de TBK md. 303 hükmü emredici nitelikte bir düzenleme değildir. Zira kiraya verenin asli edim yükümlülüğü olan kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcuna ilişkin TBK md. 301 hükmünün dahi emredici nitelikte düzenlenmemiş olması karşısında asli edime hizmet eden yan giderlere katılma yükümlülüğünün emredici nitelikte olması bir çelişki yaratacaktır. Bununla birlikte, yan giderlerin kiracıya bırakılmasının

---

<sup>237</sup> İlgili hüküm şu şekildedir, “*MADDE 314 - Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*”.

<sup>238</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 10; Acar, Kira, s. 158.

<sup>239</sup> Acar, Kira, s. 159.

<sup>240</sup> İnceoğlu, Kira, s. 105.

<sup>241</sup> İnceoğlu, Kira, s. 105; aynı yönde, Acar, Kira, s. 159.

engellemesi sözleşmenin başında belirlenecek olan kira bedelinin yükselmesinden başka bir etkisi olmayacaktır. Bu nedenlerle kira sözleşmesinin tarafları kiralananla ilişkin yan giderlerden kimin sorumlu olacağını sözleşmenin başında serbestçe belirleyebilmelidir.

Yan giderlerin kiracıya bırakılması mümkün olmakla birlikte öğretide kiralananla ilgili yan giderlerin kiracının sorumlu olduğunu belirten anlaşmaların şekline ilişkin olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, yan giderleri kiracıya yükleyebilmek için taraflar arasında özel bir anlaşma yapılması gerektiği ileri sürülmüştür.<sup>242</sup> Bu görüşe göre, kiracının korunması gereği çerçevesinde yan giderlerin kiracıya yükleyebilmek için örtülü bir sözleşmenin yeterli olmamasını, örneğin, "bütün yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceği" şeklinde yapılan anlaşmaları geçersiz kabul edilmesini ve yan giderlerin neler olduğunun sözleşmede ayrıntılı olarak belirtilmesi ve yan gider tutarının belirlenebilir olması gerektiğini savunmuştur. Bizim de katıldığımız diğer görüş ise yan giderleri, kiracıya yükleyen sözleşmelerin özel anlaşma niteliğinde olup olmadıklarına bakılmaksızın geçerli olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>243</sup> Bu görüşü savunan yazarlar, yan giderlerin kiracıya bırakılması için özel bir anlaşmanın varlığının aranmasının olması gereken hukuk açısından doğru bir yaklaşım olduğunu kabul etmekle birlikte, bu görüşün mevcut TBK sistemi içerisinde hukuki bir temelinin bulunmadığını belirtmektedir.<sup>244</sup> Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yan giderler, doğrudan kiracıya yükletilmişken, genel kira sözleşmelerinde yan giderlerin kiracıya yüklenmesi için özel bir sözleşmenin aranması uygulama açısından mümkün görünmemektedir. Bundan dolayı yan giderlerin kiracıya yüklenmiş olduğu sözleşme hükümleri, özel anlaşma niteliğinde olmasa da geçerli olarak kabul edilmelidir.

Her ne kadar TBK md. 303 hükmü yan giderlere kimin katlanacağını belirlenebilmesi açısından emredici nitelikte olmasa da tarafların yan giderleri

---

<sup>242</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 11.

<sup>243</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 149; İnceoğlu, Kira, s. 106.

<sup>244</sup> İnceoğlu, Kira, s. 106.

belirleyebilme hakkı açısından emredici niteliktedir.<sup>245</sup> Buna göre, yan gider olmayan bir harcamanın kira sözleşmesinde yan gider olarak nitelendirilerek kiracıya veya kiraya verene yükletilmesi halinde bu sözleşme hükmü geçersiz olarak değerlendirilecektir.<sup>246</sup>

## 2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından kanun koyucu tarafından farklı bir yan gider sorumluluğu düzeni getirilmiş olduğunu konunun başında belirtmiştik. TBK md. 341’ de yer alan düzenlenmeye göre, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma, ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*” Ancak hükümde yan giderler kavramı yerine kullanma giderleri kavramının kullanılması, yan gider kavramı ile kullanma gideri kavramları arasında bir farklılık olup olmadığı sorusunu akla getirmektedir. Sorunun cevabı TBK md. 303 gerekçesiyle vermeye çalışırsak, “*Yan giderlere katlanma borcu, Tasarının 340 mci maddesinde<sup>247</sup> de, konut ve çatılı işyeri kiralan bakımından, "kullanma giderleri" başlığı altında, kiracının borcu olarak ayrıca düzenlenmiştir.*”<sup>248</sup> Gerekçede belirtildiği üzere yan giderler konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından “kullanma gideri olarak düzenlenmiştir. Öğretide de TBK md. 341’ de düzenlenmiş olan

---

<sup>245</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 142; İnceoğlu Kira, s. 106; Gümüş, Yan Giderler, s. 10.

<sup>246</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 10; İnceoğlu Kira, s. 106. Yargıtay kararına konu olayda, araç satışı ve otopark olarak kullanılmak üzere kiralanan arsaya ilişkin kira sözleşmesinde taraflar emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceğini kararlaştırmıştır. Emlak vergisinin ödenmemesi üzerine kiraya veren TBK md. 315’e dayanarak yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi ve tahliye davası açmıştır. Yargıtay, yan gider niteliğinde olmayan vergi yükümlülüğünün sözleşmede kiracıya yükletilmesinin, yükümlülüğü yan gider haline getirmeyeceğini tarafların yan gider olmayan bir harcamayı sözleşmede yan gider olarak nitelendiremeyeceğini bu nedenle vergi yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracının TBK md. 315 uyarınca temerrüde düşmüş sayılamayacağı gerekçesiyle sözleşmenin feshinin geçersiz olduğuna karar vermiştir. Yarg. 6. HD. 20.09.2016 T. E. 2016/5242 ve K. 2016/ 5299 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 23.03.2019).

<sup>247</sup> Tasarının 340. maddesi kanunun yasalaşan metnin 341. maddesine karşılık gelmektedir

<sup>248</sup> Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 23.03.2019).

kullanma giderlerinin TBK md. 303 anlamında bir yan gider yükümlülüğü olduğu kabul edilmektedir.<sup>249</sup>

İlgili düzenleme ile asıl tartışma ise hangi giderlerin kullanma gideri olarak kabul edileceği ile ilgilidir. Bir görüş, yan giderlerin ne olduğu konusunda kanun koyucunun örneklemeye gittiğini, buna göre ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerin bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiğini ancak bu giderlerle tüketim harcamaları ile karıştırılmaması gerektiğini, bu giderlerin ancak merkezi ısıtma, merkezi su sistemiyle kiraya veren tarafından sunulması halinde yan gider olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmekle birlikte güvenlik görevlilerinin, bahçıvanların ve kapıcıların ücretlerinin bununla birlikte havuz spor salonu gibi sosyal tesislerin işletme masraflarında kiralananın kullanımıyla ilgili giderlerden olduğunu bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarında bu giderlerin TBK md. 341 uyarınca kiracıya ait olduğunu belirtmektedir.<sup>250</sup>

Gümüş'e göre ise TBK md. 341 hükmünün lafzı çerçevesinde konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderlerin, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım giderleri ile sınırlı olduğunu ve bu kapsamdaki giderlere kiracının katlanması gerektiğini belirterek hükmün sınırlayıcı lafzı göz önüne alındığında TBK m. 341/I'nin kapsamına ısıtma, aydınlatma, su gibi, sadece "doğrudan kiralanın eşyanın kullanımı ile bağlantılı" yan giderlerin girdiğini bundan dolayı TBK m. 341 mevcut lafzı gereği, bahçenin bakım ve düzenlenmesi, güvenlik ücreti, asansör işletme ve servis harcamaları gibi işletme gideri oluşturan yan giderlere, aksine anlaşma yoksa TBK m. 303'teki genel hüküm uyarınca kiraya verenin katlanması gerektiğini kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Buna karşılık, TBK m. 341/I hükmünün mehz İBK m. 257b/I hükmünde yer alan<sup>251</sup> "işletme gideri" kavramıyla birlikte okunması

---

<sup>249</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 470; Gümüş, Yan Giderler, s. 13; İnceoğlu, Kira, s. 109; Murat Doğan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, MÜHFHAD, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı 2011, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, s. 503-504; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 175.

<sup>250</sup> İnceoğlu, Kira, s. 108.

<sup>251</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderleri düzenleyen Mehz İBK md. 257b/I hükmü şu şekildedir. "Madde 257b: Konut ve işyeri kiraları için yan giderlerden, kiraya verenin mevcut giderleri olan ısıtma giderleri, sıcak su giderleri, işletme giderleri, kiralananın kullanımıyla ilgili vergiler gibi giderler anlaşılmalıdır. Kiraya veren, kiracının talebi üzerine

halinde bu giderlere aksine anlaşma veya adet yoksa kiracının katlanması gerektiğini belirtmektedir. İkinci görüşün hukukumuza daha uygun olacağı savunulmaktadır.<sup>252</sup>

Karşıt görüş ise TBK md. 341 hükmünde yer alan ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım giderlerinin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili harcamalar olduğunun göz önünde tutulması gerektiğini bu nedenle benzer nitelikte kabul edilebilecek telefon, internet, uydu yayını gibi kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili ihtiyaçların kiraya veren tarafından sunulması halinde kullanma gideri olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>253</sup> Buna karşılık, ortak alanlar için yapılan ısıtma, soğutma ve benzeri harcamalar ile kapıcı, bahçıvan, güvenlikçi ücretleri, asansör veya yüzme havuzu, spor merkezi gibi sosyal alanların işletme masraflarının TBK md. 341/1 kapsamında kullanma gideri olarak değerlendirilmemesi gerektiğini savunmaktadır. Bunun gibi doğrudan kiralananın kullanımıyla ilgisi bulunmayan yan giderlerin sorumlusu TBK md. 303 uyarınca kiraya verendir.<sup>254</sup> Bu giderler katlanma yükümlülüğü kiraya verene ait olsa da ancak kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı takdirde kiracıya bırakılabilecektir.<sup>255</sup>

Bize göre, TBK md. 341’de yer alan kullanma giderleri sadece ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderleri kapsamamaktadır. Kiralananla ilgili olarak yapılacak bahçe bakım ve düzenlenmesi, güvenlik ücreti, asansör işletme ve servis harcamaları gibi işletme gideri oluşturan yan giderlerden de kiracının sorumlu tutulması gereklidir. Zira uygulamada, taraflar arasında yapılan kira sözleşmelerinde kiracının ödediği bedel sadece kiralananın kullanımına karşılık olarak verilmektedir. Kiracı elektrik, su internet, doğalgaz ve televizyon yayınlarını ise kendi yapmış olduğu sözleşmelerle karşılamaktadır. Bu giderlerin de tüketim gideri olduğunu ve kiraya

---

*bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini vermek zorundadır.”. Ebru Ceylan, İsviçre Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri, İBD, C. 87, S. 2013/4, Y. 2013, s. 217.*

<sup>252</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 13.

<sup>253</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 182; Aydoğdu/Kahveci, s. 181; Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 181.

<sup>254</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 182; aynı yönde, Aydoğdu/Kahveci, s. 181; Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 181.

<sup>255</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 182.

verenle ve kira sözleşmesiyle ilgisi bulunmadığını konunun başında belirtmiştik. Ancak bu hizmetler kiraya veren tarafından sağlanıyor ve kiracıya hizmet olarak sunuluyorsa yan gider olarak değerlendirilecektir.

İsviçre Hukuku'nda işletme giderlerinin de yan gider olarak değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin görüş göz önünde tutulduğunda bu giderlerden kiraya verenin sorumlu tutulması kira sözleşmelerinde daha fazla sorun yaratmaktan başka bir işe yaramayacaktır. Hâlihazırda kira sözleşmelerinde de bu şekilde düzenlenmekte kiralanana ilgili yukarıda saydığımız bütün masraflar apartman aidatına dâhil bir şekilde kiracıdan tahsil edilmektedir. Gümüş'ün Türk Hukukuna uygun olur derken anlatmak istediği husus da budur. Zira ülkemizde bütün hizmetlerin aynı anda sunulduğu kiralama hizmeti yaygın değildir. İstisnası olan öğrenci yurtlarındaki oda veya yatak kiralari ise konut kirası niteliği taşıdığı ölçüde, adet gereği ısıtma, su ve aydınlatma gibi giderler kiraya veren yurt sahibine aittir.

Bu nedenle, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralanana ilgili kullanma giderlerine sadece ısınma, aydınlatma ve su giderleri değil diğer harcamalar olarak sayılabilecek kapıcı, bahçıvan, bekçi ve güvenlik görevlileri gibi personel giderleri, ortak alanların aydınlatılması, tefrişi ve genel temizliği, asansör, havalandırma, soğutma makinelerin periyodik kontrol bakım masrafları gibi harcamalarının da kullanım gideri kapsamında değerlendirilmesi gereklidir.

## **F. Ödeme Belgelerini Verme Zorunluluğu**

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanım giderlerinden kiracının sorumluluğunu düzenleyen hükmün devamında, bu giderlere katlanan tarafın bu giderleri ispat edici belgelerin bir örneğini, talep etmesi halinde diğer tarafa verme yükümlülüğü getirilmiştir (TBK md. 341/2). Söz konusu hüküm gereği yan giderlere katlanan taraf yapmış olduğu harcamaları ispat edecek nitelikteki belgeleri bunu talep eden tarafa vermekle yükümlüdür. Buna göre kullanma giderlerinin yükümlüsü



TBK md. 341/1 uyarınca kiracı olabileceği gibi sözleşmede kararlaştırılmak şartıyla kiraya veren de olabilecektir.<sup>256</sup>

Öğretide TBK md. 341/2 hükmünün düzenleme amacı hakkında farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, TBK md. 341/2 hükmünün amacının tarafların birbirlerini su, elektrik ve doğalgaz gibi faturaların kiracı tarafından ödenip ödenmediğinin kiraya veren tarafından denetlenebilmesini sağlamak olduğunu belirtmektedir.<sup>257</sup> Diğer bir görüş ise aboneliklerin kiraya veren üzerinde olduğu ve kiracının abonelikleri almadan bu hizmetlerden faydalandığı hallerde bu hükmün uygulama alanı bulacağını belirtmektedir.<sup>258</sup>

Bizim katıldığımız son görüş ise konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderlere katlanan tarafın çoğu zaman kiracı olduğunu bu nedenle de yapmış olduğu harcamalara ilişkin belgeleri kiraya verene sunacak olanın da kiracı olduğunu belirtmekte ancak kiracının yaptığı harcamaların teknik olarak yan gider niteliğinde olmadığını belirtmektedir.<sup>259</sup> Masraflara kiraya verenin katlandığı durumlarda ise bu belgelerin kiracıya hangi amaçla sunulması gerektiği hükümden veya hükmün gerekçesinden anlaşılması mümkün görünmemektedir.<sup>260</sup>

İlgili TBK md. 341 hükmünün gerekçesinde maddenin düzenlenmesinde İBK md. 257b' nin göz önünde tutulduğu belirtilmiştir.<sup>261</sup> İBK md. 257b ikinci fıkrasına göre “*Kiraya veren, kiracının talebi üzerine bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini vermek zorundadır.*”<sup>262</sup> İBK md. 257b hükmü yan giderlerin kiracıya

---

<sup>256</sup> Öktem Çevik, Diğer Borçlar, s. 219; hükmün gerekçesinde bu husus şu şekilde ifade edilmiştir. “*yükümlü kim olurda olsun bu giderleri kanıtlayıcı belgelerin bir örneğini, istemesi halinde diğer tarafa verecektir.*” Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.03.2019).

<sup>257</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 478.

<sup>258</sup> Gümüş, Kira, s. 100.

<sup>259</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 248; İnceoğlu, Kira, s.110.

<sup>260</sup> İnceoğlu, Kira, s.110; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 248.

<sup>261</sup> Tasarının 340. maddesi kanunun yasalaşan metninin 341. maddesine karşılık gelmektedir. Madde 340 - ...“*Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257a ve 257b maddeleri göz önünde tutulmuştur.*” Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 24.03.2019).

<sup>262</sup> Ceylan, s. 217.

bırakıldığı konut ve işyeri kiralalarında uygulama alanı bulmaktadır. Söz konusu hükmün amacı, kiraya veren tarafından kiracıya sunulan ve kiracı tarafından karşılanan harcamaların, doğru şekilde yapılıp yapılmadığının denetlenebilmesi için ilgili belgelerin kiracıya sunulmasını sağlamaktır.<sup>263</sup> Bize göre, TBK md. 341/2’ deki çelişki ve yanlışlığın giderilmesi adına hükmün, İBK md. 257b’ ye uygun olarak, kiraya verenin giderleri ispat edici belgeleri, talep edilmesi halinde kiracıya sunmak zorunda olduğu, şeklinde yorumlamak daha uygun görünmektedir.<sup>264</sup>

### **G. Yan Giderlerin Ödeme Zamanı ve Şekli**

Genel hüküm niteliğindeki TBK md. 303 uyarınca kiralananlara ilişkin yan giderler kiraya veren tarafından karşılanacaktır. Bununla birlikte, yan giderlerin sözleşmeyle kiracı bırakıldığı veya konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi söz konusu olduğu TBK md. 341 hükmü gereği yan giderlerden kiracının sorumlu olduğu durumlarda kiracının yan giderleri ödeme yükümlülüğü doğmaktadır. Bu durumda taraflar sözleşmeyle yan giderlerin ödeneceği zamanı ayrı olarak kararlaştırabileceklerdir. Ancak taraflar arasında yan giderlerin ödeme zamanına ilişkin bir anlaşma veya bu konuda yerel bir adet bulunmadığı hallerde yan giderlerin ödeme zamanı yedek hukuk olarak düzenlenmiş olan TBK md. 314 hükmü uyarınca belirlenecektir. Hükme göre, “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*”. Hükümde de belirtildiği üzere kiracı, kural olarak, kira bedelini ve yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira sözleşmesinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Söz konusu hüküm hem adi kira sözleşmelerinde hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulanabilecektir.<sup>265</sup> Yan giderlerin ödeme zamanı, bu giderlerin ödenmemesi halinde kiraya verene TBK md. 315 uyarınca kiracının temerrüdüne dayanarak kira sözleşmesini fesih hakkı tanınması açısından önem arz etmektedir.

---

<sup>263</sup> İnceoğlu, Kira, s. 111; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 249.

<sup>264</sup> İnceoğlu, Kira, s. 111; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 251.

<sup>265</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 204; Gümüş, Kira, s. 96; Aydoğdu/Kahveci, s. 476.

Yan giderlerin nasıl ödeneceği taraflarca kararlaştırılabilir. Buna göre, kira sözleşmesinin tarafları yan giderlerin hesaba mahsuben (avans) olacak şekilde kararlaştırabilecekleri gibi götürü olarak veya doğrudan ödeme şeklinde kararlaştırabileceklerdir.

Kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından gerçekleştirilmiş olan yan giderlerin hesaplanarak doğrudan kiraya verene veya üçüncü kişiye doğrudan ödenmesi mümkündür.<sup>266</sup> Buna göre kiracı, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından fiilen gerçekleştirilmiş olan harcamaları yasal ifa zamanında kiraya verene veya onun vasıtasıyla hizmet sunan üçüncü kişiye doğrudan ödeme yapabilir.<sup>267</sup>

Hesaba mahsuben ödeme, henüz doğmamış ama ileride doğacak bir yan giderin, yan gider borçlusu olan kiracı tarafından peşin olarak ödenen tutardan karşılanmasıdır.<sup>268</sup> Bu durumda giderler kiracı tarafından ödenmiş olan tutardan karşılanacaktır.<sup>269</sup> Taraflar hesaplaşma tarihini kendileri sözleşmeyle belirleyebilecekleri gibi bu konuda yerel adet varsa hesaplaşma tarihi buna göre belirlenecektir.<sup>270</sup> Mahsuplaşma sonucunda yapılan yan giderin avans tutarından az olması halinde ortaya çıkan olumlu bakiye kiracı tarafından en geç kira sözleşmesinin sonuna kadar kira sözleşmesinden doğan bir alacak olarak kiraya verenden talep edilebilecektir.<sup>271</sup> Mahsuplaşma sonucunda bakiyenin eksik kalması halinde de kiraya veren eksik kalan kısmın tamamlanmasını kiracıdan talep edebilecektir.<sup>272</sup>

---

<sup>266</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 213.

<sup>267</sup> Yan giderlerin ne zaman ödeneceği TBK md. 314' te düzenlenmiştir. Hükme göre kiracı, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa ve yerel âdet yoksa, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.

<sup>268</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Aydoğdu/Kahveci, s. 476; yan giderlerin hesaba mahsuben ödenmesi, hukukumuzda hem Kat Mülkiyeti Kanunu md. 20'de hem de Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikle md. 11/4'de ödeme biçimi olarak kabul edilmiştir. Demircioğlu, Yan Giderler, s. 213.

<sup>269</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 477.

<sup>270</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 213; Gümüş, Yan Giderler, s. 11.

<sup>271</sup> Gümüş, Yan Giderler, s.11; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 215; Aydoğdu/Kahveci, kiracının bakiye alacağını kiraya verenden talep edebileceği gibi varsa kira borcundan takas edebileceğini belirtmektedir. Aydoğdu/Kahveci, s. 477.

<sup>272</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 217.

Tarafların yan giderlerin götürü olarak ödenmesini kararlaştırmaları da mümkündür. Buna göre taraflar, ileride yapılacak yan giderlerden bağımsız olarak, belirli dönemlerde ödenmek üzere sabit bir yan gider ödemesi kararlaştırabilirler.<sup>273</sup> Bu durumda yapılan giderlerin, götürü olarak belirlenmiş ödemedan fazla olması halinde eksik kalan bakiyenin kiraya veren tarafından talep edilmesi mümkün olmayacağı gibi fazla çıkan meblağın iadesi kiracı tarafından talep edilemeyecektir.<sup>274</sup>



---

<sup>273</sup> İnceoğlu, Kira, s. 109; Aydoğdu/Kahveci, s. 476; Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 220-221.

<sup>274</sup> Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Aydoğdu/Kahveci, s. 476; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 221.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

#### I. TANIMI

Kiraya veren kiralananı kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya zorundadır (TBK md. 301). Bu borç kanundan doğan bir borç olup tarafların bu hususu sözleşmede ayrıca düzenlemelerine gerek yoktur. Kiraya verenin bu borç kapsamında kiralananı teslim ederken kiralanda bulunan veya sözleşme devam ederken ortaya çıkan ve kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma elverişliliği azaltan veya tamamen engelleyen eksiklikleri giderme yükümlülüğü de bulunmaktadır. Kiraya verenin bu yükümlülüğü kiraya verenin kiralandaki ayıplardan doğan sorumluluğu olarak nitelendirilmektedir.<sup>275</sup> Kiraya verenin kiralandaki ayıplardan sorumluluğu bir bakıma kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve bu şekilde bulundurma borcunu ihlalinin yaptırımını niteliğindedir.<sup>276</sup>

Kiraya verenin kiralandaki ayıplardan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümler özel olarak kiraya verenin borçları başlığı altında TBK md. 304 ile 308. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu kiralananın teslim edildiği bulunan ayıplardan dolayı sorumluluk ve kiralananın

---

<sup>275</sup> Diğer tanımlar için bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 260; Tandoğan, C. I/2, s. 111; Aydoğdu/Kahveci, s. 417-418; Gümüş, Kira, s. 106; Acar, Kira, s. 182; İnceoğlu, Kira, s. 112; Uygur, s. 1714; Berki, s. 81; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 264; Aral/Ayrancı, s. 246; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; Feyzioğlu, s. 506; Yavuz N. Kira, s. 85; Aydemir, s. 100; Akyiğit, s. 82; Çabri, s. 46; Yasin Kök, *Borçlar Kanuna ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007, s. 21; Gülşen Baltalı, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010, s. 9; Ümmühan Kaya, *Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Ankara, 2014, s. 34; Beyza Nuhoglu, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2013, s. 7.

<sup>276</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Aral/Ayrancı, s. 246; Gümüş, Kira, s. 105; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 112.

sonradan ayıplı hale gelmesinde doğan sorumluluk olmak üzere ayrı ayrı düzenlenmiştir. Söz konusu hükümlerde kiracıya kiralananı teslim almayarak kiraya vereni temerrüde düşürerek temerrütten doğan haklarını kullanma, kiralananındaki ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinde ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteme, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini veya zararın giderilmesini isteme ve son olarak sözleşmeyi feshetme hakkı gibi seçimlik haklar tanınmıştır.

## **II. KİRAYA VERENİN AYIPLARDAN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİNİ AÇIKLAYAN GÖRÜŞLER**

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ile satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hukuki düzenlemelerin benzer nitelikte olması sebebiyle satıcının ayıptan sorumluluğunu açıklayan görüşleri kira sözleşmesine uyarlayarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun hukuki niteliğini açıklamaya çalışacağız.

Bununla birlikte, kiraya veren kira sözleşmesi yapılırken, kiralananla ilişkin belirli nitelik belirtebileceği gibi kiraya verenin hiçbir nitelik belirtmemesi de mümkündür. Kiraya verenin nitelik belirttiği haller ile nitelik belirtmediği hallerde ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmesi sebebiyle kiraya verenin belirli bir nitelik belirttiği ve belirli bir nitelik belirtmediği durumları ayrı ayrı inceleyeceğiz.

### **A. Kiraya Verenin Belirli Bir Nitelik Belirtmediği Durumlarda Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunu Açıklayan Görüşler**

#### **1. Kiracının Yanılması Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş**

Yanılma, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının mevcut olmasına rağmen bu beyanlar ile iç iradeler arasında istemeden meydana gelen uygunsuzluk halidir.<sup>277</sup> Yanılma, sözleşmenin kurulmasına engel olan irade bozukluklarından biri olup sözleşmenin hükümsüz sayılabilmesi için yanılmanın,

---

<sup>277</sup> Kocayusufoğlu Necip/Hatemi Hüseyin/ Serozan Rona/Arpacı Abdulkadir, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, C. I, İstanbul 2014, s. 393. Gökhan Antalya, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, İstanbul, 2013 s. 220; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, 2017, s. 1136, (Eren, Borçlar Genel); Kılıçoğlu, s. 201.

sözleşmenin niteliğinde, konusunda, diğer tarafın şahsında veya edimin miktarında gerçekleşmiş olması gereklidir (TBK md. 31). Bunlar dışındaki yanılmalar sözleşmeyi hükümsüz kılmaz.

Öğretide, satım sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğunun kaynağını yanılmaya ilişkin hükümlere dayandıran görüşler mevcuttur.<sup>278</sup> Bu görüşü savunan yazarlar, akdin önemli unsurlarında yanılma halinin satım sözleşmesinde satıcının satılanı teslim borcuna ilişkin olarak ortaya çıkabileceğini bu nedenle de satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun hukuki niteliği itibari ile eşyanın aynında yanılmaya dayanan hükümsüzlük haliyle aynı nitelikte olduğunu ileri sürmüşlerdir.<sup>279</sup> Bu görüşe dayanak olarak da yanılma ile ayıptan sorumluluğun şartlarının birlikte gerçekleştiği bir olay örnek olarak gösterilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu vermiş olduğu kararda, alıcının ister satıcının ayıptan doğan sorumluluğundan doğan haklarını isterse de yanılma hükümlerinden doğan haklarını seçimlik olarak kullanılabileceğini kabul etmiştir.<sup>280</sup> Ancak kararda ayıptan sorumluluğu yanılma olarak niteleyen bir görüş belirtilmemiştir. Sadece alıcının istediği hukuki kuruma başvurabileceğini belirtmiştir. Kiracının yanıldığı husus kiralananın ayıplı olmasına ilişkin olduğu hallerde kiracı ister yanılma hükümlerine isterse de kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurabilecektir. Bu iki kurumun bir olayda aynı anda bulunması ayıptan sorumluluğun yanılma hükümlerine göre açıklanması için yeterli değildir.

Bununla birlikte, yanılma ile ayıptan sorumluluğun oluşması için gereken şartlar ve hükümleri birbirinden farklıdır. Yanılmanın varlığı bir irade bozukluğu yaratması nedeniyle sözleşmenin kurulmasını engelleyen bir durumken ayıptan doğan sorumluluk borcun gereği gibi ifa edilmesiyle ilgili bir husustur. Yanılma

---

<sup>278</sup> Bilgi için bkz. Cevdet Yavuz, *Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, İstanbul 1989, s.20, (Yavuz, Sorumluluk); Seyfullah Edis, *Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Ankara 1963 s. 22; Kök, s. 24; Nuhoglu, s. 12.

<sup>279</sup> Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Yavuz, Sorumluluk, s. 20; Edis, s. 22.

<sup>280</sup> YGHK., 04.06.1958 T., 1958/15 E 1958/6 K, “*Satılan malın ayıplı olması halinde Borçlar Kanunu’nun 203 md. uyarınca akdin feshi istenebileceği gibi Borçlar Kanunu’ nun 24. Maddesinin 4. Bendi uyarınca vasıfta yanılma esasına dayanılarak da akdin feshi cihetine gidilebilir.*” Bu durumda alıcının ister ayıptan doğan sorumluluğuna gidebileceğini isterse de yanılma hükümlerine başvurarak sözleşmeyi sonlandırabileceğine hükmetmiştir. Yavuz s. 21-22, Nuhoglu, s. 12.

nedeniyle iradesinde bozulma meydana gelen kişi sözleşmeyi iptal ettirme hakkına sahiptir. Buna karşılık, ayıptan sorumluluk borcun ifasıyla ilgili olup sözleşmenin kurulmasına engel teşkil etmeyecektir. Bununla birlikte kiracının ayıptan doğan haklarını kullanabilmesi için kiralananındaki ayıpları bilmemesi ve kanunda öngörülen diğer şartların gerçekleşmiş olması gerekirken kiracının yanılma hükümlerine başvurarak sözleşmeyi iptal ettirebilmesi için sözleşmenin esaslı unsurlarından yanılmış olması yeterlidir.<sup>281</sup> Ayrıca ayıptan sorumluluk kira sözleşmesinin kurulmasıyla sözleşmenin mahiyetiyle alakalı bir sorumlulukken kiracının yanılma hükümlerine başvurabilmesi için yanılmanın sözleşmenin kurulduğu anda bulunması gereklidir. Bu durumda kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde yanılma hükümlerine başvurmak mümkün olmayacaktır. Bu nedenlerden dolayı ayıptan doğan sorumluluğunu yanılma görüşüyle açıklamaya çalışan görüşe katılmak mümkün değildir.

## **2. Sözleşme Görüşmelerinde Kusur Hükümlerine Göre Açıklayan Görüş**

Sözleşme görüşmelerindeki kusur sorumluluğu, sözleşme kurulmadan önce tarafların sözleşme kurmak amacıyla yaptıkları görüşmede, özellikle sözleşmenin yapılmasını etkileyebilecek konularda, karşı tarafa doğru bilgi verme, gerekli açıklamaları yapma ve karşı tarafı yanıltıcı yanlış bilgi vermekten kaçınmayı aksi takdirde karşı tarafın uğrayacağı zarardan dürüstlük kuralı (TMK md. 2) gereği sorumlu olmasıdır.<sup>282</sup>

Sözleşme görüşmelerinde kusur sorumluluğun hukuki niteliğinin kaynağına ilişkin çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bazı yazarlar bu sorumluluğun bir tür haksız fiil sorumluluğu olduğunu belirtirmişlerdir.<sup>283</sup> Öğretide genel olarak kabul edilen ve bizim de katıldığımızı diğer görüş ise sözleşme görüşmelerinde kusurdan doğan

---

<sup>281</sup> Edis, s. 23.

<sup>282</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 21; Edis; s. 24; Antalya, s. 220-221; Tandoğan, Mesuliyet Hukuku, s. 403 vd., Cem Baygın, *Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, AÜEHFD, C. IV, S. 1-2, Y. 2000, s. 345 vd. ; Demircioğlu, Sorumluluk s. 52, Reisoğlu, s. 345; Eren, Borçlar Genel, s. 1135.

<sup>283</sup> Baygın, s. 347; Eren, Borçlar Genel, s. 1137; Demircioğlu, Sorumluluk, s. 77.



sorumluluğa sözleşmeye aykırılık hükümlerinin uygulanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>284</sup>

Bazı yazarlar kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunu da sözleşme görüşmelerinde kusur hükümleri ile açıklamaya çalışmıştır.<sup>285</sup> Bu görüşü savunanlar, kiraya verenin, sözleşmenin kuruluş aşamasında kiralananadaki ayıbı bilmemesi sebebiyle kusurlu olduğunu ve bu nedenle kiracının uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlü olduğunu belirtmektedirler.<sup>286</sup> Ancak kiraya veren kiralananadaki ayıpların ortaya çıkmasında kusuru bulunmasa dahi kiralananadaki ayıplardan dolayı kiraya verene karşı sorumlu olur. Sözleşme görüşmelerindeki kusur sorumluluğu ise kusura dayanan bir sorumluluktur.<sup>287</sup> Bu nedenle, kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunu sözleşme görüşmelerindeki kusur sorumluluğuna dayandırılması mümkün değildir. Zira kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu kanundan doğan, kusursuz sorumluluk halidir.<sup>288</sup> Kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru olmasa da kiracıya karşı sorumludur. Sözleşme görüşmelerindeki kusurdan sorumluluğun doğması içinse kiraya verenin kusurunun bulunması şarttır. Ayrıca kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan dolayı sorumluluğunun başlaması için geçerli bir kira sözleşmesi kurulmuş olmalıdır. Oysa sözleşme görüşmelerinde kusurdan doğan sorumluluğun söz konusu olması için sözleşme kurulmamış olmalıdır. Açıklanan nedenlerden dolayı kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunu sözleşme görüşmelerindeki kusur hükümlerine dayandıran görüşe katılmak mümkün değildir.

### **3. Garanti Sözleşmesi ile Açıklayan Görüş**

Garanti sözleşmesi, garanti alanın karşı karşıya kalabileceği belirli ekonomik riskleri kısmen veya tamamen garanti verenin karşılama borcu altına girmiş olduğu

---

<sup>284</sup> Edis, s. 24; Baygın, s. 347; Demircioğlu, Sorumluluk, s. 57 vd.; Eren, Borçlar Genel, s. 1137.

<sup>285</sup> Bilgi için bkz. Yavuz, Sorumluluk, s. 21; Edis, s. 24.

<sup>286</sup> Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Yavuz, Sorumluluk, s. 21.

<sup>287</sup> Edis, s. 25.

<sup>288</sup> Çabri, Kira, s. 51.

bir sözleşmedir.<sup>289</sup> Satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu garanti sözleşmesiyle açıklamaya çalışan görüş, garanti verenin sorumluluğu ile satıcının ayıplardan doğan sorumluluğu arasındaki benzerliklerden yola çıkmaktadır.<sup>290</sup> Bu görüşü savunanlar, satıcının satılan mal ile ilgili bir nitelik vaadinde bulunmuş olması halinde satıcının sorumluluğunun, garanti sözleşmesinde garanti verenin sorumluluğunun benzer olduğu ileri sürülmüştür.<sup>291</sup>

Her ne kadar garanti sorumluluğu ile ayıptan doğan sorumluluk arasında benzerlikler olsa da kiraya verenin sorumluluğunu garanti sözleşmesiyle açıklamak mümkün görünmemektedir. Zira kiraya verenin kiralananındaki ayıpları giderme borcu kanundan doğan bir sorumluluk iken garanti sorumluluğu akdi bir sorumluluktur. Garanti sözleşmesi asıl sözleşmeden bağımsız bir şekilde kurulmuş olan ve karşı tarafa asıl sözleşmede doğabilecek sıkıntıların giderileceğinin sözünün verildiği ayrı bir sözleşmedir. Buna karşılık, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kira sözleşmesinin kurulması ile ortaya çıkan kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim etme ve kira süresince bu durumda bulundurma borcudur. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlu tutulabilmesi için ayrıca yeni bir sözleşme düzenlenmesine gerek yoktur.

Ayrıca garanti sözleşmesinde üç taraflı bir ilişki mevcut olup sözleşmenin üçüncü tarafı garanti verendir. Garanti veren, garanti sözleşmesi neticesinde garanti sözleşmesinin lehtar olan kişinin karşı taraf ile gerçekleştirdiği sözleşmeden doğan edimlerin yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkacak zararları gidermeyi taahhüt etmektedir. Kira sözleşmesinde ise kiralananındaki mevcut veya sonradan ortaya çıkabilecek ayıplardan sadece kiraya veren sorumludur. Kiracının kiralananındaki ayıplardan dolayı başvurabileceği kişi sadece kiraya verendir. Bu

---

<sup>289</sup> Yavuz s. 21-22; Edis, s. 26; Yavuz/Acar/Özen, s. 563; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I*, İstanbul 2012, s. 447 (Gümüş, Borçlar Özel).

<sup>290</sup> Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Yavuz s. 21-22; Edis, s. 26.

<sup>291</sup> Kök, s. 28; Nuhoğlu, s. 16-17.

yönüyle de kiraya verenin kiralanan ayıplarından sorumluluğu ile garanti sözleşmesi birbirinden ayrılmaktadır.<sup>292</sup>

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile garanti sözleşmesi arasında yukarıda izah ettiğimiz farklı özellikler bulunmaktadır. Bu nedenle, kiraya verenin kiralananadaki ayıptan doğan sorumluluğunu garanti sözleşmesinin özellikleri ile açıklamaya çalışan görüşe katılmıyoruz.

#### **4. Varsayım Esasına Göre Açıklayan Görüş**

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu varsayım esasına dayanarak açıklamaya çalışan görüşe<sup>293</sup> göre, alıcı, satın aldığı üründe belirli özelliklerin var olduğunu varsaymaktadır. Buna göre, sözleşmenin taraflarını sözleşmeyi yaparken ulaşılmaya çalıştıkları ve bu olmaksızın sözleşmeyi gerçekleştirmeyecekleri asıl amaç bu görüş açısından önem arz etmektedir.

Kira sözleşmesine bu görüşü esas alarak bakacak olursak kiracı kira sözleşmesini yaparken kiralananın belli özellikler taşıdığını varsaymaktadır. Kiralanan sözleşmenin yapılmasını sağlayacak ve sözleşmedeki amacın gerçekleştirilmesini sağlayacak özelliklere sahip olmalıdır. Kiracının kiralanda olmasını beklediği özelliklerin kiralanda bulunmaması durumunda kiralanan ayıplı sayılacaktır ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu olur. Ancak kiracı tarafından var olması beklenen özellikler kiracının şahsına kiralananın kullanımına göre farklılık gösterebilir. Örneğin, bir apartman dairesi kiralamak isteyen kiracının konut olarak kullanmak istediği zaman kiralanda olduğunu varsaydığı özellikler ile işyeri olarak kullanmak istediğinde varsaydığı özellikler arasında farklar olabilir. Bu durumda konut amaçlı yapılmış bir apartman dairesini kiralayan kişinin işyeri olarak kullanmaya uygun olmadığı gerekçesi ile kiralanan ayıplı sayılması doğru olmayacaktır. Bu durumun ayıp olarak tanımlamak mümkün değildir. Kiracının kiralanda beklediği özellikler her zaman değişebileceğinden, kiracının sözleşmeyi yaparken varsaydığı niteliklerin kiralanda bulunmamasına göre ayıbın varlığını

---

<sup>292</sup> Kök, s. 28; Nuhoğlu, s. 16-17.

<sup>293</sup> Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Yavuz, Sorumluluk s. 26.

tespit etmek, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu önü alınamaz bir şekilde genişletmekte ve ayıp kavramını tam olarak açıklayamamaktadır. Bize göre de, kiralananın ayıplarının varsayım esasına göre belirlenmesi kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu açıklamakta yetersiz kalmaktadır.<sup>294</sup>

## 5. Hakkaniyet Esasına Göre Açıklayan Görüş

Satım sözleşmesinde satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu hakkaniyet esasıyla açıklamaya çalışan görüşe<sup>295</sup> göre, ayıp nedeni ile edimler arasında bozulan denge, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu vasıtasıyla düzenlenmektedir. Buna göre, kiralananın ayıplı olması durumunda başlangıçta var olan edim dengesi kiralayan aleyhine bozulmuş olmaktadır. Zira kiralanda ortaya çıkan bu ayıplar kiralayanın sözleşmede amaçladığı kullanımı gerçekleştirmesine engel olmaktadır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun asıl amacı da taraflar arasında bozulan menfaat dengesinin yeniden düzeltilmesidir.<sup>296</sup> Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlu tutulmasının amacı kiraya verenin borcunu tam ve gereği gibi yerine getirmesi sağlamak ve kiracı aleyhine bozulan dengenin yeniden tesisini sağlamaktır. Bu nedenle kiracının ayıp nedeni ile sahip olduğu haklar hakkaniyet esasına dayanır.

Ancak sadece bu sebepten dolayı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu hakkaniyet esasına dayandırmak yerinde değildir. Zira kiraya verenin kusuru bulunmasa dahi kiracının bit takım haklara sahip olması hakkaniyet esası ile açıklanamaz.<sup>297</sup> Ayrıca bütün hukuki ilişkilerin temelinde tarafların menfaat dengesinin korunmasını sağlayan hükümler mevcuttur.<sup>298</sup> Bu nedenlerle ayıp hükümlerini hakkaniyet esası ile açıklayan görüşe katılmıyoruz.

---

<sup>294</sup> Kök s. 27; Nuhoğlu, s. 20, Çabri, Kira, s. 55.

<sup>295</sup> Yavuz, Sorumluluk s. 27.

<sup>296</sup> Yavuz, Sorumluluk s. 27.

<sup>297</sup> Kök s. 29; Nuhoğlu s. 21; Çabri, Kira, s. 56.

<sup>298</sup> Çabri, Kira, s. 56.

## 6. Kendine Özgü Bir Müessese Olarak Açıklayan Görüş

Bu görüşü ortaya atan Cavin'e göre, satıcının ayıptan doğan sorumluluğu, kanunda satıcı aleyhine düzenlenmiş olan özel bir borçtur.<sup>299</sup> Buna göre, kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğu, kiraya verenin asıl borcu olan kiralananı kullanıma uygun bir şekilde teslim etme ve bu halde bulundurma borcundan ayrı bir borç olarak değerlendirilmektedir. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlu tutulmasının amacı, kiracının menfaatlerini korumaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kanunda asli edimle birlikte ve edimin ayrılmaz bir parçası olarak düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu ayrı bir borç gibi gösteren bu görüşe katılmıyoruz.<sup>300</sup>

## 7. Borcun Gereği Gibi Yerine Getirilmemesi Hali ile Açıklayan Görüş

Borçlunun borcun ifası için gerçekleştirdiği edimin kanunda belirtilmiş olan veya sözleşmede kararlaştırılmış olan şartlara uymaması halinde borcun gereği gibi ifa edilmemiş olduğu kabul edilmektedir.<sup>301</sup> Borçlu tarafından yerine getirilen edimin sözleşmeye uygun olmaması halinde borçlunun temerrüdünden veya ifa imkânsızlığından söz edilemez. Borcun gereği gibi yerine getirilmemesi borçlunun temerrüdü ve borcun ifasının imkânsız hale gelmesinin dışında kalan haller için söz konusu olur.<sup>302</sup> Borçlu bu durumda TBK md. 112'de düzenlenmiş olan borca aykırılık hükümlerine başvurarak borcun gereği gibi yerine getirilmemesi sebebiyle uğradığı zararların giderilmesini talep edebilecektir. Bununla birlikte hakkında özel düzenleme bulunan ayıplı ifa hallerinde alacaklı borçlunun ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere de başvurabilecektir.<sup>303</sup>

---

<sup>299</sup> Yavuz, Sorumluluk s. 25.

<sup>300</sup> Nuhoğlu, s. 21.

<sup>301</sup> Aral Fahrettin, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*, Ankara 2011, s. 74; (Aral, Kötü İfa); Oğuzman/Öz, s. 467; Kök, s. 13; Nomer, s. 271; Gümüş, Borçlar Özel, s. 77; Yavuz, Sorumluluk, s. 228; Çabri, Kira, s. 39.

<sup>302</sup> Oğuzman/Öz, s. 469; Aral, Kötü İfa, s. 74-75.

<sup>303</sup> Kocayusufpaşoğlu, s. 82; Gümüş, Borçlar Özel, s. 77-78; Öğretide bazı yazarlar ise bu durumda alacaklının, borca aykırılığın özel görünümü olan ve özel hüküm niteliğindeki ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurması gerektiğini savunmaktadırlar. Oğuzman/Öz, s. 470.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun bir şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurmaktır. Kiraya veren bu borcunu gereği gibi yerine getirmediği takdirde kiracıya karşı sorumluluğu doğar. Bundan dolayı, kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan doğan sorumluluğunun temeli, asli borcu olan kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun durumda teslim etme borcunu gereği gibi yerine getirmemiş olmasıdır. Hakkında özel düzenleme olan ayıplı ifa hallerinden biri de kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğudur. Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan doğan sorumluluğu borcun gereği gibi ifa edilmemesinin özel hallerinden biridir.<sup>304</sup>

Kiraya verenin sorumluluğu TBK md. 112’de düzenlenmiş olan borcun gereği gibi yerine getirilmemesi özel bir düzenlemesi niteliğinde olsa da sorumluluğun kusura dayanıp dayanmaması noktasında bu hükümden ayrılmaktadır. Zira kiraya verenin sorumluluğunda kusur şartı aranmamaktadır. Kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru olmasa bile TBK md. 304 vd. hükümleri uyarınca kiralananındaki ayıplardan dolayı kiracıya karşı sorumludur. Ancak TBK md. 112’de düzenlenen sorumlulukta borçlu borcun gereği gibi ifa edilmesinde kusuru olmadığını ispat edebilirse sorumluluktan kurtulabilecektir. Bu imkân kira sözleşmesinde kiraya verene tanınmamıştır. Kanun koyucu burada kira sözleşmesinin kendine özgü özelliklerini göz önünde bulundurarak farklı bir düzenlemeye gitmiştir. Ancak kiracının kiralananındaki ayıplardan doğan zararının tazmini talep edebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gereklidir (TBK md. 308). Biz de kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunun borcun gereği gibi yerine getirilmemesinin özel bir görünümü olduğu görüşüne katılıyoruz.

---

<sup>304</sup> Oğuzman/Öz, s. 469; Yavuz, Sorumluluk, s. 31; İnceoğlu, Kira, s. 114; Baltalı, s. 13; Kök, s. 27; Çabri, Kira, s. 61; Nuhoğlu, s. 18.

## **B. Kiraya Verenın Özel Nitelik Bildirdiği Durumlarda Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler**

### **1. Genel Olarak**

Kiraya verenin, kiralananda olağan olarak bulunması gereken niteliklerin yanında, kiralanana ilgili bazı özel niteliklerin bulunduğunu da ayrıca kiracıya belirtmesi mümkündür. Bulunması gereken olağan niteliklerin eksikliği kiraya verenin sorumluluğuna neden olacağı gibi kiraya veren tarafından bildirmiş olan özel niteliklerin bulunmaması da kiraya verenin sorumluluğuna yol açacaktır.<sup>305</sup> Kiraya verenin yapmış olduğu bu özel nitelik bildiriminin hukuki niteliği hakkında öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu hususu, satış sözleşmesinde satıcının ayıptan sorumluluğuna ilişkin olarak ileri sürülmüş olan görüşleri kıyasen uygulayarak açıklamak yerinde olacaktır.<sup>306</sup>

### **2. Nitelik Bildirimini Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş**

Kiraya verenin kiralanana ilişkin nitelik bildirimini açıklamaya çalışan görüşlerden ilki nitelik bildirimini sözleşme olarak değerlendiren görüştür. Bu görüşe göre, tarafların vaat ettikleri nitelikler sözleşmenin bir hükmü haline gelmektedir.<sup>307</sup> Nitelik bildirimini sözleşme olarak kabul eden görüşün kira sözleşmesinde de uygulanabileceği doktrinde kabul edilmektedir.<sup>308</sup> Kiraya verenin nitelik bildiriminden dolayı sorumlu tutulabilmesi için kiraya verenin kiralananda bazı özel niteliklerin bulunduğunu veya bulunmadığını belirtmesi ve kiracının da bildirilen bu nitelikleri kabul ettiğini karşı tarafa bildirmesi gereklidir. Tarafların iradelerinin uyuşması halinde bildirilen nitelikler kira sözleşmesinin hükümleri haline gelecektir.

---

<sup>305</sup> Gümüş, Kira, s.103; Aral/Ayrancı, s, 246; Yavuz/Acar/Özen, s. 220; İnceoğlu, Kira, s. 119; Kök, s. 30; Kapancı Kadir Berk, *6098 Sayılı Türk Borçlar Hukuku Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri*, İstanbul 2012, s. 14-15; Yargıtay'ın kararına konu olayda müze olarak işletmek maksadıyla kiralanana yerin dekorasyona hazır bir şekilde kiraya veren tarafından teslim edileceği taraflarca kararlaştırılmıştır. Ancak sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiraya verenin kiracının zararını gidermesine karar verilmiştir. YGHK, 02.10.2013 T. E. 2013/13-66 ve K. 2013/1417 Sayılı Karar ([www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), 03.01.2019).

<sup>306</sup> Kök, s. 30.

<sup>307</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 27; Edis, s. 50.

<sup>308</sup> Kök, s. 30.

Sözleşmede özel olarak bildirilmiş olan niteliklerin kiralananda bulunmaması halinde ise kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan doğan sorumluluğu söz konusu olur.<sup>309</sup>

Bize göre de kiraya verenin bildirmiş olduğu niteliklerden dolayı sorumlu tutulabilmesi için bildirilen niteliklerin açık bir şekilde kira sözleşmesine yazılması ve kiracı tarafından kabul edilmiş olması gereklidir. Bu şekilde kiraya verenin nitelik bildirimini sözleşmenin bir parçası haline gelecektir. Kiraya verenin bildirmiş olduğu niteliklerin kiralananda bulunmaması da ayıptan sorumluluğuna neden olacaktır.

### **3. Nitelik Bildirimini Tek Taraflı İşlem Olarak Açıklayan Görüş**

Bu konuda ileri sürülmüş olan görüşlerden bir diğeri ise nitelik bildirimini tek taraflı bir işlem olduğunu ileri süren görüştür.<sup>310</sup> Bu görüşe göre, kiraya veren nitelik bildirimini tek taraflı bir irade beyanı ile gerçekleştirmektedir. Kiracı bu bildirimini kabul etmemiş olsa dahi kiraya verenin bildirdiği nitelik kiralananda bulunmadığı takdirde kiracı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilecektir. Bu görüş kabul edildiği takdirde kiraya veren, tek taraflı işlemle kiracı aleyhine olabilecek düzenlemeler yapma yetkisi vereceğinden bu görüşe katılmıyoruz.<sup>311</sup>

### **4. Nitelik Bildirimini Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş**

Kiraya verenin kiralananda nitelik bildirimini hukuki niteliğini açıklamaya çalışan son görüşe göre ise kiraya verenin yapmış olduğu nitelik bildirimini bir tasavvur ya da bilgi açıklamasıdır.<sup>312</sup> Bu görüşü savunanlar kiraya verenin kiralananda bulunan niteliklerle ilgili olarak açıklamalarının kendisine hukuki sonuç bağlanan bilgi veya tasavvur açıklaması olarak değerlendirilmesi gerektiğini, bu bilgi ya da tasavvur açıklamasının kiracıya bildirilmesinin kiraya verenin sorumluluğuna gidilmesi için yeterli olduğunu ayrıca kiracının bu nitelikler bildirimini kabul

---

<sup>309</sup> Kök, s. 31; Çabri, Kira, s. 62.

<sup>310</sup> Yavuz, Sorumluluk, s.28; Edis, s. 51.

<sup>311</sup> Aynı yönde, Kök, s. 31; Nuhoğlu, s. 24.

<sup>312</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 28; Edis, s. 51.



etmesine gerek olmadığını ileri sürmektedirler.<sup>313</sup> Bu durumda kiraya verenin sorumluluğu kanuni bir sorumluluk haline gelir.<sup>314</sup>

Her ne kadar satış sözleşmesi için bu durum geçerli olsa da<sup>315</sup> kira sözleşmesi için böyle bir düzenleme bulunmadığı için kiraya verenin özel nitelik bildiriminden kaynaklanan kanuni bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

### III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ

#### A. Asli Borç Niteliğinde Olması

Kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğun asli borç mu yoksa tali ve tamamlayıcı borç mu olduğu konusunda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Ayıptan sorumluluğun tali ve yan bir borç olduğunu savunanlar bu görüşlerini satış sözleşmesinde satıcının sorumluluğuna göre açıklamaya çalışmaktadırlar. Buna göre, satım sözleşmesinde alıcının satım sözleşmesini yapmasındaki amacının gerçekleşmemesi ihtimalinden korunması için tali bir borç olarak düzenlenmiştir.<sup>316</sup> Satıcının asli edimi, satılanın mülkiyetinin alıcıya geçirilmesidir ve ayıptan sorumluluk da bu borcun tam olarak yerine getirilmesine yardımcı olan bir borçtur.<sup>317</sup>

Ancak kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu kiralananın kiralayana kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmek ve kira sözleşmesinin devam ettiği sürece kullanıma elverişli bir durumda bulundurmak (TBK md.301). Bu bakımdan kiraya verenin bu borcu sürekli bir nitelik taşır. Kira sözleşmesinde asıl edim, satış sözleşmesinden farklı olarak, kiralananın kiralayanın kullanım amacına uygun olarak

<sup>313</sup> Yavuz; Sorumluluk, s. 28; Edis, s. 51; İnceoğlu, Kira, s. 114.

<sup>314</sup> Edis, s. 51; Yavuz, Sorumluluk, s. 29; İnceoğlu, Kira, s. 114.

<sup>315</sup> TBK md. 219 gereğince satıcının alıcıya herhangi bir şekilde bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması halinde satıcının sorumluluğu doğar.

<sup>316</sup> Rana Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul, 2007, s. 302; Yavuz, Sorumluluk, s. 32; Nihat Yavuz, *Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu*, C. 8 S.1-2, Y. 1982 s. 196 (Yavuz N., Kiralanandaki Ayıp).

<sup>317</sup> Serozan, s. 302; Yavuz, Sorumluluk, s. 32; Yavuz N., Kiralanandaki Ayıp, s. 196.

teslim edilmesi ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde kalmasını sağlamaktır. Bu nedenle de kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan doğan sorumluluğu, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunu kapsayan asli nitelikte bir borçtur.<sup>318</sup>

## **B. Kanundan Doğan Bir Borç Olması**

Kiraya verenin asli borcu olan kiralananı kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurma borcunun kapsamı kanunda açıkça düzenlenmiş olup kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için tarafların kira sözleşmesinde bu hususa ilişkin ayrı bir düzenleme yapmasına gerek bulunmamaktadır.<sup>319</sup> Kiraya veren kiralananına ait bir nitelik belirtmemiş ve kiralananında ayıp bulunmadığına ilişkin bir taahhütte bulunmamış olsa dahi kiralananındaki ayıplardan sorumludur.

## **C. Kusursuz Sorumluluk Olması**

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu kusura dayanmayan bir sorumluluk olup kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru bulunmasa da gidermekle yükümlüdür.<sup>320</sup> Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun kusura dayanmaması, sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının, kiraya verene karşı korunmasını sağlayarak taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunmasını sağlamaktadır.<sup>321</sup> Aksi takdirde kiraya veren kiralananındaki ayıbın meydana gelmesinde kusuru olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>322</sup>

---

<sup>318</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 32; Kök, 33; Gümüş, Kira, s. 114; Nuhoğlu, s. 26; Acar, Kira, s. 201; Baltalı, s. 5; Kaya, s. 38.

<sup>319</sup> Yavuz N., Kiralanandaki Ayıp, s. 197-198; Kök, s. 34; Nuhoğlu, s. 27; Çabri, Kira, s. 65.

<sup>320</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 114; Gümüş, Kira, s.113; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Aydoğdu/Kahveci, s. 417; Mustafa Cahit Günel, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2010, s. 48-49; Nuhoğlu, s. 27; Acar, Kira, s. 206.

<sup>321</sup> Kök, s. 34; Acar, Kira, s. 201; Gümüş, Kira, s. 113; TBK' nın gerekçesinde de kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının menfaatlerinin korunması için kiracı lehine hükümler konulduğu belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 15.01.2019).

<sup>322</sup> Çabri, Kira, s. 66.

Kiralanandaki ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilmesi için ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması gereklidir.<sup>323</sup> Buna göre, kiracının kiralananı kullanırken kanunda belirtilmiş olan özen yükümlülüğüne uygun davranmamış olması veya diğer yan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle ortaya çıkan ayıplardan kiraya veren sorumlu olmayacaktır. Aynı şekilde, kiracı ile birlikte yaşayanlar ve kiracının yardımcıların sebep olduğu ayıplardan dolayı da kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.<sup>324</sup>

Kiralanandaki ayıplardan dolayı kiracı, ayıbın giderilmesini isteme, ayıbı bizzat giderme, kira bedelinin indirilmesini isteme veya kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme ve kira sözleşmesinin feshetme haklarına sahip olup kiraya veren ayıbın meydana gelmesinde kusuru olmasa da bu haklardan istediğini kullanabilecektir. Buna karşılık kiracı, kiralananandaki ayıplardan dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilmesi için kiralananandaki ayıplara kusuruyla sebep olması gereklidir (TBK m.308). Bu durumda kusur karinesi kiraya veren aleyhine olup kiraya veren ancak zararı meydana getiren ayıpların ortaya çıkmasında kusuru olmadığını ispat ederek kiracının ayıplardan doğan zararını tazmin etmekten kurtulabilecektir.<sup>325</sup>

#### **D. Emredici Nitelikte Olması**

Kiraya verenin borç ve yükümlülüklerinin düzenlendiği TBK md. 301/2’de uyarınca kiraya verenin kanunda öngörülen sorumluluklarının konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği, diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem yoluyla bu hükme aykırı düzenlemeler yapılamayacağını hüküm altına alınmıştır.

Kanun koyucu burada ikili bir ayrıma gitmiştir. İlk olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin kiralananandaki ayıplardan dolayı sorumluluğunun sözleşme yoluyla ortadan kaldırılması veya sınırlandırılmasına ilişkin sözleşme

---

<sup>323</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 354; Aydoğdu/Kahveci, s. 420-421.

<sup>324</sup> Eren, Borçlar Özel; s. 354; Tandoğan, C. I/2, s. 114.

<sup>325</sup> İnceoğlu, Kira, s. 84; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Eren, Borçlar Özel s. 362.

yapılamayacağını hüküm altına almıştır.<sup>326</sup> Bu hüküm emredici nitelikte düzenlenmiştir. Bu tür sorumluluğu ortadan kaldıran veya sınırlandıran sözleşmeler düzenlenmiş olsa dahi geçersizdir.

Hükümün ikinci kısmında ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hariç, diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun sözleşme yoluyla kaldırılabilmesi hükümde belirtilmiştir.<sup>327</sup> Bu hüküm yedek hüküm niteliğindedir. Yedek hükümler, tarafların aksini serbest bir şekilde kararlaştırabildikleri ve aksine bir anlaşma yapılmadığı sürece geçerli olan hükümlerdir. Kanun koyucu ek olarak adi kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun genel işlem koşulları ile sınırlandırılmayacağını hükmünü getirmiştir.

Kiralayanın ayıba karşı sorumluluğu konut ve çatılı işyerleri açısından emredici nitelikte iken diğer kira sözleşmeleri açısından ise istisnai olarak yedek hukuk kuralı niteliğindedir.

## **E. Yarışma Sorunu**

Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğuna neden olan davranışı aynı anda başka bir hukuk kuralını da ihlal etmiş olması halinde kiracının hangi hukuki kuruma başvurabileceği sorusu karşımıza çıkmaktadır. Bu ve benzeri durumlarda kiracı istediği hükme başvurama hakkına sahiptir. Örneğin, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu doğuran olay aynı anda yanılma, aldatma, akit öncesi görüşmelerde kusur sorumluluğuna da sebep olabilmektedir. Bu durumda kiracı isterse kiraya verenin ayıplardan doğan haklarını kullanabileceği gibi isterse yanılma nedeniyle sözleşmenin iptalini talep edebilecektir.<sup>328</sup>

<sup>326</sup> İnceoğlu, Kira, s. 60; Gümüş, Kira, s. 112.

<sup>327</sup> Kök, s. 35; İnceoğlu, Kira, s. 59.

<sup>328</sup> Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun hukuki niteliğini açıklayan görüşler bölümünde konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır. İlgili açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, II. Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğunun Hukuki Niteliğini Açıklayan Görüşler.

## IV. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

### A. Genel Olarak

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim edilmemesi ve sözleşme süresi boyunca sözleşmede öngörülen kullanmaya uygun şekilde bulundurulmaması neticesinde ortaya çıkan durumlardır. Bununla birlikte, kiracının bu eksikliklerden dolayı kiraya verene başvurabilmesi ve kanunda kendisine tanınmış olan hakları kullanabilmesi için kanunda belirtilmiş olan bazı şartların gerçekleşmiş olması gereklidir.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Geçerli bir kira sözleşmesinin olmadığı, örneğin kira sözleşmesinin emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, ahlaka ve kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olması sebebi ile sözleşme kesin hükümsüz olduğu hallerde kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilemeyecektir. Bundan başka, kiralananın ayıplı olması ve bu ayıbın kiralananın sözleşmede öngörülen kullanıma uygun bir şekilde kullanılmasını engellemesi gereklidir. Ayrıca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu sözleşme ile sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olmalı ve kiracının ayıbın meydana gelmesinde kusurunun bulunmaması gereklidir. Son olarak da kiracı muayene ve ihbar yükümlülüğünü yerine getirmiş olmalıdır.

### B. Kiralananın Teslim Edilmiş Olmalıdır.

Kiraya verenin asli borcu olan kiralananı teslim borcu TBK md. 301'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiraya veren kiralananı sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli halde teslim etmekle yükümlüdür. Kiraya verenin kiralananı teslim ettiği andan kira sözleşmesinin sonuna kadar kiralananındaki ayıplardan dolayı kiraya verene karşı sorumluluğu başlar.

## C. Ayıp Olarak Nitelendirilecek Bir Kusur Olmalıdır.

### 1. Ayıp Kavramı

Kira sözleşmesi tipik bir sözleşmedir.<sup>329</sup> Tipik sözleşme, kanunun sözleşmenin objektif nitelikteki esaslı unsurlarını belirlediği, tarafların hak ve sorumluluklarının açık bir şekilde belirtildiği bir sözleşme türüdür. Kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları ve tarafların hak ve yükümlülükleri TBK'nın genel hükümler ayırımında düzenlenmiştir. Bu hükümlerde kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan doğan borçları da özel olarak düzenlenmiştir.

Ancak kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde ayıp kavramının tanımı yapılmamıştır. Kira sözleşmesinde ayıp kavramının tanımının yapılabilmesi için kiraya verenin temel yükümlülüklerinin düzenlenmiş olduğu TBK 301. md hükümlerini incelemek gereklidir. TBK md.301'e göre kira sözleşmesinde kiraya verenin temel borcu kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde teslim etme ve sözleşme süresi boyunca bu durumda bulundurmaktır. Kiraya veren bu borcuna aykırı bir şekilde davranması durumunda kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu söz konusu olur. Bu hükümden yola çıkarak ayıp kavramını, kiralananın sözleşme amaçlanan kullanımı engelleyen veya ortadan kaldıran eksiklik ve bozukluklar olarak tanımlayabiliriz.<sup>330</sup>

Kiralananın ayıplı olup olmadığının tespitini yapabilmemiz için öncelikle kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım amacının veya kullanım şeklini bakmak gereklidir. Kiracı kiralananı seçerken kendi ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak örneğin konut ihtiyacı varsa konut olarak kullanabileceği bir taşınmazı kiralar. Aynı şekilde, getirttiği malları mevcut işyerine sığdıramayan ticari işletme depo olarak kullanabileceği bir yeri kiralayacaktır. Kiralananın ayıplı olup olmadığı da kiracının kullanım amacına göre belirlenmesi gerekir. Buna göre, konut olarak kiralanan bir

<sup>329</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 14; Acar, Kira, s. 45.

<sup>330</sup> Tanım için bkz; İnceoğlu, Kira, s. 115; Acar, Kira, s. 202; Gümüş, Kira, s. 107; Yavuz/Acar/Özen, s. 389; Çabri, Kira, s. 89; Berki, s. 82; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 264-265; Tandoğan, C. I/2, s. 111; Akyiğit, s. 82; Aydemir, s. 100; N.Yavuz, Kira, s. 85; Aral/Ayrancı, s. 246; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Gümüş, Kira, s.107; İnceoğlu, Kira, s.115; Eren, Borçlar Özel, s. 352; Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Yavuz N., Ayıplı İfa, s. 467; Feyzioğlu, s. 506; Uygur, s. 1714 vd.

yerin bir konutta olması gereken niteliklere sahip olması gerekir. Ancak depo olarak kiralanan bir taşınmazda ise konutta olması gereken banyo, mutfak gibi bölümlerin olmaması ayıp olarak nitelendirilemez.

Bununla birlikte, kiraya veren kiralananana ilişkin özel nitelikler belirtmiş de olabilir. Eğer kiraya veren kiralananana ilişkin belirli nitelikler bildirmişse kiraya veren kiralananı sözleşmede bildirmiş olduğu özelliklerle teslim etmek zorundadır. Kiraya verenin sözleşmede bildirmiş olduğu özel niteliklerin kiralanda bulunmaması ayıp olarak nitelendirilecektir.<sup>331</sup>

Sözleşmede kiralananın kullanım amacına ilişkin bir hüküm bulunmadığı hallerde ayıbı tespit edebilmek için de kiralananın olağan kullanım şekline bakılmalıdır.<sup>332</sup> Örneğin, konut niteliğindeki taşınmazı kiralayan kiracı, kiralananın işyeri olarak kullanmaya elverişli olmaması nedeniyle bu taşınmazın ayıplı olduğunu ileri süremez.<sup>333</sup> Yine kira bedelinin yüksek olması ya da bulunduğu muhitin lüks bir semt olması kiralananana ilişkin beklentiyi artırır.<sup>334</sup> Kiralananın ayıplarının tespiti de buna uygun olarak yapılmalıdır.

Kiraya verenin kiralananın bütünleyici parçalarındaki ve eklentilerinde bulunan veya daha sonradan ortaya çıkabilecek ayıplardan da sorumludur. Örnek olarak, büro olarak kiralanan taşınmazın asansörünün çalışmaması veya kiralanan büroya tahsis edilmiş olan otopark yerinden kiracının faydalanamaması ayıp olarak kabul edilir.<sup>335</sup> Kiracı bu durumda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilir.

---

<sup>331</sup> Acar, Kira, s. 204; Aral/Ayrancı, s. 247; Gümüş, Kira, s. 109; İnceoğlu, Kira, s. 119; Çabri, Kira, s. 93.

<sup>332</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel s. 263; Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 135; Çabri, Kira, s. 15.

<sup>333</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel s. 263.

<sup>334</sup> Gümüş, Kira, s. 102; Acar, Kira, s. 135.

<sup>335</sup> Tandoğan, C. I/2 s. 114; İnceoğlu, Kira, s. 116.

## 2. Ayıp Türleri

### a) Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım

#### (1) Maddi Ayıp

Kiralananda bulunan eksiklik veya bozukluk gibi kiralananın fiziki yapısından kaynaklanan sorunlardan dolayı kiracının, kiralanandan sağlaması gereken olağan faydayı sağlayamaması durumunda maddi ayıp söz konusu olur. Maddi ayıp, kiralananın kullanımını etkileyen fiziksel nitelikler olarak tanımlanabilir<sup>336</sup> Örnek olarak, evdeki elektrik tesisatının, muslukların ve kombinin çalışmaması, klimanın bozuk olması, kiralanın aracın frenlerinin tutmaması, kiralanın taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan miktardan daha az alanlı olarak kiracıya teslim edilmesi<sup>337</sup> gibi örnekler verilebilir.

Kiralananın tamamında değil sadece bir kısmında bulunan aksaklık kiracının kiralanayı sözleşmede öngörülen şekilde kullanmasına engel teşkil ediyorsa burada da maddi ayıp söz konusu olur.<sup>338</sup> Örneğin, aracın lastiklerinin birinin aşınmış olması, evin bir odasının dışarıdan gelen yağmur suyu nedeniyle rutubetli olması buna örnek olarak verilebilir. Aynı şekilde, kiralananın eklentilerinde meydana gelen maddi ayıplar da kiraya veren tarafından giderilmek zorundadır.

Maddi ayıp kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi sonradan da ortaya çıkabilir. Kiralanadaki bir odanın sonradan kullanılamaz hale gelmesi, konutu tahtakurularının kaplaması, yangın sebebiyle elektrik tesisatının kullanılamaz hale gelmesi<sup>339</sup> bu duruma örnek olarak verilebilir. Kira sözleşmesinin sürekli borç yükleyen bir sözleşme olmasından dolayı kiraya veren kiralananda sonradan meydana gelen ayıpları da gidermekle yükümlüdür.

---

<sup>336</sup> Diğer tanımlar için bkz: Eren, Borçlar Özel, s. 352; Gümüş, Kira, s.101; Çabri, Kira, s. 94; Aydemir, s. 99; Zevkliler/ Gökyayla, s. 261; İnceoğlu, Kira s. 127; Yavuz, N. Kira, s. 90, Tandoğan, C. I/2, s. 113; Aral/Ayrancı, s. 247; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 392-393; Çabri, Kira, s. 95.

<sup>337</sup> Yarg. 6. HD. 18.06.2013 T. E. 2013/8305 ve K. 2013/10601 (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>338</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 114.

<sup>339</sup> Yarg. 13. HD. 07.03.1985 T. E. 1985/1043 ve K. 1985/1514 Sayılı İlamı (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).



## **(2) Hukuki Ayıp**

Kiralananın kamu hukukundan doğan düzenlemeler ve kısıtlamalar nedeni ile sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanılamaması hukuki ayıp olarak nitelendirilmektedir.<sup>340</sup> Bu tür ayıplarda, hukuk kurallarının getirdiği engeller sebebiyle kiracı kira sözleşmesini kurarken beklediği yararı elde edememektedir.

Hukuki ayıp genellikle konut ve işyerlerine ilişkin olarak alınması gereken yapı kullanma izin belgesinin olmaması halinde de söz konusu olmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi inşaat faaliyetlerinin sona ermesi ve bina kullanıma hazır hale gelmesi durumunda belediyeler tarafından verilmektedir. Ayrıca İmar Kanunu md. 31 gereği binalarda yapı kullanma izni olmaması durumunda su, elektrik ve doğalgaz gibi hizmetler verilememektedir. Kural bu olmasına rağmen, uygulamada yapı kullanma izni olmayan binalara elektrik ve su aboneliği verilmektedir. Öğretide de binalarda yapı kullanma izninin olmaması hukuki ayıp olarak kabul eden görüşler bulunmaktadır.<sup>341</sup> Yargıtay da binalarda yapı kullanma izninin olmamasını ayıp olarak kabul nitelendirmektedir.<sup>342</sup>

Buna karşılık, binalarda yapı kullanma izninin olmamasını hukuki ayıp olarak nitelemeyen görüşlerde mevcuttur.<sup>343</sup> Bize göre de özellikle konut kiralalarında kiracının sözleşmede amaçlanan kullanımını engellemeyen veya ortadan kaldırmayan hallerde yapı kullanım belgesinin olmaması ayıp olarak nitelendirilmemelidir. Zira kiralananın fiziki şartlarının kullanımı engellemediği durumlarda kiracının sadece yapı kullanım iznine dayalı olarak kiraya verene başvurabilmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Yukarıda da belirtildiği üzere yapı kullanım izni olmayan

---

<sup>340</sup> İnceoğlu, Kira, s. 128 Gümüş, Kira, s. 101; Acar, Kira, s. 210; Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Acar, Kira, s. 210.

<sup>341</sup> Gümüş, Kira, s. 108; Çabri, Kira, s. 97; Nuhoglu, s. 43; Acar, Kira, s. 210; Zevkliler/Gökyayla, 261; Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Çabri, Kira, s. 96.

<sup>342</sup> Yarg. 19. HD. T. 07.06.2002 E. 2002 / 271 ve K. 2002 / 4463 Sayılı Karar; Yarg. 3. HD. 20.09.2001 T. E. 2001/6727 ve K 2001 / 7921 Sayılı Karar; Yarg. 11. HD. 17.03.2011 T. E . 2010/16005 ve K. 2011 / 2855 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>343</sup> İnceoğlu, kiracının kullanımını etkileyen, yıkım kararı alınması gibi bir husus olmadığı sürece yapı kullanma izninin bir ayıp olarak görülmemesi gerektiğini savunmaktadır. İnceoğlu, Kira, s. 128.

binalara elektrik, su ve doğalgaz aboneliği sağlanmaktadır. Ancak yapı kullanım izninin olmaması kiracının ticari faaliyetleri için ruhsat almasını ve kiralananı sözleşmede amaçlanan şekilde kullanmasını engelliyorsa bu eksiklik ayıp olarak nitelendirilmelidir.<sup>344</sup>

Hukuki ayıp ile kiraya verenin zapttan sorumluluğu kavramları her ne kadar birbirine karıştırılsa da ayrı hukuki kavramlardır. Hukuki ayıp genellikle kiracının sözleşmede amaçlanan kullanımı kamu hukukundan kaynaklanan kısıtlamaların engellediği veya ortadan kaldırdığı durumlarda söz konusu olurken, kiraya verenin zapttan sorumluluğu için üçüncü kişinin kiralananı kiracıya bıraktığı anda kiracının kullanım hakkı ile bağdaşmayan üstün bir hakka sahibi olduğunu iddia ettiği durumlarda söz konusu olmaktadır.<sup>345</sup> Kiraya verenin zapttan sorumlu olduğu durumlarda kiracının sahip olduğu haklar TBK md.309 da düzenlenmiştir.<sup>346</sup> Örnek olarak, kiralanan aracın çalıntı olması sebebiyle el konulması halinde zapttan sorumluluk söz konusu olurken, kiralanan aracın kaçak yollarla ülkeye girmiş olması sebebiyle araca el konulması durumunda hukuki ayıp söz konusu olur.

Bazı hallerde hukuki ayıp nedeni ile borcun ifası imkânsız hale gelebilmektedir. Bu durumda borcun ifasının imkânsız hale gelmesine sebep olan hukuki ayıbın ortaya çıkmasında kiraya verenin kusuru varsa kiracıya karşı TBK md. 112 uyarınca sorumlu olacaktır.<sup>347</sup> Eğer hukuki ayıbın ortaya çıkmasında kiraya veren kusuru bulunmuyorsa bu durumda TBK md.136 gereği kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona ereceği için kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.<sup>348</sup> Örneğin, kiralanan taşınmazın kamulaştırılması nedeni ile kiracının tahliye edilmesi halinde kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Buna

---

<sup>344</sup> Karara konu olayda inşaat halinde bulunan binanın yapı kullanım izninin olmamasını hukuki ayıp olarak nitelendirmiştir. Yarg. 11. HD. 25.11.2004 T. E. 2004/206 ve K. 2004/11532 Sayılı Karar; aynı yönde, Yarg. 6. HD. 26.10.2015 T. E. 2015/8104 ve K. 2015 / 9006 Sayılı Karar; Yarg. 11. HD. 29.06.2004 T. E. 2003 / 11462 ve K. 2004 / 7247 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>345</sup> Gümüş, Kira s. 136; Tandoğan, C. I/2, s. 124; Aral/Ayrancı, s. 239; Eren, Borçlar Özel s. 364-365.

<sup>346</sup> Bilgi için bkz. Beşinci Bölüm, I. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğu.

<sup>347</sup> Çabri, Kira, s. 100.

<sup>348</sup> Zevkliler/ Gökyayla s. 263; Çabri, Kira, s. 100; Kök, s. 55; Baltalı, Kira, s. 35.

karşılık, hukuki ayıp kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olacak bir imkânsızlık hali yaratmıyorsa bu durumda kiraya veren ayıbın ortaya çıkmasında kusurlu olmasa dahi kiraya verenin sorumluluğu kusura dayalı bir sorumluluk olmaması sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olacaktır.<sup>349</sup>

### **(3) Manevi Ayıp**

Kiraya veren kiralananadaki maddi ayıplarla birlikte kiracının rahatsız veya taciz edilmesi sebebiyle kiralananadan sözleşmede öngörülen şekilde yararlanamadığı rahatsızlık verici halleri de gidermekle yükümlüdür.<sup>350</sup> Kiracıyı rahatsız eden bu tür durumlar öğretilerde manevi ayıp olarak tanımlanmaktadır.<sup>351</sup> Kiraya veren bu yükümlülük kapsamında kiracısını rahatsız etmemekle birlikte diğer kiracıların da kiracının kiralananadan faydalanmasına engel olabilecek ve kiracıyı rahatsız edebilecek davranışları engellemekle yükümlüdür.<sup>352</sup> Manevi ayıba örnek olarak kiracıya hakaret ve tehditte bulunulması, kiracıya ve aile mensuplarına sarkıntılıklıta bulunulması, gürültü yapılması, kiralanan vitrinli dükkânın önünün kapatılması, saldırgan bir köpeğin başı boş bir şekilde evin girişine bırakılması, taşınmazın yanına baz istasyonu kurulması, taşınmazın kötü ününün yayılması, kiraya verenin kiracının izni olmadan taşınmaza girmesi, acil tamirat dışında kalan ve kira sözleşmesi sona ermeden kiralanda tadilat ve tamirat yapılması gösterilebilir.<sup>353</sup>

Bununla birlikte, kiraya veren sadece diğer kiracıların değil aynı zamanda üçüncü kişilerin de mesela diğer kiracıların da kiracısına karşı rahatsızlık verici davranışlarını engellemekle yükümlüdür.<sup>354</sup> Kiracının bu gibi hallerde üçüncü

<sup>349</sup> Çabri, Kira, s. 100.

<sup>350</sup> İnceoğlu, Kira, s. 130; Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Aral/Ayrancı, s. 247; Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, Ankara 2016, s. 182, (Yavuz N., *Ayıplı İfa*), Çabri, Kira, s. 103-104; Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Tandoğan, Cilt I/2, s. 112; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Acar, Kira, s. 206; Gümüş, Kira, s. 108; Eren, Borçlar Özel, s. 353; Kök, s. 50.

<sup>351</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Aral/Ayrancı, s. 247; Yavuz N., *Ayıplı İfa*, s. 182 Çabri, s. 103-104; Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Tandoğan, C. I/2, s. 112; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Acar, Kira, s. 206; Gümüş, Kira, s. 108; Eren, Borçlar Özel, s. 353; Kök, s. 50; İnceoğlu, Kira, s. 130.

<sup>352</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 112; Çabri, s. 104; İnceoğlu, Kira, s. 130.

<sup>353</sup> Örnekler için bkz. Tandoğan, C. I/2, s. 112; İnceoğlu, Kira, s. 130; Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Aral/Ayrancı, s. 247; Nuhoglu, s. 40; Yavuz N., *Ayıplı İfa*, s. 182.

<sup>354</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 113; İnceoğlu, Kira; s. 130-131.

kişilere karşı bazı hukuki yollara başvurabilecek olması, kiraya verenin kiracının kira sözleşmesinden beklenen kullanmayı azaltacak şekilde rahatsız edilmemesini sağlama borcunu ortadan kaldırmamaktadır.<sup>355</sup>

Bunlara ek olarak, kiraya verenin özel olarak belirttiği bir niteliğin kiralanda olmaması da manevi ayıp olarak değerlendirilecektir.<sup>356</sup> Buna göre, kiraya veren deniz manzarasının kapanmayacağını taahhüt etmiş olduğu bir kira sözleşmesinde ve kiralananın deniz manzarası kiraya verenden kaynaklanan bir sebepten dolayı kapanmışsa bu durumda kiraya veren ayıptan sorumlu olacaktır. Bununla birlikte sözleşmede özel olarak taahhüt edilmemiş olsa bile deniz manzarası nedeni ile normal değerinin çok üstü bir değerde kiralanan taşınmazda kiracının bu taşınmazı kiralamasında deniz manzarası önemli bir etken olduğunu kabul etmek gereklidir. Bu halde kiraya verenin manzaranın kapanmasına sebep olması durumunda kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilecektir.<sup>357</sup> Ancak kiraya verilen yerin manzarası kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple kapanmışsa bu durumda kiraya verenin sorumluluğuna gidilemeyecektir. Benzer bir örnek olarak zaman içerisinde evin önünden geçen yolun daha işlek hale gelmesi nedeni ile gürültünün artması nedeni ile kiracı kiraya verenin sorumluluğuna gidemez. Zira çevresel şartlarda yaşanan olağan değişiklikler ayıp olarak nitelendirilemez.<sup>358</sup>

#### **(4) Ekonomik Ayıp**

Kira sözleşmesi kurulurken kiracının amacının kar elde etmek olduğu hallerde kiralandaki eksikliklerin kiracının elde etmeyi beklediği karı elde edememesine neden olması veya kiralanan işyerinde kiraya veren tarafından taahhüt edilen iş hacmi gerçekleşmediği hallerde ekonomik ayıp söz konusu olur.<sup>359</sup>

---

<sup>355</sup> Kök, s. 52; İnceoğlu, Kira, s. 132; Tandoğan, C. I/2, s. 113; Yarg. 13. HD. 12.04.1996 T. E. 1996/3139 ve K. 1996/3683 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>356</sup> Baltalı, s. 32; Çabri, Kira, s. 107; Nuhoglu; s. 42.

<sup>357</sup> Çabri, Kira, s. 107.

<sup>358</sup> İnceoğlu, Kira, s. 131.

<sup>359</sup> İnceoğlu, Kira, s. 129; Eren, s. 353; İnceoğlu, Kira, s. 129; Zevkliler/Gökyayla, s. 261; Yavuz, N., Ayıplı İfa, s. 204; Günel, s. 48-49.

Yargıtay, kiralananadaki ekonomik ayıba ilişkin vermiş olduğu bir kararda, taşıma şirketi ile belediye arasında yapılan güzergâh kiralama sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkta taraflar arasında kararlaştırılan günlük 15.000 -16.000 yolcu sayısının, belediyenin sözleşmeye aykırı olarak güzergâha yeni yolcu güzergâhları ve yeni dolmuş hatları eklemesinden dolayı 10.000-11.000 yolcuya düşmesi nedeni ile kiralananın sözleşme süresi boyunca kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunun ihlal ettiğine hükmederek kira bedelinin indirilmesine karar vermiştir.<sup>360</sup> Söz konusu olayda sözleşmede vaat edilen yolcu sayısının düşmesi ekonomik ayıba örnek teşkil etmektedir.

### **b) Ayıbın Mevcut Olduğu Zamana Göre Yapılan Ayrım**

Kiraya veren kiralananı teslim ettiği anda kiralananın ayıplı olması ile sonradan ayıplı hale gelmesi halinde kiracıya tanınmış olan haklar TBK md. 304’de düzenlenmiştir. Hükme göre kiralananın ayıplı olarak teslimi teklif edilmesi halinde kiracı isterse kiralananın ayıplı halde teslim edilmesi halinde kiraya vereni temerrüde düşürerek kiraya verenin temerrüdünden doğan haklarını kullanabileceği gibi isterse de TBK md. 305’te düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilir. Kiralananın teslim edildiği anda ayıplı olup olmadığının belirlenmesi de kiracının sahip olduğu hakların tespit edilebilmesi açısından önem kazanmaktadır.

#### ***(1) Kiralananın Teslimi Anında Bulunan Ayıplar***

Kiralananın teslimi anında bulunan ve kiralananı sözleşmede öngörülen şekilde kullanımını engelleyen veya ortadan kaldıran eksiklikler kiralananın teslimi anında bulunan ayıplar olarak nitelendirilmektedir.<sup>361</sup> Ayıbın tespitinde kiralananın teslim edildiği an dikkate alınmalıdır. Buna karşılık, kira sözleşmesi yapılırken

<sup>360</sup> Yarg. 3 HD. 06.06.2017 T. E. 2017/317 ve K. 2017/9120 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>361</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 353; İnceoğlu, Kira s. 126; Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Aral/Ayrancı, s. 250; Akyiğit, s. 82; Aydemir, s. 101; Kök, s. 59; Kaya, s. 61; Çabri, Kira, s. 110; Nuhoglu, s. 48; Acar, Kira, s. 210.

kiralananın bulunan ancak teslim anına kadar giderilmiş olan ayıplardan dolayı kiraya veren sorumlu tutulamayacaktır.<sup>362</sup>

Kiralanan işyerinin yapı kullanım izni olmaması nedeni ile kiralanan için işyeri ruhsatı alınamaması, kiralanan teslim edilirken konuttaki elektrik, su tesisatının arızalı olması teslim anındaki ayıplara örnek olarak verilebilir.<sup>363</sup> Sözleşmede kiraya veren tarafından giderileceği belirtilen eksikliklerin zamanında giderilmemiş olması da başlangıçtaki ayıp niteliğindedir.<sup>364</sup>

Kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkmakla birlikte teslimden önceki sebeplere dayanan ayıplar da teslim anındaki ayıp olarak nitelendirilmelidir.<sup>365</sup> Ancak bu durumda kiracı kiralananı teslim almış olduğu için artık TBK md. 304 uyarınca kiraya vereni temerrüde düşürerek temerrütten doğan haklarını kullanamayacaktır. Zira kiralananı teslim aldıktan sonra kiracının kiralananı geri vererek kiraya verenin temerrüde düşürmesi ve temerrütte ilişkin hükümlere başvurması mümkün değildir. Bu durumda kiracı TBK md.305-308 arasında düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan hakları kullanabilir.<sup>366</sup>

## **(2) Kiralananda Sonradan Meydana Gelen Ayıp**

Kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde teslim etmiş olması kiraya verenin borcunu sona erdirmemektedir. Kiraya veren aynı zamanda kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde bulundurmakla yükümlüdür (TBK

---

<sup>362</sup> Acar, Kira, s. 210; Nuhoglu, s. 49.

<sup>363</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 353.

<sup>364</sup> Karara konu olayda Yargıtay turistik tesis olarak faaliyet gösterecek olan taşınmazlarda bulunan eksikliklerin giderilmemesi üzerine kiracının sözleşmeyi feshetmesini haklı bulmuştur. Yarg. 6. HD. 09.09.2014 T. E. 2014/4509 ve K. 2014/9462 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

<sup>365</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Acar, Kira, s. 211.

<sup>366</sup> Acar, Kira, s. 211; İnceoğlu, Kira, s. 126; Çabri, Kira, s. 112.

md. 301).<sup>367</sup> Kiraya verenin bulundurma borcu sürekli borç niteliğinde olduğundan kiraya veren, kiralananı kiracının kullanımına uygun şekilde bulundurma borcu kapsamında, sonradan ortaya çıkan ayıpları da gidermekle yükümlüdür.<sup>368</sup>

Kiralananın ayıplı hale gelmesine kiraya veren kendi kusuruyla sebep olabileceği gibi kiraya verenden başka birlikte yaşadığı aile üyeleri veya çalışanlarını ya da üçüncü kişiler sebep olmuş olabilir. Bununla birlikte kiralanan, kiraya verenin kusurundan kaynaklanmayan doğa olayları veya kiralananadaki eskime ve yıpranmalar nedeniyle de ayıplı hale gelmiş olabilir.<sup>369</sup> Ancak kiraya verenin kiralananadaki ayıplardan doğan sorumluluğu kusursuz sorumluluk hali olduğu için bu ayıplar kiraya verenin kusurundan kaynaklanmasa da kiraya veren bu ayıpları gidermekle yükümlüdür.<sup>370</sup>

Yangın nedeni ile kiralananın kullanılamaz hale gelmesi<sup>371</sup>, ıslanma, nemlenme, küflenme ve rutubet oluşması nedeniyle kiralananın bazı kısımlarının kullanılamaması<sup>372</sup>, kiralanan taşınmazın heyelan nedeni ile kullanılmayacak hale gelmesi<sup>373</sup>, kiraya verildiği dönemde kiraya konu işyerinin ön tarafı boş alan gözükmekte olup, vitrininin davalının eylemi neticesinde sonradan kapatılmış olması<sup>374</sup>, ısıtma sisteminin bozulması, kiralanan aracın motor arızası vermesi gibi örnekler verilebilir. Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde kiracının kusuru

<sup>367</sup> Feyzioğlu, s. 502; Gümüş, Kira, 105; Akyiğit, s. 78; Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Aral/Ayrancı, s. 246; Acar, Kira, s. 130; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Eren, Borçlar Özel, s. 327.

<sup>368</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 353; İnceoğlu, Kira s. 126; Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Aral/Ayrancı, s. 250; Akyiğit, s. 82; Aydemir, s. 101; Kök, s. 59; Kaya, s. 61; Çabri, Kira, s. 110; Nuhoglu, s. 48; Acar, Kira, s. 210.

<sup>369</sup> Kök, s. 60.

<sup>370</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 114; Gümüş, Kira, s.113; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Aydoğdu/Kahveci, s. 417; Günel, s. 48-49; Nuhoglu, s. 27; Acar, Kira, s. 206.

<sup>371</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 113.

<sup>372</sup> Yarg. 6. HD 17.06.2014 E. 2013/14892 ve K. 2014/7953 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 08.01.2019).

<sup>373</sup> YHGK 24.12.2008 T. E. 2008/11-785 ve K. 2008/755 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 08.01.2019).

<sup>374</sup> Yarg. 11. HD. 27.11.2006 T. E. 2005/12091 ve K. 2006/12251 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 08.01.2019).

varsa kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.<sup>375</sup> Kiralanandaki ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusuru bulunması halinde kiracı, kiraya verenin uğramış olduğu zararları da gidermekle yükümlüdür.<sup>376</sup>

Kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralanana sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli halde bulundurma borcu sadece kiralananın maddi özellikleriyle ilgili değildir. Kiraya veren kiracıyı rahatsız edebilecek fiillerden de kaçınmalıdır.<sup>377</sup> Kiraya verenin kiracıyı ve ailesini taciz etmesi, gürültü yaparak rahatsız etmesi, sataşarak kavga çıkarmaya çalışması, kiraya verenin kiracının ticari itibarını zedeleyecek davranışlarda bulunması ve müşterilerin işyerine gelmesini engellemesi kiralananın kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırır.<sup>378</sup> Aynı şekilde üçüncü kişilerin kiracıya karşı rahatsız edici davranışları ayıp olarak kabul edilmektedir.<sup>379</sup>

Kiralanan deprem veya yangın gibi bir sebepten yok olmuşsa veya sözleşmede öngörülen kullanım amacını büyük ölçüde engelleyecek şekilde zarar görmüşse bu halde sözleşme konusu borç imkânsızlık nedeni ile TBK md. 136 gereği sona erer.<sup>380</sup> Ancak söz konusu zarar kiraya verenin kusuru nedeni ile ortaya çıkmışsa kiraya veren TBK md. 112 gereği sorumlu olur.<sup>381</sup> Bu durumda kiraya veren, kiracının sözleşmenin sona ermesi nedeniyle uğramış olduğu zararları gidermek zorundadır.

---

<sup>375</sup> Yargıtay, kiracının, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verene başvurabilmesi için kusurunun araştırılması gerektiğine karar vermiştir. “Mahkemece gerektiğinde yeniden uzman bilirkişi ya da bilirkişilerden rapor alınarak kiralanda sonradan çıkan bu ayıpların önemli ve esaslı ayıp olup olmadıkları, kiracı tarafından giderilebilecek nitelikte olup olmadıkları, ayıpların ve davacı zararının artmasında davacı kiracının kusuru bulunup bulunmadığı araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.”. Yarg. 6. HD. 17.06.2014 T. E. 2013/14892 ve K. 2014/7953 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 09.01.2019).

<sup>376</sup> Çabri, Kira, s. 115.

<sup>377</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Çabri, Kira, s. 21; Gümüş, Kira, s. 105; Feyzioğlu, s. 505; Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265.

<sup>378</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265. Yavuz/Acar/Özen, s. 387; Çabri, Kira, s. 114; Feyzioğlu, s. 505.

<sup>379</sup> Acar, s. 131; Çabri, s. 21; Gümüş, 105; Yarg. 13. HD. 12.04.1996 T. E. 1996/3139 ve K. 1996/3683 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 09.01.2019).

<sup>380</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265; Feyzioğlu, s. 503; Çabri, Kira, s. 22.

<sup>381</sup> Tunçomağ, Borçlar Özel, s. 265; Çabri, Kira, s. 22.



### c) Ayıbın Gizli Veya Açık Olmasına Göre Yapılan Ayırım

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun (eBK) md. 249/3 hükmünün karşıt kavramından yola çıkılarak kiracının sözleşme yapıldığı sırada bildiği ya da bilebileceği ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyeceği kabul edilmektedir.<sup>382</sup> TBK'nda benzer nitelikte bir hüküm bulunmamakla birlikte kiracının sözleşme kurulurken bildiği ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi TMK md. 2 kapsamında hakkın kötüye kullanılmasına sebebiyet verebilecektir. Bu bağlamda sözleşme kurulurken kiracı tarafından bilinen ve bilinmeyen ayıpların ayrıca değerlendirilmesi faydalı olacaktır.

#### (1) Açık Ayıp

Kiralananda yapılacak basit bir gözden geçirme neticesinde fark edebilecek olan ve kiralananın sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişliliğini engelleyecek nitelikteki bozukluk veya eksikler açık ayıp olarak nitelendirilmektedir.<sup>383</sup> Kiralananın döşemelerinin kırılmış veya yerinden çıkmış olması, muslukların çalışmıyor olması, elektrik tesisatının bozulmuş olması, kapıların menteşelerinin kırık olması gibi durumlar ilk bakışta göze çarpabilecek açık ayıplara örnek olarak verilebilir. Bu ve benzer ayıpları sözleşme kurulduğu anda haberdar olduğu halde kiraya verene bildirmemiş olan ve kiralananı bu şekilde kabul eden kiracı artık bu ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyeceği kabul edilmektedir.<sup>384</sup> Konuya ilişkin olarak Yargıtay kararına konu olan olayda,<sup>385</sup> kiracı, kiralananı sözleşmede kararlaştırılmış olandan bir kısmı eksik olarak teslim almış ve herhangi bir itiraz öne sürmemiştir. Kiracıya teslim edilmemiş olan kısım, kiraya veren tarafından üçüncü kişiye kiralanmış, kiracı bu duruma da itiraz etmemiştir. Daha sonra kiracı durumdan haberdar olmasına rağmen kiralananın teslim edilmeyen kısmına ilişkin kira bedellerinin kendisine verilmesi için dava açmıştır. Yargıtay da

<sup>382</sup> Tandoğan, C. I/2, s.115; Zevkliler/ Gökyayla, s. 264; Yavuz/Acar,Özen, s. 393.

<sup>383</sup> Tandoğan, C. I/2, s.115; Yavuz/Acar/Özen, s. 394; İnceoğlu, Kira, s.134; Kök, s. 61; Nuhoglu, s. 51; Çabri, Kira, s. 122.

<sup>384</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s.394; İnceoğlu, Kira, s. 134; Aral/Ayrancı, s. 249; Gümüş, Kira, s. 109.

<sup>385</sup> Yarg. 6. HD. 08.07.2014 T. E. 2014/5543 ve K. 2014/9146 K. Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 16.01.2019).

kiracının, uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumsuzluk çıkartmaması nedeniyle, kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanması gerektiğini ve eksik kısma ilişkin kira bedelini talep edemeyeceğini belirtmiştir.

Buna karşılık, kiracı kiralanda bulunan ayıbı kiraya verene bildirmiş, kiraya veren de bu ayıpları gidereceğini belirtmişse kiraya verenin bu ayıplardan doğan sorumluluğu devam eder.<sup>386</sup> Kiracı bu ayıpların giderilmesini kiraya verenden talep edebilecektir.

## **(2) Gizli Ayıp**

Kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiralanda bulunan ancak kiracının bilmediği ve basit bir inceleme ile de anlaşılabilen ve kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde kullanılmasını engelleyebilecek nitelikteki bozukluk ve eksikliklere gizli ayıp olarak nitelendirilmektedir.<sup>387</sup> Gizli ayıp, kira sözleşmesinin başında kiralanda bulunan ancak kiracı tarafından belirlenememiş sonradan ortaya çıkan ayıplardır. İşyeri olarak kiralanan dükkânın taşıyıcı kolonlarının sağlam olmaması nedeniyle yıkılma riski taşınması gizli ayıba örnektir.<sup>388</sup> Kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan gizli ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlüdür.<sup>389</sup> Kiracının kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıbı kiraya verene bildirmemesi ve ihtirazi kayıt ileri sürmeyerek kira bedelini ödemesi, kiraya verene karşı ayıptan doğan haklarından feragat olarak kabul edilecektir.<sup>390</sup>

<sup>386</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 115; İnceoğlu, Kira, s. 135; Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Zevkliler/Gökyayla, s. 264.

<sup>387</sup> Kök, s. 62; Nuhoglu, s. 52; Çabri, Kira, s. 124.

<sup>388</sup> Yargıtay, binanın zemin katının kullanıma uygun olmaması nedeniyle kiracının sözleşmeyi fesih hakkı bulunduğu hükmetmiştir. Yarg. 3. HD. 21.02.2017 T. E. 2017/295 ve K. 2017/1723 Sayılı İlam (www.sinerjimevzuat.com.tr, 16.01.2019).

<sup>389</sup> Aksi takdirde uyarınca kiralanda meydana gelen zararlardan dolayı da kiraya verene karşı sorumlu olacaktır (TBK md. 318).

<sup>390</sup> Çabri, Kira, s. 124; Zevkliler/Gökyayla, s. 264-265; Tandoğan, C. I/2, s. 115; aynı yönde; “Kiracı şeyde sonradan ortaya çıkan gizli ayıpları da derhal kiralayana haber vermelidir, aksi takdirde, hele kirayı da ihtirazi kayıt ileri sürmeden ödemişse ayıba karşı tekeffülden doğan haklarından da feragat etmiş sayılır.”. Yarg. 11. HD. 01.03.2005 T. E. 2004/4430 ve K. 2005/1882 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 16.01.2019).

## **d) Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayrım**

### **(1) Genel Olarak**

Önemli ayıp-önemli olmayan ayıp ayrımı TBK md. 304-305'de yer almaktadır. Bu ayrım kiracının, kiralananındaki ayıplardan dolayı sahip olduğu hakların belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Zira kiracının kiraya verene karşı sahip olduğu haklar kiralananındaki ayıbın önemli olup olmamasına göre değişmektedir.

Kanunda yapılan bu ayrıma göre, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi halinde kiracı ister kiralananı teslim alarak TBK md. 304 vd. yer alan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını kullanabilir isterse de kiracıyı temerrüde düşürerek TBK md.123 vd. düzenlenmiş olan borçlunun temerrüdünden doğan haklarından faydalanabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi teklif edilmesi halinde ise kiracının kiralananı teslim almama hakkı bulunmamaktadır. Bu halde kiracı kiralananı teslim almak zorunda olup sadece kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını kullanabilir.

Kiralanan teslim edildikten sonra kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda da ayıbın önemli olup olmaması kiracının sahip olduğu haklar bakımından önem taşımaktadır. Buna göre, kiralanan teslim alındıktan sonra ortaya çıkan ayıp önemli nitelikte ise kiracı TBK md. 304 vd. yer alan seçimlik haklardan istediğini kullanabilir. Kiralanda sonradan meydana gelen ayıbın önemli nitelikte olmadığı durumlarda ise kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmamıştır. Bu durumda kiracı ancak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilecektir.

Kanunda önemli - önemli olmayan ayıp kavramlarını açıklayan bir hüküm yer almamakla birlikte doktrinde kiralananındaki ayıbın ağırlığı belirlenirken göz önünde bulundurulması gereken kıstaslara ilişkin olarak ileri sürülmüş olup açıklamalarımızı bu görüşlere göre yapacağız.<sup>391</sup>

---

<sup>391</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 389; Gümüş, Kira, s. 112-113.

## (2) Önemli Ayıp

Kiracının kiralanda önemli ayıplar bulunması halinde sahip olduğu hakların düzenlenmiş olduğu TBK md. 304'te önemli ayıp kavramının tanımı yapılmamıştır. Bu nedenle hangi ayıpların önemli ayıp sayılacağını belirlemek için TBK md. 306/2'de yer alan kullanıma elverişliliğin ortadan kalkması veya önemli ölçüde engellemesi kıstaslarından yararlanmak yerinde olacaktır.<sup>392</sup> Bu kıstasları kullanarak bir tanım yapacak olursak, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan, kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenemediği haller önemli ayıptır.<sup>393</sup>

Önemli ayıplar, kiralananın tamamını kapsayan, kiracının kira sözleşmesinden elde etmeyi beklediği menfaati büyük ölçüde engelleyen ve tamiratı için yapılması gereken masrafların yüksek olduğu ayıplardır. Önemli ayıplara örnek olarak, kiralananın duvarlarının yıkık olması, kiralanan otomobilin frenlerinin çalışmaması, kiralananın aşırı rutubetli olması, kiralanan daireye pis suların akması, kiralananı farelerin doldurmuş olması ve kiralananın elektrik tesisatının tamamen eskimiş olması gösterilebilir.<sup>394</sup> Ev sahibinin ve komşuların gürültü yaparak, taciz ederek rahatsız etmesi gibi manevi ayıplar da önemli ayıp niteliğindedir.<sup>395</sup> Kiracının veya birlikte yaşadığı kimselerin sağlığını olumsuz şekilde etkileyebilecek nitelikteki ayıplar da önemli ayıp olarak kabul edilir.<sup>396</sup>

<sup>392</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Yavuz/Acar/Özen, s. 389; Gümüş, Kira, s. 112-113; İnceoğlu, Kira, s. 121; Çabri, s. 116; Acar, Kira, s. 222.

<sup>393</sup> Acar, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s. 112-113; Eren, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, s. 116; Nuhoğlu, s. 54.

<sup>394</sup> Acar, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s.112-113; Eren, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Uygur, s. 1716.

<sup>395</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Gümüş, kiralanda manevi ayıp söz konusu olduğu durumlarda bu ayıbın her halükarda önemli ayıp sayılması gerektiğini savunmaktadır. Gümüş, Kira, s. 113; İnceoğlu, ise manevi ayıp söz konusu olduğu hallerde, her somut olayda ayıbın kiracının kullanımını önemli ölçüde sınırlayıp sınırlanmadığının denetlenmesini ve manevi ayıptan makul birinin objektif olarak rahatsızlık duyup duymayacağı belirlendikten sonra manevi ayıbın önemli olup olmadığının tespit edilmesi gerektiğini savunmaktadır. İnceoğlu, Kira s. 122.

<sup>396</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 389; İnceoğlu, Kira, s. 121; Aydoğdu/Kahveci, s. 419.

### (3) Önemli Olmayan Ayıp

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını tamamen veya önemli ölçüde azaltmamakla birlikte kiracının kiralananı sağlamayı beklediği faydayı sağlamasını engelleyen eksiklikler ve bozukluklar önemli olmayan ayıp olarak nitelendirilmektedir.<sup>397</sup> Her ne kadar kanunda yer almasa da önemli olmayan ayıplar için doktrinde hafif ayıp ve orta ayıp olmak üzere ikili bir ayırım yapılmaktadır.<sup>398</sup>

Hafif ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını engellemeyen, küçük bir tamir veya temizlikle giderilebilecek nitelikte olan ayıplardır.<sup>399</sup> Hafif ayıplar, giderilmesi fazla masraflı olmayan ve onarılması uzun süre almayacak nitelikte ayıplardır.<sup>400</sup> Kiralanandaki ampullerden birinin bozuk olması, taşınmazın duvarlarının lekeli olması, kapı kolunun bozuk olması hafif ayıba örnek verilebilir.<sup>401</sup>

Hafif düzeydeki ayıpların basit bir temizlik veya tamirle giderilebilecek nitelikte olması sebebiyle bu ayıpların kiracı tarafından giderilmesi gerektiği kiracının bu ayıplardan dolayı kiraya verene başvuramaması gerektiği öğretide savunulmaktadır.<sup>402</sup> Bu görüşe göre, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini kiracının ödemekle yükümlü olması nedeniyle(TBK md. 317) kiracının kiralandaki hafif ayıpları da gidermekle yükümlü olmalıdır.<sup>403</sup> Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira TBK md. 317 hükmü gereğince kiracı kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ve bakım masraflarına

<sup>397</sup> Acar, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 123; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s. 112-113; Eren, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, s. 118; Nuhoğlu, s. 45; Kaya, s. 62.

<sup>398</sup> Gümüş, Kira, s. 113; Acar, s. 222; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira s. 123; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Kaya, s. 62.

<sup>399</sup> İnceoğlu, Kira s. 123; Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Kira, s. 222; Çabri, Kira, s. 118. Yavuz/Acar/Özen, s. 388; Aydoğdu/Kahveci, 418; Nuhoğlu, s. 55.

<sup>400</sup> Acar, Kira, s.193; İnceoğlu, Kira s.125; Yavuz N., Kira, s. 85.

<sup>401</sup> Diğer örnekler için bkz. Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Kira, s. 193; İnceoğlu, Kira, s. 124; Yavuz/Acar/Özen, s. 389; Nuhoğlu, s. 56.

<sup>402</sup> Nuhoğlu, s. 56.

<sup>403</sup> İnceoğlu, İsviçre Borçlar Kanunu (İBK) md. 259 hükmü uyarınca, sonradan ortaya çıkan hafif düzeydeki ayıpların masrafı kiracıya ait olmak üzere kiracı tarafından giderilmesi gerektiğini ancak sözleşme kurulurken mevcut olan hafif ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu olduğunu belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 124.

katlanmakla yükümlüdür. Buna karşılık, kiralanandaki eksikliğin giderilmesi için yapılacak masraf olağan kullanım için yapılması gereken masrafların üstünde olması halinde bu masrafların kiracı tarafından giderilmesi istenemez. Bu nedenle, kiracının olağan kullanım için gerekli olan temizlik ve bakım sorumluluğunun sınırlarını aşan temizlik ve bakım gerektiren eksiklikler kiraya veren tarafından giderilecektir.<sup>404</sup>

Orta ayıp ise basit bir tamiratla giderilemeyecek nitelikte olup kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını engelleyecek ölçüde olmamakla birlikte kiracının kullanımını sınırlandıran ayıplardır.<sup>405</sup> Ayıp kiralananın kullanımını engellemekle birlikte basit bir tamiratla da giderilemiyorsa ayıbın orta düzeyde olduğu kabul edilir.<sup>406</sup> Eşyalı olarak kiralanan evde fırının bozuk olması, camların kırık olması, duvarların yalıtımının eskimiş olması gibi durumlar orta ayıplara örnek olarak verilebilir.<sup>407</sup>

Kiralananındaki ayıbın düzeyini tespit ederken ayıbın giderilmesi için yapılması gereken masrafın boyutu ile tamirat için gereken süre de önem taşımaktadır.<sup>408</sup> Ayıbın tamirata çok masraflı değilse veya kısa sürede giderilebilecek bir ayıpsa hafif ayıp olduğu kabul edilmelidir. Ayıbın düzeyini belirleyen bir diğer kıstas da kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacını ne ölçüde etkilediğidir. Örnek olarak, konut olarak kullanılan yerdeki klimanın bozulması orta ayıp olarak nitelendirilirken, soğuk hava deposu olarak kiralanan yerdeki klimaların bozulması önemli ayıp olarak değerlendirilir.<sup>409</sup>

---

<sup>404</sup> Kiracının yan gider sorumluluğuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Huriye Reyhan Demircioğlu, *Kira Sözleşmelerinde Yan Giderler*, Ankara, 2018, s. 111-112.

<sup>405</sup>Gümüş, Kira s. 113; Acar, Kira, s. 220; İnceoğlu, Kira s. 124; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; Eren, Borçlar Özel, s. 354; Çabri, s.118; Kaya, s. 60-61; Nuhoglu, s. 56; Aydoğdu/Kahveci, s. 419.

<sup>406</sup> İnceoğlu, Kira, s. 124.

<sup>407</sup> Diğer örnekler için bkz. Gümüş, Kira Acar, s. 193; İnceoğlu, Kira, s. 124; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; Çabri, Kira, s. 118; Kaya, s. 60-61; Nuhoglu, s. 56; Aydoğdu/Kahveci, s. 419.

<sup>407</sup> İnceoğlu, Kira, s. 124.

<sup>408</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 124-125.

<sup>409</sup> İnceoğlu, Kira, s. 125.

Kiralananda önemli olmayan nitelikte bir ayıpla teslim edilmesi halinde kiracı TBK md. 304/son uyarınca kiralanana teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilir. Teslimden sonra meydana gelen ayıbın önemli olmaması halinde ise kiracı TBK md. 305 uyarınca kiralanandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini, kira bedelinde ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini veya uğramış olduğu zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak kiracının önemli olmayan ayıplardan dolayı kira sözleşmesini fesih hakkı bulunmamaktadır.<sup>410</sup>

#### **D. Kiralananın Ayıp Nedeni İle Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Olmaması**

Kiraya veren kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca bu durumda bulundurmaya zorundadır (TBK md.301). Kiralanandaki ayıbın, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması halinde de kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu söz konusu olur.<sup>411</sup> Kiralanandaki ayıbın, kullanım amacına engel olup olmadığının tespit edilebilmesi için kiralananın kullanım amacının tespit edilmesi gereklidir.<sup>412</sup>

#### **E. Ayıbın Gizli Olması**

Önceki kanunun<sup>413</sup> aksine, TBK’nda kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumluluğuna ilişkin düzenlemelerde, kiraya verenin sorumluluğuna gidilebilmesi için ayıbın gizli olması gerektiğine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Buna karşılık öğretide kira sözleşmesinin yapıldığı sırada kiralananda var olan ve kiracı tarafından bütün yönleriyle bilinen ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu tutulamayacağını

<sup>410</sup> Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Kira, s. 193.

<sup>411</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Zevkliler/Gökyayla, s. 263; Aydoğdu/Kahveci, s. 422; Tandoğan, C. I/2, s. 114; Çabri, s. 125; Nuhoğlu, s. 57; Kaya, s. 62; N. Yavuz, Kira, s. 92.

<sup>412</sup> Ayrıntılı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, D. Teslim Borcunun Kapsamı.

<sup>413</sup> eBK’nun yürürlüğü döneminde, 249/3 fıkrasının hükmünün karşıt yorumundan ve hakkın kötüye kullanılması yasağı(TMK md. 2) gereği, kira sözleşmesi yapılırken kiracının haberdar olduğu ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu tutulamayacağı kabul edilmekteydi. Görüş için bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Karahasan, s. 807; Aral/Ayrancı, s. 248; Çabri, Kira, s. 129; Nuhoğlu, s. 58; İnceoğlu, Kira, s. 133; Aydoğdu/Kahveci, s. 422; Gümüş, Kira, s. 109.

kabul edilmektedir.<sup>414</sup> Buna göre kiracı, kira sözleşmesi yapılırken bildiği veya kiraya veren tarafından kendisine bildirilen ayıplardan dolayı kiraya verene başvuramayacaktır. Zira kiracının kira sözleşmesi kurulurken bildiği ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gitmesi TMK md. 2 uyarınca hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir.<sup>415</sup> TBK md. 222’de düzenlenmiş olan satış sözleşmesinin kurulduğu anda alıcının bildiği ayıplardan dolayı satıcının sorumlu olmaması hükmünün kıyasen bu duruma uygulanması ile de aynı sonuca ulaşılabilmesi mümkündür.<sup>416</sup>

Kiracı, kira sözleşmesi yapılmadan önce tespit etmiş olduğu ayıplar nedeni ile herhangi bir itirazda bulunmadan kiralananı teslim almışsa kiralananındaki ayıplardan doğan haklarından feragat etmiş sayılacaktır.<sup>417</sup> Aynı şekilde, kiralananındaki ayıbı bildiği halde kira bedelini ödemesi de kiralananı ayıplı şekilde kabullendiği yani ayıptan doğan haklarından feragat olarak kabul edilir.<sup>418</sup> Buna karşılık, kiracı sözleşmenin başında kiralanda tespit etmiş olduğu ayıpların giderilmesini istediğini kiraya verene bildirmişse kiracının ayıplardan doğan hakları devam edecektir.<sup>419</sup> Bu durumda kiraya veren kiralananındaki ayıpları teslimden sonra gidereceğini taahhüt etmiş olabilir. Ancak kiraya veren, kiralananındaki ayıpları gidereceğini taahhüt etmiş olmasına rağmen söz konusu ayıpları gidermezse kiracıya karşı hileli ayıp nedeni ile sorumlu olacaktır.<sup>420</sup>

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde kiracıya özel bir muayene külfeti getirilmemiştir.<sup>421</sup> Bu nedenle de kiracının sözleşme yapılırken vakıf olmadığı ancak olağan bir inceleme ile tespit edebileceği ayıplar için kiraya

---

<sup>414</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 393; Tandoğan, C. I/2, s. 115; Aydoğdu/Kahveci, s. 422; Zevkliler/Gökyayla, s. 264.

<sup>415</sup> Gümüş, Kira, s. 109; Aral/Ayrancı, s. 248; Nuhoğlu, s. 58; Yavuz/Acar/Özen, s. 394, dn.39.

<sup>416</sup> Yavuz/Acar/Özen, s.393-394, dn. 39; Gümüş, Kira, s. 109; Aral/Ayrancı, s. 248; Nuhoğlu, s. 58.

<sup>417</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 263; Yavuz/Acar/Özen, s. 394.

<sup>418</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 263; Tandoğan, C. I/2, s. 115.

<sup>419</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Tandoğan, C. I/2, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 263.

<sup>420</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Zevkliler/Gökyayla, s. 263; Aydoğdu/Kahveci, s. 422.

<sup>421</sup> İnceoğlu, Kira, s. 138; Yavuz/Acar/Özen, s. 391; Gümüş, Kira, s. 109.



veren sorumluluğuna gidip gidemeyeceği konusunda öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bu konuda görüş bildiren yazarların çoğu,<sup>422</sup> kiracının olağan bir incelemeyle tespit edebileceği ayıplardan dolayı kiraya veren sorumlu tutulmaması gerektiğini belirtmektedirler. Ancak bu ayıp TBK md. 222 anlamında bir kapsamlı bir muayene ile değil olağan bir inceleme sonucunda fark edilebilecek bir ayıp olmalıdır.<sup>423</sup> Olağan bir inceleme neticesinde tespit edilemeyecek ayıplardan dolayı kiraya veren sorumluluğu devam eder. Diğer bir görüş ise kiracıya muayene külfeti getiren bir hüküm bulunmaması sebebiyle kiracının olağan bir incelemeyle tespit edebileceği ayıplar için de kiraya veren sorumluluğuna gidebileceğini savunmaktadır.<sup>424</sup> Ancak bu görüşü katılmak mümkün değildir. Zira Kiracının basit bir inceleme ile tespit edebileceği ayıplar için kiraya veren sorumlu tutulması TMK md. 2/2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacaktır. Bundan dolayı kiracının olağan inceleme neticesinde fark edebileceği ayıplardan dolayı kiraya veren sorumluluğuna gidemeyecektir.

Mülga eBK md. 249/3 hükmü uyarınca, kiralanda bulunan ayıplar kiracının, kiracının yakınlarının veya çalışanlarının sağlığına ciddi bir tehlike oluşturduğu durumlarda, kiracı kiralandaki ayıbı bilerek kira sözleşmesini yapmış olsa bile kiraya veren kiralandaki ayıplardan dolayı sorumlu olduğu kabul edilmekteydi.<sup>425</sup> Ancak TBK'da kira sözleşmesini ve kiraya veren sorumluluğunu düzenleyen hükümlerde benzer bir hüküm yer almamakla birlikte genel hüküm niteliğinde olan TMK md.23 hükmü uyarınca kişilerin sağlığı için ciddi tehlike oluşturacak düzeydeki bir ayıba razı olarak sözleşme yapmaları mümkün değildir.<sup>426</sup> Bu şekilde sözleşme yapılmış olsa dahi sözleşme geçersiz sayılacaktır. Bununla birlikte TBK md. 301/2 de yer alan düzenleme gereği, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli

---

<sup>422</sup>Gümüş, Kira, s. 109; Yavuz/Acar/Özen, s. 392; Çabri, Kira, s. 131; Nuhoglu, s.59.

<sup>423</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Gümüş, Kira, s. 109.

<sup>424</sup> İnceoğlu, Kira, s. 138-139.

<sup>425</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Aral/Ayrancı, s. 248; İnceoğlu, Kira, s.135.

<sup>426</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Zevkliler/Gökyayla, s. 263; İnceoğlu, Kira, s. 135; Çabri, Kira, s. 133-134.

bir şekilde teslim etme ve sözleşme süresi boyunca bu durumda bulundurma borcunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran sözleşmeler geçersizdir. Bu hükümlere bağlı olarak da kiracının sözleşmeyi yaparken, kendisinin, ailesinin veya yanında çalışanların sağlığını tehdit edebilecek ayıptan haberdar olması kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır.<sup>427</sup>

## F. Kiracının Ayıptan Sorumlu Olmaması

Kiracının kiralanda bulunan ayıplar için kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi için ayıbın meydana gelmesinde kiracının, kiracının yakınlarının veya çalışanlarının kusuru bulunmamalıdır.<sup>428</sup> Kanunda bu duruma ilişkin bir düzenleme yer almamakla birlikte öğretide kiracının özen borcunu düzenleyen TBK md. 316 hükmü uyarınca bu sonuca varılmaktadır.<sup>429</sup> Buna göre, kiracı kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Kiracının kiralananı kullanırken göstermesi gereken özeni göstermemesi nedeniyle ortaya çıkan ayıptan kiraya veren sorumlu değildir.<sup>430</sup> Kiralanda kiracıyla birlikte yaşayan ailesi ve çalışanlarının da kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermek zorundadır. Kiralanda kiracıyla birlikte yaşayanlar veya çalışanlarının kusurlu davranışları neticesinde ayıplı hale gelmişse de kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez.<sup>431</sup> Örneğin, kiralandaki camların veya musluklarının kiracının çocukları tarafından kırılması, kiralanan arabanın park edilmez tabelası bulunan yere park edilmesi nedeni ile çekilmesi<sup>432</sup> halinde kiracı kiraya verenin sorumluluğuna gidemez. Ancak üçüncü kişilerin fiillerinden dolayı kiralanan ayıplı hale gelirse kiraya veren bu ayıbı

---

<sup>427</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Nuhoğlu, s. 59; Zevkliler/Gökyayla, s. 263; İnceoğlu, Kira, s. 135; Çabri, Kira, s. 133-134.

<sup>428</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 397; İnceoğlu, Kira s.146; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Aral/Ayrancı, s. 248; Eren, Borçlar Özel, s. 354; Tandoğan, C. I/2, s. 117; Çabri, Kira, s. 154; Kaya, s. 66; Nuhoğlu, s. 64.

<sup>429</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 397; İnceoğlu, s. 146; Aydoğdu/Kahveci, s. 421; Nuhoğlu, s. 64.

<sup>430</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 421; Yavuz/Acar/Özen, s. 397; İnceoğlu, s. 146; Nuhoğlu, s. 64.

<sup>431</sup> Çabri, Kira, s. 154; İnceoğlu, Kira, s. 146; Yavuz/Acar/Özen, s. 397.

<sup>432</sup> Kiralanan araç, kiracının hatalı olarak park etmesi sebebiyle değil de aracın muayenesi olmaması sebebiyle çekilirse arabanın çekilmesine kiracının kusuru değil kiralanda bulunan hukuki ayıbın sebep olması nedeniyle kiraya verenin sorumluluğuna gidilir.

gidermekle yükümlüdür.<sup>433</sup> Örnek olarak, komşunun oğlunun çıkardığı yangın neticesinde evin bir kısmının zarar görmesi halinde bu ayıbın kiraya veren tarafından giderilmesi gereklidir.

Kiracının TBK md.317 kapsamında kiralananın olağan kullanımı için gerekli ve temizlik bakım giderlerini ödememesi nedeni ortaya çıkan ayıplardan da kiraya veren sorumlu değildir.<sup>434</sup> Zira kiracının olağan temizlik ve bakım giderlerini ödeme yükümlülüğü kiralananın özenli kullanma borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir.<sup>435</sup> Buna karşılık uzun süreli kira sözleşmelerinde kiracının sözleşmeye uygun olağan kullanımı nedeni ile meydana gelen eskime ve bozulmalardan dolayı kiracının da sorumlu tutulamayacağı gerek öğretide<sup>436</sup> gerekse Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Yargıtay, kiraya veren tarafından kiracının kiralananı hor kullanıldığı iddiasıyla açılan davada, kiracının olağan kullanımı sebebiyle meydana gelen eskimelerden dolayı sorumlu tutulmaması gerektiğine karar vermiştir.<sup>437</sup>

### **G. Kiracının Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü**

Satış sözleşmesinin aksine TBK'da kiracının kiralananındaki ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi için kiracıya gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü getiren bir düzenleme yer almamaktadır.<sup>438</sup> Öğretide bu durumun kira sözleşmesi sürekli borç doğuran niteliğinin sonucu olduğu; kiralananındaki ayıp sözleşme yapılırken var olabileceği gibi kira sözleşmesi yapıldıktan sonra da ortaya çıkabileceği için kiracıya satım sözleşmesindeki gibi bir defalık gözden geçirme ve

---

<sup>433</sup> İnceoğlu, Kira, s. 147; Aral/Ayrancı, s. 248.

<sup>434</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 397; İnceoğlu, Kira, s. 147; olağan temizlik ve bakım giderleri hakkında bilgi için bkz. Huriye Reyhan Demircioğlu, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Ankara 2018, s. 69 (Demircioğlu, Yan Giderler).

<sup>435</sup> Demircioğlu, Yan Giderler, s. 69.

<sup>436</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 397.

<sup>437</sup> Yarg. 6. HD. 02.06.2016 T. E. 2015/8742 ve K. 2016/4355 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 17.02.2019).

<sup>438</sup> Yavuz/Acar/Özen; s. 225; İnceoğlu, Kira, s. 148; Gümüş, Kira, s. 116; Aral/Ayrancı, s. 239; Eren, Borçlar Özel s. 355; Tandoğan, C. I/2, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 245; N. Yavuz. Kira, s. 93; Çabri, Kira, s. 149; Karahasan, s. 811; Acar, Kira, s. 235; Nuhoglu, s. 65; Kök, s. 69.

bildirim hakkı verilmesi kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran sözleşme olma niteliğine uymadığı kabul edilmektedir.<sup>439</sup>

Bununla birlikte, kiracının kiralananadaki ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmesi için ayıpları zamanında kiraya verene bildirmesi gerektiği öğretide kabul edilmektedir.<sup>440</sup> Kira sözleşmesi yapılırken kiralananada bulunan ve basit bir gözden geçirme ile fark edilebilecek ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumlu tutulamayacağını daha önce belirtmiştik.<sup>441</sup> Sözleşme yapıldıktan ve kiralanan teslim edildikten sonra ortaya çıkan ayıplarda ise kiracının bu ayıpları hemen kiraya verene bildirmesi gerektiği aksi takdirde kiracının kiralananadaki ayıplara rağmen herhangi bir itirazda bulunmadan kira bedelini ödemesi ve kira sözleşmesini itirazsız bir şekilde devam ettirmesi ayıptan doğan haklarından feragat anlamına gelecektir.<sup>442</sup> Zira kiracının kiralananadaki ayıbı bildiği halde uzun süre sessiz kaldıktan sonra sözleşme sonunda ayıptan doğan haklarını ileri sürmesi TMK md. 2 uyarınca dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir.<sup>443</sup>

Kiracının kiralananı özenli bir şekilde kullanım borcu kapsamında kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle yükümlüdür (TBK md. 318). Aksi takdirde bundan doğan zararları gidermek zorundadır.<sup>444</sup> Buna karşılık, kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesine rağmen ayıptan doğan haklarını kullanabileceğini savunan yazarlar bulunmaktadır. Bu görüşe göre, kiracının kiralananada bulunan ayıpları bildirmemesi halinde

<sup>439</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 396; İnceoğlu, Kira, s.148; N. Yavuz, Kira, s. 185; Acar, Kira, s. 245.

<sup>440</sup> Yavuz/Acar/Özen; s.225; Aral/Ayrancı, s. 239; Eren, Borçlar Özel s. 355; Zevkliler/Gökyayla, s. 245; N. Yavuz, Kira, s. 93; Çabri, Kira, s. 149; Acar, Kira, s. 235; Nuhoğlu, s. 65; Aydoğdu/Kahveci, s. 426.

<sup>441</sup> Bknz. Üçüncü Bölüm, III, C, c. Ayıbın Gizli Veya Açık Olmasına Göre Yapılan Ayırım.

<sup>442</sup> Çabri, Kira, s. 150; Zevkliler/Gökyayla, s.245; Tandoğan, C. I/2, s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Kaya, s. 70; Acar, Kira, s. 240; Aral/Ayrancı, s. 249.

<sup>443</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 245; Tandoğan, C. I/2;s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Yarg. 6. HD. 08.07.2014 T. E. 2014 / 5543 ve K. 2014 / 9146 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 20.02.2019).

<sup>444</sup>Tandoğan, C.1/II, s. 115-116; Yavuz/Acar/Özen; s. 225; Zevkliler/Ertay/Havutçu/Aydoğdu/Cumalhoğlu s. 489; Çabri, Kira, s. 150; İnceoğlu, Kira, s. 149; Kaya, s. 71.

kiralananda ortaya çıkabilecek zararları gidermekle yükümlü olacak ancak kiraya verene karşı ayıptan doğan hakları etkilenmeyecektir.<sup>445</sup> Bu görüşü savunanlar kira sözleşmesinin sürekli bir borç ilişkisi kurduğunu ve kiraya verenin kiralananı sözleşme süresi boyunca kullanıma elverişli bulundurma borcu bulunduğunu ve ayıp giderilmediği sürece bu ihbarın yapılabilmesi gerektiğini belirtmektedirler.<sup>446</sup> Bu görüşü kabul ettiğimiz takdirde, kiracı kiralananın zarar görmesine izin vermekte ama buna rağmen malına isteyerek zarar verdiği kiraya verenin sorumluluğuna gidebilmektedir. Bu durum dürüstlük kuralı ile bağdaşmamaktadır. Bu nedenle, kiracı kiralanda tespit etmiş olduğu ayıbı kiraya verene bildirmelidir aksi takdirde kiraya verene karşı ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılmalıdır.<sup>447</sup>

Ayıp bildirim için kanunda herhangi bir geçerlilik şartı öngörülmemiştir.<sup>448</sup> Kiracı ayıp bildirimini sözlü, yazılı veya noter marifetiyle yapabilir. İspat açısından ayıp bildirim yazılı olarak veya noter marifetiyle yapılması isabetli olacaktır.<sup>449</sup>

Kiracıya kiralanda bulunan ayıpları gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü getirilebileceği doktrinde kabul edilmektedir.<sup>450</sup> Ancak kiracıya böyle bir yükümlülük getirmek kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandırması anlamına gelir. TBK md.301 uyarınca konut ve çatılı işyeri için düzenlenmiş kira sözleşmelerinde kiraya verenin sorumluluğunu kısıtlayıcı veya ortadan kaldıran hükümler geçersiz sayılacaktır. Diğer kira sözleşmeleri için ise genel işlem koşulları ile kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağı belirtilmiştir. Konut ve çatılı işyeri niteliği taşımayan kira sözleşmelerinde ve genel işlem koşulları getirilmemiş olması şartıyla kiracıya gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü getirilebilir.<sup>451</sup>

---

<sup>445</sup> İnceoğlu, Kira, s. 149-150; Gümüş, Kira, s. 116.

<sup>446</sup> İnceoğlu, Kira, s. 150.

<sup>447</sup> Çabri, Kira, s. 150; Zevkliler/Gökyayla, s. 245; Tandoğan, C. I/2; s. 115 Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Kaya, s. 70; Acar, Kira, s. 240; Aral/Ayrancı, s. 249.

<sup>448</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 356.

<sup>449</sup> Nuhoğlu, s. 67; Eren, Borçlar Özel, s. 356; Türkler, s.47; Çabri, Kira, s. 153.

<sup>450</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Gümüş, Kira, s. 116.

<sup>451</sup> İnceoğlu, Kira, s. 152; Çabri, s. 151.

## **H. Kiraya Verenın Ayıptan Sorumluluğunun Sözleşme İle Sınırlanmış veya Kaldırılmamış Olması**

### **1. Genel Olarak**

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan dolayı sorumlu tutulabilmesi için kiraya verenin sorumluluğun sözleşme ile sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması gereklidir.<sup>452</sup> Kiracının kiralananındaki ayıplardan dolayı kiraya verenini sorumluluğuna gidebilmesi için bu haklarından feragat etmemiş olmasına bağlıdır. Ancak kira sözleşmesinin en temel unsurlarından olan kiraya verenin kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananındaki eksiklikleri giderme yükümlülüğü asli hüküm niteliğinde bir yükümlülük olup kaldırılması kira sözleşmesinin kiracı için katlanılmaz hale getirebilecektir. Kanun koyucu, kiraya verene karşı güçsüz konumda bulunan kiracıyı koruma amacıyla kiraya verenin asli borcu olan kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir halde teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunu kaldırmak veya sınırlandırmak amacıyla yapılacak sözleşmelere ilişkin sınırlandırmalar getirmiştir. Bu sınırlamaları kanunda yer alan düzenlemeye uygun olarak iki ayrı başlık olarak incelemek yerinde olacaktır.

### **2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin Getirilen Sınırlamalar**

Kiraya verenin kiralananı borcunun düzenlenmiş olduğu TBK md. 301' in ikinci fıkrasında kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan dolayı sorumluluğunun hangi koşullarda sınırlandırılabilirliği düzenlenmiştir (TBK md.301/2). Hükme göre, konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan doğan yükümlülüklerinin sınırlandırılmasına veya kaldırılmasına ilişkin sözleşmeler kesin hükümsüzdür.<sup>453</sup> Ancak taraflar kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunu ayrı bir sözleşme ile değil de kira sözleşmesinin içerisinde ayrı bir hüküm olarak düzenledikleri takdirde, sözleşmenin tamamı değil sadece sorumluluğu

---

<sup>452</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 424; İnceoğlu, s. 142; Yavuz/Acar/Özen, s. 395; Aral/Ayrancı, s. 249; Eren, Borçlar Özel, s. 364; Zevkliler/Gökyayla, s. 265; Gümüş, Kira, s. 115; Acar, Kira, s. 138; Çabri, Kira, s. 135; Nuhoglu, s. 61; Kaya, s. 66.

<sup>453</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 424; İnceoğlu, s. 142; Yavuz/Acar/Özen, s. 395; Kaya, s. 66; Aral/Ayrancı, s. 249; Eren, Borçlar Özel, s. 364; Zevkliler/Gökyayla, s. 265; Gümüş, Kira, s. 115; Acar, Kira, s. 138, Çabri, s.135; Nuhoglu, s. 61.

kaldıran veya sınırlayan hüküm için kısmi hükümsüzlük söz konusu olur.<sup>454</sup> Örneğin, deprem nedeniyle kullanılamayacak hale gelmiş olan taşınmaza ilişkin yapılan kira sözleşmesinde kiralanandan dolayı meydana gelebilecek zararlardan kiraya verenin sorumlu olmayacağını kararlaştırılması halinde sözleşmenin tamamı değil sadece kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumlu olmayacağına ilişkin hüküm kısmi hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır.

Mülga eBK 249/3 hükmü uyarınca, kiralananda bulunan ayıplar kiracının, kiracının yakınlarının veya çalışanlarının sağlığına ciddi bir tehlike oluşturduğu durumlarda, kiracı kiralanandaki ayıbı bilerek kira sözleşmesini yapmış veya fesih hakkından feragat etmiş olsa da sözleşmeyi feshedebilmekteydi.<sup>455</sup> Ancak bu hükmün artık bir anlamı kalmamıştır. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğu sınırlandıran veya ortadan kaldıran sözleşmelerin geçersiz olacağı TBK md. 301/2’de hüküm altına alınmış olduğu için bu hükme aykırı olarak yapılan sözleşmeler geçersizdir.<sup>456</sup>

### 3. Diğer Kira Sözleşmeleri İçin Getirilen Sınırlamalar

Konut ve çatılı işyeri dışında kalan diğer kira sözleşmelerinde ise TBK md. 301/2 hükmü gereği kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun genel işlem şartları yoluyla kaldırılması ya da sınırlandırılması geçersizdir.<sup>457</sup> Genel işlem şartları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir (TBK md.20/1).<sup>458</sup>

---

<sup>454</sup> Çabri, Kira, s. 145; Acar, Kira, s. 141

<sup>455</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 394; Aral/Ayrancı, s. 248; İnceoğlu, Kira, s. 135.

<sup>456</sup> Gümüş, Kira, s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Nuhoglu, s. 62; Zevkliler/Gökyayla, s. 265; İnceoğlu, Kira, s. 135; Çabri, Kira, s. 145; Aydoğdu Kahveci, s. 424; N. Yavuz, Kira, s. 58.

<sup>457</sup> İnceoğlu, Kira, s. 144; Çabri, Kira, s. 136; Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Aydoğdu Kahveci, s. 424; Acar, Kira, s. 139; Gümüş, s. 115; Kaya, s. 67.

<sup>458</sup> Konu hakkında bilgi için bkz. Antalya; s. 289 vd. ; Adem Yelmen, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genel İşlem Koşulları*, Ankara, 2014, s. 47; Yeşim M. Atamer, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul, 2001, s. 53.

Sözleşmede yer alan bir hükmün genel işlem şartı sayılabilmesi için gerçekleşmesi gereken bazı unsurlar vardır. İlk olarak, söz konusu sözleşme metninin önceden tek taraflı olarak hazırlanmış olması gereklidir<sup>459</sup> Bu şekilde hazırlanmış olan sözleşme hükümlerine karşı tarafının herhangi bir müdahalesi söz konusu olmamaktadır. Böylece genel işlem şartlarını düzenleyen taraf, sözleşmenin içeriğini düzenleme özgürlüğünü tek taraflı olarak kendi lehine kullanmaktadır.<sup>460</sup> İkinci olarak, hazırlanmış olan genel işlem şartlarının ileride çok sayıda benzer sözleşmede kullanma amacıyla düzenlenmiş olması gereklidir.<sup>461</sup> Sözleşme şartlarının birden fazla sözleşmede kullanmak amacıyla düzenlenmiş olması, şartları hazırlayan tarafın bu şartları pazarlık konusu etmeden ve karşı tarafa değiştirme imkânı sunmadan sözleşmeye dâhil etmeyi amaçladığının göstergesi olarak kabul edilmektedir.<sup>462</sup> Sözleşmede yer alan şartın genel işlem şartı olduğunun kabul edilmesi için gerekli olan son unsur ise genel işlem şartlarının sözleşmeye dâhil edilerek karşı tarafa sunulmasıdır.<sup>463</sup> Zira genel işlem şartlarının sözleşmeye dâhil edilebilmesi kiracının bu şartları kabul etmesine bağlıdır.<sup>464</sup> Bu unsurları taşıyan sözleşme şartları genel işlem şartları olarak kabul edilir. Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan dolayı sorumluluğu genel işlem şartları yoluyla kaldırılmışsa bu durumda sözleşmenin bu hükümleri TBK md. 301/2 hükmü gereğince geçersiz olacaktır. Örneğin, kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan dolayı sorumlu olmayacağına veya kiracının kira sözleşmesinden doğan tüm haklarından feragat ettiğine dair hükümler genel işlem şartı olarak sözleşmeye eklenmişse bu hükümler kesin hükümsüz sayılacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin sorumluluğunun kısıtlanmasına ilişkin bir diğer sınırlama da TBK md. 115

---

<sup>459</sup> Antalya, s. 304; Yelmen, s. 53; Atamer, s. 55.

<sup>460</sup> Atamer, s. 55.

<sup>461</sup> Antalya, s. 305; Yelmen, s. 55

<sup>462</sup> Genel işlem şartlarının birden fazla sözleşmede kullanma niyeti ile düzenlenmiş olması yeterlidir. Fiilen birden çok sözleşmede kullanılmış olması şart değildir. Atamer, s. 59.

<sup>463</sup> Antalya, s. 310; Atamer, s. 61.

<sup>464</sup> Antalya, s. 310.



hükümdür. Hükümde de belirtildiği üzere, borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin olarak yapılan anlaşmalar kesin hükümsüzdür. Kiralanandaki ayıp kiraya verenin ağır kusurundan kaynakladığı hallerde kiraya verenin kiralanandaki ayıplardan sorumlu olmayacağına ilişkin olarak yapılan sözleşmeler kesin hükümsüzdür.<sup>465</sup> Benzer bir hüküm de satım sözleşmeleri için düzenlenmiştir. TBK md. 221 hükmü uyarınca satım sözleşmesinde satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu olduğu hallerde satıcının sorumluluğunu kaldıran anlaşmalar kesin hükümsüzdür Bu hükmün kira sözleşmesine kıyasen uygulanması halinde de aynı sonuca varılacaktır.<sup>466</sup> Kiraya veren kiralanandaki ayıbı hileyle gizlediği hallerde de kiraya verenin sorumluluğunu kaldıran sözleşmeler geçersiz olacaktır.<sup>467</sup> Konuya ilişkin bir Yargıtay kararında<sup>468</sup> sözleşme ile borçlunun sorumluluğunun tamamen kaldırılamayacağını ve kiralayanın hilesi veya ağır kusuru olması halinde kiralanandaki ayıplardan sorumlu olmayacağına dair sözleşme hükmünün kesin hükümsüz olacağına karar verilmiştir.

## **V. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜMLERİ**

### **A. Kiraya Verenin Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıplardan Sorumluluğu**

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

Kiralananın teslimi anında ayıplı olması halinde kiracıya tanınmış olan haklar TBK md. 304'te düzenlenmiştir. Hükme göre, *“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya*

<sup>465</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Eren, Borçlar Özel, s. 364; İnceoğlu, Kira, 145; Tandoğan, c. I/2, s. 123; Zevkliler/Gökyayla, s. 265; Gümüş, Kira, s. 115; Aral/Ayrancı, s. 249; N.Yavuz, Kira, s. 58; Aydoğdu/Kahveci, s. 425.

<sup>466</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 396; Eren, Borçlar Özel s. 364; Zevkliler/Gökyayla, s. 265.

<sup>467</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Tandoğan, C. I/2, s. 123.

<sup>468</sup> Yarg. 13. HD. 06.12.1994 T. E. 1994/10123 ve K.1994/10964 Sayılı Kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, 28.01.2019 ).

*verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”*. Hükümde de belirtildiği üzere kiracı kiralananın önemli bir ayıpla teslimi teklif edilmesi halinde kiralananı teslim almayarak TBK md. 123 vd.’da düzenlenmiş olan karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiracı isterse de kiralananı teslim alarak TBK md. 305 vd. düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise kiracının kiralananı teslim almama hakkı bulunmamaktadır. Bu durumda kiracı, kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurabilecektir.

## **2. Kiralananın Teslimi Anında Ayıbın Önemli Olması Halinde Kiracının Hakları**

Kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi teklif edilmesi halinde, kiralananı teslim almayı kiraya vereni temerrüde düşürerek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilecektir.<sup>469</sup> Kiracının, kiralananı teslim almayı kiraya vereni temerrüde düşürebilmesi ise bazı şartların gerçekleşmesine bağlıdır.

Kiracının, kiraya verene karşı temerrütten doğan haklarını kullanabilmesi için ilk olarak, kiraya verenin kiralananı önemli ayıplarla teslim etme teklifini kabul etmemiş olması gereklidir.<sup>470</sup> Önemli ayıp, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan, kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenemeyeceği ayıplardır.<sup>471</sup> Buna karşılık, önemli ayıplara rağmen kiralananı teslim almış olan kiracı artık kiraya verene karşı temerrüde ilişkin hükümlere başvuramayacaktır. Bu durumda kiracı

---

<sup>469</sup> İnceoğlu, Kira, s. 154; Akyiğit, s. 82; Aydemir, s. 100; Uygur, s. 1715; Zevkliler/Gökyayla, s. 266; Aral/Ayrancı, s. 230; Kuntalp /Barlas/Ayanoğlu Morali /Çavuşoğlu Işintan /İpek /Yaşar /Koç, s. 159; Gümüş, Kira, s. 118; Acar, Kira, s. 210 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 399.

<sup>470</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 399; Aral/Ayrancı, s. 252; Acar, Kira, s. 194; İnceoğlu, Kira, s. 157; Çabri, s. 159.

<sup>471</sup> Acar, Kira, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, 418; Yavuz/Acar/Özen, s.388; İnceoğlu, Kira, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s.112-113; Eren, s.352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, Kira, s. 116; Nuhoglu, s. 54.

sadece kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını kullanabilecektir (TBK md.305 vd.).

Kiralananı önemli ayıplar nedeniyle teslim almayı reddeden kiracı, ikinci olarak kiraya vereni teslim borcunu yerine getirmesi için ihtar etmiş olması gereklidir.<sup>472</sup> Buna karşılık, kiralananın ayıplı olarak teslimi teklifini reddetmiş olan kiracının, kiraya vereni ayrıca ihtar olarak kabul edilmesi gerektiği öğretide kabul edilmektedir.<sup>473</sup> Bizim de katıldığımız bu görüşe göre, kiracı kiraya verenin ayıplı ifa teklifini reddederek kiralananın ayıpsız şekilde teslim edilmesine ilişkin iradesini ortaya koymaktadır. Bundan dolayı kiracı, kiraya verene karşı temerrüt hükümlerine başvurabilmek için ayrıca ihtar çekmek zorunda değildir.<sup>474</sup>

Kiralananındaki bulunan önemli ayıplar nedeni ile kiraya verenin ifasını kabul etmeyerek kiraya vereni temerrüde düşüren kiracı, TBK md. 304'te yapılan yollama gereği, kiraya verenin temerrüde düşmesinden doğan haklarını kullanabilecektir. Bu durumda kiracı, edimin aynen ifasını ve kiralananın zamanında teslim edilmemesinden dolayı uğradığı zararların giderilmesini talep edebilecektir. Burada aynen ifa ile anlatılmak istenen kiralananın ayıpsız bir şekilde teslimidir.<sup>475</sup> Ancak kiracının kiraya verenden gecikme tazminatı isteyebilmesi için kiraya verenin temerrüde kendi kusuru neticesinde düşmüş olması gereklidir. Kiraya veren temerrüde düşmekte kusurlu olmadığını ispat ederek gecikme tazminatı sorumluluğundan kurtulabilecektir.

Bununla birlikte, kiracı isterse de TBK md.125 düzenlenmiş olan iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdü halinde alacaklının sahip olduğu seçimlik haklardan birini kullanabilecektir. Kiracının bu haklarını kullanabilmesi için öncelikle kiraya verene kiralananındaki ayıpların giderilmesi için uygun bir süre vermiş olması gereklidir.<sup>476</sup> Verilen uygun süreye rağmen kiralananındaki ayıplar giderilmezse

---

<sup>472</sup> Tunçomağ, Genel Hükümler, s. 539-540; Nomer, s. 276; Oğuzman/Öz, s. 457; Buz, s. 101-102.

<sup>473</sup> Acar, Kira, s. 221; İnceoğlu, Kira, s. 158; Çabri, Kira, s. 170.

<sup>474</sup> Çabri, Kira, s. 170; Acar, Kira, s. 221; İnceoğlu, Kira, s. 158.

<sup>475</sup> İnceoğlu, Kira, s. 158.

<sup>476</sup> Acar, Kira, s. 199-200; Çabri, Kira, s. 184; İnceoğlu, Kira, s. 160.

kiracı, sözleşmeden dönerek menfi zararların giderilmesini talep edebilir.<sup>477</sup> Bu durumda kira sözleşmesi geriye etkili olarak sona erdirilmiş olur.<sup>478</sup> Menfi zarar, kiracının sözleşmenin devam edeceğine güvenerek yapmış olduğu masraflardır.<sup>479</sup> Kira sözleşmesinin kurulması için yaptığı masraflar veya kaçırılan kira sözleşmesi fırsatları menfi zarar sayılabilir.<sup>480</sup> Kiracının uğramış olduğu menfi zararların giderilmesini talep edebilmesi için kiralananın ayıplı hale gelmesine kiraya verenin kusuru sebep olmalıdır. Kiraya veren kusuru olmadığını ispat ederek tazminat yükümlülüğünden kurtulabilir.

Kiracı isterse de ifadan vazgeçerek müspet zararının tazminini talep edebilecektir.<sup>481</sup> Müspet zarar, borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mali durumu ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır.<sup>482</sup> Kiracının kira sözleşmesinin kurulmamış olması nedeni ile yoksun kaldığı karlar<sup>483</sup> veya aynı nitelikte bir mal için ilk kira sözleşmesinde belirlenen bedel ile sonraki kira sözleşmesinde belirlenen kira bedeli arasındaki fark<sup>484</sup> müspet zarar olarak değerlendirilebilir. Kiraya verenin tazminat sorumluluğundan kurtulabilmesi için kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru bulunmadığını ispatlaması gereklidir.

Kiracı kiralananındaki önemli ayıba rağmen kiralananı teslim almayı kabul etmişse bu durumda kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilecektir (TBK md.305-308). Kiracının kiralananı önemli ayıplarla teslim aldığı hallerde, kiraya verenin ayıptan doğan

---

<sup>477</sup> İnceoğlu, Kira, s. 160; Acar, Kira, s. 199-200; Çabri, Kira, s. 184.

<sup>478</sup> İnceoğlu, Kira, s. 159.

<sup>479</sup> Yarg. 14. HD. 10.04.2012 T. E. 2012/1350 ve K. 2012/5253 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 15.03.2019).

<sup>480</sup> İnceoğlu, Kira, s. 159.

<sup>481</sup> Nuhuğlu, s. 73; Çabri, Kira, s. 184.

<sup>482</sup> Yarg. 6. HD. 11.12.2014 T. E. 2014/2996 K. 2014/13866 (www.sinerjimevzuat.com.tr, 15.03.2019).

<sup>483</sup> Yarg. 6. HD. 18.03.2014 T. E. 2013/9718 ve K. 2014/3277 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 15.03.2019).

<sup>484</sup> İnceoğlu, Kira, s. 160.

sorumluluğuna gidebilmesi için ayıptan doğan haklarını saklı tutmuş olması gereklidir. Aksi takdirde ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılacaktır.<sup>485</sup>

### **3. Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Teslimi Halinde Kiracının Hakları**

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslim edilmesi halinde kiracının haklarının neler olduğu TBK md. 304/2’de düzenlenmiştir. Hükme göre, “*kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*”. Önemli olmayan ayıplar, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını tamamen veya önemli ölçüde azaltmamakla birlikte kiracının kiralandan sağlamayı beklediği faydayı sağlamasını engelleyen eksiklikler ve bozukluklardır.<sup>486</sup> Kiralanan önemli olmayan ayıplarla teslim edilmek istenirse kiracı teslim almaktan kaçınmayacaktır.<sup>487</sup> Zira TBK md. 304/1 hükmünün aksine TBK md. 304/2’de kiracının kiralananı teslim almayarak borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Kiracı sadece önemli ayıplar söz konusu olduğu hallerde kiralananı teslim almaktan kaçınabilir. Önemli olmayan ayıplarda kiralananı teslim almak zorundadır. Aksi halde alacaklı temerrüdüne düşecektir.<sup>488</sup>

Kiracının kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilmesi için kiralananı teslim alırken ayıplardan doğan haklarını saklı tuttuğunu kiraya verene bildirmesi gerekmektedir.<sup>489</sup> Aksi takdirde daha önce de belirttiğimiz üzere kiracı, kira sözleşmesi yapılmadan önce kiralananı gördüğu ve

---

<sup>485</sup> Çabri, Kira, s. 124; Zevkliler/Gökyayla, s. 264-265; Tandoğan, Cilt I/2, s. 115.

<sup>486</sup> Acar, 220; Aydoğdu/Kahveci, 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, s. 123; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s. 112-113; Eren, Borçlar Özel, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, Kira, s. 118; Nuhoğlu, s. 545; Kaya, s. 62.

<sup>487</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 401; Aydoğdu/Kahveci, s. 428; Çabri, Kira, s. 190; Nuhoğlu, s. 74; Gümüş, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi teklif edildiği takdirde de kiralananı ayıplı bir şekilde kabul etmek zorunda olmadığını ve kiralananı teslim almayarak borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabileceğini savunmaktadır. Gümüş, Kira, s. 119.

<sup>488</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 428; Çabri, Kira, s. 191.

<sup>489</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 429.

tespit etmiş olduğu ayıplar nedeni ile herhangi bir itirazda bulunmamışsa kiralananındaki ayıplardan doğan haklarından feragat etmiş sayılır.<sup>490</sup>

Kiralananı önemli olmayan ayıplarla teslim alan kiracı artık TBK md. 305-308’de yer alan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik hakları kullanabilecektir.<sup>491</sup> Buna göre kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini ve ayıptan dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilir. Ancak kiracıya kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde sözleşmeyi fesih hakkı tanınmamıştır (TBK md. 305/2).<sup>492</sup> Kiralananı ayıplı olarak teslim alan kiracının sahip olduğu hakların neler olduğu çalışmamızın devamında ele alınacaktır.

## **B. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıplarda Kiracının Hakları**

### **1. Genel Olarak**

Kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesinden dolayı kiracının sahip olduğu seçimlik hakların neler olduğu TBK md. 305 vd. düzenlenmiştir. Buna göre, “*Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.*”. Hükümde kiracıya ayıbın giderilmesini, kira bedelinin ayıpla orantılı bir şekilde indirilmesini, ayıp nedeniyle uğradığı zararların giderilmesini isteme ve ayıp önemliyse sözleşmeyi fesih hakkı olmak üzere dört hak tanınmıştır. Bu hakların yanında kiracıya TBK md. 306 hükmü ile iki hak daha tanınmıştır. Bu haklar kiralananındaki ayıbın bizzat kiracı tarafından gidertilmesi ve kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep etme hakkıdır.

---

<sup>490</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 394; İnceoğlu, Kira, s. 134; Aral/Ayrancı, s. 249; Gümüş, Kira, s. 109.

<sup>491</sup> İnceoğlu, Kira, s. 162; Yavuz/Acar/Özen, s. 401; Aydoğdu/Kahveci, s. 428; Aral/Ayrancı, s. 252.

<sup>492</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 401; İnceoğlu, Kira, s. 162; Aydoğdu/Kahveci, s. 428.

Kiracıya tanınmış olan bu seçimlik hakların hukuki niteliği konusunda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Özellikle kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkının niteliği konusunda çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bazı yazarlar bu hakkın yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu savunmaktadır.<sup>493</sup> Bu görüşü savunan yazarlar, satış sözleşmesinde alıcıya tanınan seçimlik hakların yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu zira bu hakkın tek taraflı bir varması gereken bir irade açıklaması ile kullanılabildiğini ayrıca bir dava açılmasına gerek olmadığını belirtmektedirler.<sup>494</sup>

Diğer görüş ise kiracının kiralananındaki ayıpların giderilmesini talep etme hakkının yenilik doğuran hak niteliğinde olmadığını savunmaktadır.<sup>495</sup> Bu görüşe göre, kiralananındaki ayıpların giderilmesini talep etme hakkı, kiraya verenin asli edim yükümlülüğünü yani kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve bu halde bulundurma borcunu yerine getirmesini sağlayan aynen ifa talebi niteliğinde bir haktır.<sup>496</sup> Kiraya verenin bu yükümlülüğünün kaynağı yenilik doğuran bir hak değil, taraflar arasındaki sözleşmedir.<sup>497</sup> Bize göre de kiracının ayıpların giderilmesini talep hakkını yenilik doğuran hak olarak değerlendirmek yerinde değildir. Zira ayıpların giderilmesini talep hakkını yenilik doğuran hak olarak nitelendirdiğimiz takdirde kiracı bu hakkını kullandıktan sonra diğer haklarını kullanamayacaktır. Buna karşılık, kiralananındaki ayıpların giderilmesinin kiracı tarafından talep edilmesi, kiracının, diğer seçimlik haklarını kullanabilmesi için bir ön şart niteliğinde olup sözleşmeyi fesih veya kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkını kullanabilmesi için öncelikli olarak ayıbın giderilmesi talep etmesi

---

<sup>493</sup> Satım sözleşmesine ilişkin olarak, Yavuz, Sorumluluk, s. 134 vd.; C. Salih Şahiniz, *Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu*, Ankara 2008, s. 100 vd.; kira sözleşmesine ilişkin olarak, Eren, Borçlar Özel, s. 357; Gümü, Kira, s. 123.

<sup>494</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 135.

<sup>495</sup> Acar, s. 225; İnceoğlu, Kira, s. 168; Çabri, Kira, s. 197.

<sup>496</sup> Kadir Berk Kapancı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Hukuku Açısından Satış Hukukunda Ayrıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri*, İstanbul 2012, s. 45 vd.; Acar, Kira, s. 230; Nuhoğlu, s. 70; Çabri, s. 197; İnceoğlu, Kira, s. 168.

<sup>497</sup> Çabri, Kira, s. 179.

gerekmektedir.<sup>498</sup> Bu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etmiş olması diğer seçimlik haklarını tüketmemektedir.<sup>499</sup> Bu nedenlerle ayıbın giderilmesini talep hakkı aynen ifaya yönelik bir talep olarak değerlendirilmelidir.

Buna karşılık, kiracıya tanınmış olan kira bedelinin indirilmesini isteme hakkı değiştirici yenilik doğuran hak, sözleşmeyi feshetme ve sözleşmeden dönme hakları ise bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir.<sup>500</sup> Kiracı bu seçimlik haklarından birini kullandığı takdirde diğer seçimlik haklarını kullanamayacaktır. Zira kiracının seçimlik haklarından birini kullanmasıyla kanun koyucunun amacı gerçekleşmiş olacaktır.<sup>501</sup> Kiracının ayıptan doğan zararın giderilmesini talep hakkı ise TBK md. 305 hükmünde de belirtildiği üzere kiracının diğer haklarını kullanmasını engellemeyen nitelikte bir haktır.<sup>502</sup> Kiracı kiralananındaki ayıpların giderilmesini talep etme hakkını tek başına kullanabileceği gibi isterse diğer seçimlik hakları ile birlikte kullanabilir.<sup>503</sup>

Kiracının yukarıda saymış olduğumuz seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiralananındaki ayıbın ortaya çıkmasında kendisinin veya birlikte yaşadığı kişilerin ya da çalışanlarının kusurunun bulunmaması gerekir.<sup>504</sup> Kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiraya verenini kusurlu olup olmamasının ise bir önemi bulunmamaktadır. Daha önce de belirttiğimiz üzere, kiraya verenin sorumluluğu kusura dayanamayan bir sorumluluktur.<sup>505</sup> Ancak kiralanan, kiraya verenin kusuru

---

<sup>498</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 229; İnceoğlu, Kira, s.164; Zevkliler/Gökyayla, s. 267; Acar, Kira, s. 240; Gümüş, Kira, s. 122.

<sup>499</sup> Acar, Kira, s. 230; Nuhoğlu, s. 71.

<sup>500</sup> Acar, Kira, s. 230; Nuhoğlu, s. 71.

<sup>501</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 141; Edis, s. 98.

<sup>502</sup> Kuntalp /Barlas/Ayanoğlu Moralı /Çavuşoğlu Işıntan /İpek /Yaşar /Koç, s. 164; İnceoğlu, Kira, s. 167; Akyiğit, s. 83.

<sup>503</sup> Acar, Kira, s. 232; Erdem Kuntalp / Nami Barlas/ Ahu Ayanoğlu Moralı / Pelin Çavuşoğlu Işıntan /Mehtap İpek /Mert Yaşar/Sedef Koç, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul, 2005, s. 164; İnceoğlu, Kira, s. 167; Gümüş, Kira, s. 133; Aydemir, s. 102.

<sup>504</sup> Aral/Ayrancı, s. 253; Yavuz/Acar/Özen, s. 402; Çabri, Kira, s. 194.

<sup>505</sup> Gümüş, Kira, s. 113; Yavuz/Acar/Özen, s. 397.



olmadan deprem, yangın gibi sebeplerle kullanılamaz hale gelirse bu durumda kira sözleşmesi TBK md. 136 uyarınca sona erecektir.<sup>506</sup>

## 2. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı

Kiracının kiralananı teslimden sonra ortaya çıkan ayıbın giderilmesini talep etme hakkı TBK'nun 306. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm, "*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.*" şeklindedir. Hükümde de belirtildiği üzere, kiracının ayıbın giderilmesini talep etme hakkı diğer seçimlik hakların kullanılabilmesi için bir ön şart niteliğindedir.<sup>507</sup> Zira kira kiracının diğer seçimlik hakları olan, kiralananındaki ayıbı kiraya veren hesabına giderebilmesi veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi ve son olarak sözleşmeyi feshetme haklarını kullanabilmesi için öncelikli olarak ayıbın giderilmesini talep etmiş olması gereklidir.<sup>508</sup>

Kiracı kiralananı sonradan meydana gelen önemli veya önemli olmayan ayıpların giderilmesini talep edebilir.<sup>509</sup> Ancak kiracının ayıbın giderilmesini talep edebilmesi için ayıbın TBK md. 317 uyarınca kiracının kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım için ödeme yapma sorumluluğunun sınırlarını aşan

---

<sup>506</sup> Resioğlu, s. 349; Oğuzman/Öz, s. 446; Tandoğan Mesuliyet; s. 397; İnceoğlu, Kira, s. 81; Çabri, Kira, s. 32.

<sup>507</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 402; İnceoğlu, Kira, s. 164; Zevkliler/Gökyayla, s. 267; Acar, Kira, s. 245; Gümüş, Kira, s. 122; Aydoğdu/Kahveci, s. 431.

<sup>508</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 267; Aydoğdu/Kahveci, s. 431; Yavuz/Acar/Özen, s. 402; Acar, Kira, s. 245; İnceoğlu, Kira, s. 164; Gümüş, Kira, s. 122.

<sup>509</sup> İnceoğlu, Kira, s. 168; Acar, Kira, s.225; Yavuz/Acar/Özen, s. 402; Aral/Ayrancı, s. 253; Gümüş, Kira, s. 122; Aydoğdu/Kahveci, s. 431.

ağırlıkta olması gerekmektedir.<sup>510</sup> Zira olağan kullanım için yapılması gereken temizlik ve bakım giderleri kiracı tarafından ödenecektir.

Kiracının ayıbın giderilmesini talep edebilmesi için gereken bir diğer şart ise ayıbın giderilebilir nitelikte olmasıdır.<sup>511</sup> Eğer ayıbın giderilebilmesi objektif olarak imkânsızsa kiracı bu durumda ayıbın giderilmesini talep etme hakkını kullanamayacaktır.<sup>512</sup> Örnek olarak, kiralananın yanında yapılan inşaatın kaynaklanan gürültünün kiraya veren tarafından giderilmesi objektif olarak mümkün değildir. Bu halde kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesinin bir anlamı olmayacaktır. Bu durumda kiracı ayıbın giderilmesi için süre vermesine gerek olmadan sözleşmeyi feshedebileceği gibi diğer seçimlik haklarından birini de kullanabilir.<sup>513</sup> Fakat kiralanan, taraflardan kaynaklanmayan deprem veya yangın gibi bir sebepten yok olmuşsa veya sözleşmede öngörülen kullanım amacına büyük ölçüde engelleyecek şekilde zarar görmüşse ve kiraya verenin kiralananı eski hale getirmesi için yapması gereken masraf aşırı derecede yüksekse; dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilmesi kiraya verenden beklenemeyeceği için kira sözleşmesinin TBK md. 136 hükmü gereği sona erecektir.<sup>514</sup> Ancak söz konusu zarar kiraya verenin kusuru nedeni ile ortaya çıkmışsa kiraya veren TBK md. 112 gereği sorumlu olur.<sup>515</sup>

Kiracının kiralanda meydana gelen ayıbı ne kadar süre içerisinde kiraya verene bildirmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde bulunmamaktadır. Buna karşılık, ayıbın giderilmesinin uzun bir süre talep edilmemesi kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanabileceği gibi ayıbın bildirilmemesi kiralandaki zararın artmasına sebep de olabilir.<sup>516</sup> Bu nedenlerle kiracının kiralandaki ayıbın

---

<sup>510</sup> Nuhoğlu, s. 77; Çabri, Kira, s. 199.

<sup>511</sup> İnceoğlu, Kira, s. 169; Acar, Kira, s. 237; Çabri, Kira, s. 204.

<sup>512</sup> Acar, Kira, s. 260.

<sup>513</sup> Acar, Kira, s. 259; Çabri, Kira, s. 205.

<sup>514</sup> Çabri, Kira s. 206; İnceoğlu, Kira, s. 169; Tandoğan, C.I/2, s. 120.

<sup>515</sup> Tandoğan, C. I/2 s. 120; Çabri, Kira, s. 206.

<sup>516</sup> Kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları gecikmesizin kiraya verene bildirmelidir. Aksi takdirde bundan doğan zararları gidermek zorundadır.(TBK md. 318)

giderilmesini talep hakkını ayıptan doğan haklarından feragat ettiği sonucu çıkarılmayacak ve ayıp nedeni ile kiralananda bir zarar meydana gelmeyecek sürede kullanması gerektiğini kabul etmek gereklidir. Aksi halde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulamayacaktır.<sup>517</sup>

Kiracı kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep ettikten sonra ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermelidir.<sup>518</sup> Ancak kanunda kiraya verene ayıbı gidermesi için verilecek sürenin ne kadar olması gerektiğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, kiraya verene verilecek sürenin uygun olup olmadığının belirlenmesi için TBK 123 md. hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği doktrinde kabul edilmiştir.<sup>519</sup> Buna göre, ayıpların giderilmesi için kiraya verene verilecek süre, ayıbın türü, ağırlığı ve aciliyeti ve ayıbın giderilmesi için yapılması gereken çalışmaların kapsamı göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.<sup>520</sup> Verilecek süre, dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilebilmesi için yeterli olmalıdır.<sup>521</sup>

Verilen sürenin ayıbın giderilmesi için yeterli olmaması halinde süre verme beyanının geçerli olup olmayacağına ilişkin olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, kiraya veren kiracı tarafından verilen süreyi yeterli bulmadığı takdirde bu durumu derhal kiracıya bildirerek ek süre istemesi gerektiğini aksi takdirde verilen süreyi kabul etmiş sayılacağını belirtmektedir.<sup>522</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüş ise verilen sürenin uygun olmaması durumunda süre verme beyanını tamamen geçersiz sayılmaması gerektiğini, sürenin uygun süre kadar uzatıldığının kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>523</sup> Bu görüşe göre, verilen

---

<sup>517</sup> Çabri, Kira, s. 198; Nuhoglu, s. 76.

<sup>518</sup> Aydemir, s. 103; Akyigit, s. 85; Inceoglu, Kira s. 170; Yavuz/Acar/Ozen, s. 403; Acar, Kira, s. 232-233; Zevkliler/Gökyayla, s. 268; Tandoğan, C.I/2 s. 116; Aral/Ayrancı, s. 254. Yarg. 6. HD. 24.11.2014 T. E. 2014 /2091 ve K. 2014/12909 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 04.02.2019).

<sup>519</sup> Inceoglu, Kira, s. 170; Çabri, Kira, s. 202.

<sup>520</sup> Acar, Kira, s. 256; Akyigit, s.85; Inceoglu, Kira, s. 170; Çabri, Kira, s. 202.

<sup>521</sup> Reisoğlu, s. 383; Oğuzman/Öz, s. 515; Acar, Kira, s. 256.

<sup>522</sup> Reisoğlu, s. 384; Aral/Ayrancı, s. 254.

<sup>523</sup> Acar, Kira, s. 255; Çabri, s. 202.

süre uygun değilse bile süre verme beyanı uygun bir süre sonunda hüküm ifade edecektir. Bu durumda kiraya veren, verilen süreye rağmen ayıbı gidermezse kiracı seçimlik haklarından istediğini kullanabilecektir.<sup>524</sup>

Kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin yararsız olacağı hallerde veya dürüstlük kuralı gereği kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin beklenemeyeceği hallerde TBK md.124'ün kıyasen uygulanması sonucunda kiracının kiraya verene uygun bir süre vermeden ayıptan doğan diğer seçimlik haklarından birini kullanabilecektir.<sup>525</sup>

Kiralanandaki ayıbın giderilmesi için yapılması gerekenler ayıbın ağırlığı ve niteliğine göre belirlenecektir. Maddi ayıp söz konusu olduğu takdirde kiraya veren bu ayıbı gidermek için gerekli olan onarımı veya değişikliği yapmakla yükümlüdür.<sup>526</sup> Örneğin, kiralananın eskimiş ve akıtan çatısının onarılması maddi ayıbın giderilmesi niteliğindedir. Bununla birlikte, kiralananındaki ayıp hukuki nitelikteyse kiraya verenin hukuki engeli kaldırması gereklidir.<sup>527</sup> Örnek olarak, yapı kullanım izni olmadığı için kiracı işyeri açma ruhsatı alamazsa kiraya verenin ayıbı gidermesi için yapı kullanım iznini alması gerekecektir. Manevi ayıp olarak nitelendirilen kiracının diğer kiracılar tarafından taciz edilmesi gibi hallerde kiraya veren bu tacizleri engelleyerek ayıbı giderecektir.<sup>528</sup>

### **3. Kiracının Ayıbı Bizzat Kendi Giderme Hakkı**

Kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etmiş ve ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermiş olmasına rağmen ayıp kiraya veren tarafından giderilmemişse kiracı isterse TBK md. 306/1 hükmü uyarınca kiralananındaki ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden

---

<sup>524</sup> İnceoğlu; TBK md.123 nin kıyasen uygulanarak, hâkimden ayıbın giderilmesi için uygun bir süre istenebileceğini de belirtmektedir. İnceoğlu, Kira s. 171.

<sup>525</sup> Reisoğlu, s. 385; İnceoğlu, Kira, s. 172; Acar, Kira, s 255; Çabri, s. 203; Gümüş, Kira, s. 124.

<sup>526</sup> İnceoğlu, Kira, s. 172; Yavuz/Acar/Özen, s. 403.

<sup>527</sup> Çabri, Kira, s. 200.

<sup>528</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 403; Acar, Kira, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 173; Çabri, Kira, s. 200.

indirebilir.<sup>529</sup> Böylece hâkimden izin almak için fazladan zaman ve para harcamadan ayıbın giderilmesini sağlar.<sup>530</sup> Ayrıca kiracının, ayıbı bizzat giderme hakkını kullanabilmesi için öncelikle bazı şartların gerçekleşmiş olması gereklidir.

#### **a) Kiralananın Ayıplı Olması**

Kiracının ayıbı kiraya veren hesabına gidertme hakkını kullanabilmesi için ayıbın kiralananın tesliminden önce var olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. Her ne kadar bu hakkın sonradan ortaya çıkan ayıplar için söz konusu olacağı düzenlenmiş olsa da TBK md. 304 gereği teslimden önce var olan ayıplar için de uygulanması mümkündür.<sup>531</sup>

Bununla beraber kiralananındaki ayıbın, kiracının gidermekle yükümlü olmadığı bir ayıp olması gereklidir.<sup>532</sup> Kiracı, kiralananın olağan kullanımı gerekli olan temizlik ve bakım giderlerini karşılamakla yükümlü olduğu masrafları kiraya verenden talep edemeyecektir (TBK md.317). Evin lavabo ve tuvaletlerinin tıkanması, muslukların su kaçırmaması gibi durumlar olağan bakım kapsamındadır. Aynı şekilde, kiralananındaki ayıp kiracının kusurlu davranışı neticesinde meydana gelmişse kiracı bu ayıpları da kendisi gidermek zorundadır.

Kiracının ayıbı giderme hakkının düzenlenmiş olduğu TBK md. 306/I hükmünde kiracının bu hakkını hangi ayıplarda kullanabileceğine dair açık bir düzenleme yer almamaktadır.<sup>533</sup> Bu nedenle, kiracının hangi ayıpları kendisinin giderebileceğine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, kiracının kiralanda meydana gelen önemli olmayan ayıpları hâkim iznine gerek kalmadan

---

<sup>529</sup> Aral/Ayrancı, s. 255; Eren, Borçlar Özel s. 358; Yavuz/Acar/Özen, s. 404 ; Acar, Kira, s. 238; Zevkliler/Gökyayla, s. 267; Gümüş, Kira, s. 125; İnceoğlu, Kira, s.174; Çabri, Kira, s. 214; Akyiğit, s. 85.

<sup>530</sup> Gümüş, Kira, s. 125; Yavuz/Acar/Özen, s. 405; Zevkliler/Gökyayla, s. 269; Aydoğdu/Kahveci, s. 434.

<sup>531</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 267;Yavuz/Acar/Özen, s. 404.

<sup>532</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 433; Zevkliler/Gökyayla, s. 267.

<sup>533</sup> Ayrıca eBK md. 251/2 hükmü uyarınca kiracının ufak tefek ayıpları hâkime başvurup izin almaksızın kiraya veren hesabına giderebileceği, buna karşılık esaslı onarımlar için hâkimden izin alması gerekmektedir.

giderebileceğini, önemli ayıpları ise TBK md. 113/1 gereği<sup>534</sup> hâkimden izin alarak giderebileceğini belirtmektedir.<sup>535</sup> Diğer görüş ise kiracının her türlü ayıp için hâkim iznine başvurmadan kiralananadaki ayıbı giderebileceğini savunmaktadır.<sup>536</sup>

Bize göre, kiracının kiralananadaki her türlü ayıbı hâkim izni olmadan giderebileceğini kabul etmek mümkün değildir. TBK md. 306'nın düzenleniş şekline baktığımızda ilk fıkrasında sadece ayıptan bahsedilerek kiracıya tanınan seçimlik haklardan bahsedilmişken ikinci fıkrasında ise elverişliliğin ortadan kalkması veya önemli ölçüde azaltılması halinde kiracıya diğer haklara nazaran daha etkili olan sözleşmeyi fesih hakkından bahsedilmektedir. Maddenin sistematigi incelendiğinde ikinci fıkrada yer alan hakların kullanılması için ayıbın daha ağır olması gerektiği sonucu çıkmaktadır. Buna göre ilk fıkrada bahsedilen ayıbın önemli olmayan ayıp ikinci fıkrada bahsedilen ayıbın önemli ayıp olarak değerlendirilmesi gerekir.<sup>537</sup> Bununla birlikte, kiracının kiralananadaki önemli ayıpları hâkim iznine başvurmadan gidermesi kiraya veren aleyhine birçok sonuç doğmasına sebebiyet verebilir. Kiracının, sadece kira sözleşmesine dayanarak giderilmesi büyük masraf gerektiren ayıpları hâkim izni olmaksızın giderilmesi hakkaniyet ölçüsüne uygun olmayacaktır.<sup>538</sup> Bu hususlar göz önünde bulundurulduğunda kanun kiracının ayıbı kiraya veren hesabına giderme hakkını sadece önemli olmayan ayıplar için kullanabileceğini kabul etmek gereklidir. Kiracının kiralananadaki önemli ayıplar kiraya veren hesabına giderebilmesi içinse TBK md. 113 gereğince hâkim iznine başvurması gereklidir.<sup>539</sup>

---

<sup>534</sup> TBK md. 113/1'e göre, yapma borcu borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifa edilmesini isteyebilir.

<sup>535</sup> İnceoğlu, Kira, s. 176; Aral/Ayrancı, s. 235; Gümüş, Kira, s. 126; Çabri, Kira, s. 223; Yavuz/Acar/Özen, s. 404.

<sup>536</sup> Kuntalp/Barlas /Ayanoglu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan /İpek /Yaşar /Koç, s. 165; Aydoğdu/Kahveci, s. 433; Zevkliler/Gökyayla, s. 267; Ural Çınar, s. 168.

<sup>537</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 404.

<sup>538</sup> İnceoğlu, Kira, s. 176; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Gümüş, Kira, s. 126; Acar, Kira, s. 260

<sup>539</sup> İnceoğlu, Kira, s. 176; Gümüş, Kira, s. 125; Aral/Ayrancı, s. 251; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Acar, Kira, s. 255.

### **b) Kiraya Verene Ayıbın Giderilmesi İçin Süre Verilmesi**

Kiracının kiralananadaki ayıbı bizzat kendisinin giderebilmesi için öncelikle kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun bir süre vermelidir.<sup>540</sup> Kiraya veren verilmesi gereken süre dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilebilmesi için yeterli olmalıdır.<sup>541</sup> Buna bağlı olarak verilecek süre ayıbın türü, ağırlığı ve aciliyeti ve ayıbın giderilmesi için yapılması gereken çalışmaların kapsamı göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.<sup>542</sup>

Ayıp verilen uygun süreye rağmen giderilmediği takdirde kiracı kiralananadaki ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir.<sup>543</sup> Kiracının uygun bir süre vermesinin yetersiz olacağı hallerde veya dürüstlük kuralı gereği kiraya verene uygun bir süre verilmesinin beklenemeyeceği hallerde TBK md.124'ün kıyasen uygulanması sonucunda kiracının kiraya verene uygun bir süre vermeden kiralananadaki ayıbı gidermesi mümkündür.<sup>544</sup>

### **c. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Gidermesinin Sonuçları**

Kiracı, kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre verdiği halde ayıp giderilmemişse kiracı bu ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilecektir. Kiracı ayıbı üçüncü kişiye gidertebileceği gibi bizzat kendisi de giderebilir.<sup>545</sup> Ancak kiralananadaki ayıbın giderilmesi uzmanlık gerektiren bir ayıpsa kiracı bu halde ayıbı kendisi gidermeye çalışmamalı ve ayıbı için uzmanı olan kişiye gidertmelidir.<sup>546</sup> Kiracı, ayıbı bizzat gidermesi halinde, ayıbı giderirken özen yükümlülüğüne uygun

---

<sup>540</sup>Aydoğdu/Kahveci, s. 434; İnceoğlu, Kira, s. 176; Gümüş, Kira, s. 125; Aral/Ayrancı, s. 251; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Acar, Kira, s. 255.

<sup>541</sup> Oğuzman/Öz, s. 515; Acar, Kira, s. 256.

<sup>542</sup>Acar, Kira, s. 256; Akyiğit, s. 85; İnceoğlu, Kira, s. 170; Çabri, Kira, s. 202.

<sup>543</sup> Aral/Ayrancı, s. 251; Gümüş, Kira, s. 125; Acar, Kira, s. 260; Çabri, Kira, s. 223; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Zevkliler/Gökyayla, s. 267.

<sup>544</sup> İnceoğlu, Kira, s. 177; Zevkliler/Gökyayla, s. 208; Çabri, Kira, s. 221.

<sup>545</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Çabri, Kira, s. 216.

<sup>546</sup> Acar, Kira, s. 240.

şekilde davranmalı ve kiralanana zarar verici davranışlardan kaçınmalıdır.<sup>547</sup> Aksi takdirde vermiş olduğu zararlardan dolayı kiraya verene karşı sorumlu olacaktır.<sup>548</sup>

Kiracı önemli olmayan ayıpları kiraya veren hesabına giderdikten sonra yapmış olduğu masrafları TBK md. 306 hükmü uyarına doğrudan kira bedelinden indirebilir.<sup>549</sup> Esasen kiracının yapmış olduğu masrafları kira parasından indirmesi takas niteliğindedir (TBK md. 139-145).<sup>550</sup> Bu durumda kiracı yapmış olduğu masraflardan dolayı doğmuş olan alacağını kira borcu ile takas etmektedir.

Kiralanandaki ayıbın kiralananın sözleşmede öngörülen kullanma amacını ortadan kaldıran veya önemli ölçüde engelleyen ayıplarda, diğer bir ifadeyle önemli ayıp halinde ise kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilmek için TBK md. 113 uyarınca hâkimden izin almalıdır.<sup>551</sup> Örneğin, binanın çatısının uçması, deprem nedeni ile kolonların yıkılması gibi büyük masraf gerektiren onarım işlerini kiracı ancak hâkimden izin alarak ayıbı giderebilecektir. Bu durumda kiracı yapmış olduğu masrafları TBK md. 306 uyarınca kira bedelinden indirebilecektir.

Buna karşılık, kiracı kiralanandaki önemli ayıbı kiraya verene uygun süre vermeden veya hâkimden izin almadan giderdiği takdirde yaptığı masrafları hangi hükümlere dayanarak talep edebileceğine ilişkin öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş bu durumda kiracının yapmış olduğu masrafları, gerçek olmayan vekâletsiz iş görme (TBK md.530) hükümlerine göre isteyebileceğini savunmaktadır.<sup>552</sup> Bu görüşe göre kiracı, kiraya verenden yapmış olduğu tüm masrafları talep edemeyecek sadece kiraya verenin zenginleştiği miktar ile sınırlı olarak yapmış olduğu masrafları talep edebilecektir.<sup>553</sup> Aksi görüşü savunan yazarlar

---

<sup>547</sup> İnceoğlu, Kira, s. 178; Acar, Kira, s. 260.

<sup>548</sup> Çabri, Kira, s. 216.

<sup>549</sup> İnceoğlu, Kira, s. 178; Zevkliler/Gökyayla, s. 269; Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Gümüş, Kira, s. 125; Acar, Kira, s. 240; Aral/Ayrancı, s. 251.

<sup>550</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Aral/Ayrancı, s. 252; İnceoğlu, Kira, s. 178.

<sup>551</sup> İnceoğlu, Kira, s. 180; Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Acar, Kira, s. 260; Gümüş, Kira, s. 126.

<sup>552</sup> İnceoğlu, Kira, s. 181; Zevkliler/Gökyayla, s. 269; Aral/Ayrancı, s.236; Çabri, Kira, s. 229; Acar, Kira, s. 240.

<sup>553</sup> İnceoğlu, Kira, s. 181.



ise kiracının ayıbı giderirken hukuka aykırılık bilinci taşımadığını, kiraya verenin menfaati kiracının menfaatine baskın olduğu sürece gerçek vekâletsiz iş görme hükümleri uygulanmasını gerektiğini savunmaktadır.<sup>554</sup>

Bize göre, ayıbın acilen giderilmesi gereken ancak kiraya verene haber vermenin mümkün olmadığı ya da kiraya verene haber vermenin yararsız olduğunun düşünüldüğü hallerde kiracının kiralananındaki ayıbı hâkim iznine başvurmadan gidermişse<sup>555</sup>, bu durumda yapmış olduğu masrafları gerçek vekâletsiz iş görme<sup>556</sup> (TBK md.529) hükümlerine göre talep edebilecektir.<sup>557</sup> Kiracı gerçek vekâletsiz iş görme hükmü gereği ayıbı gidermek için yapmış olduğu bütün masrafları faiz ile birlikte kiraya verenden talep edebilecektir. Buna karşılık ayıbın giderilmesinin aciliyetinin bulunmadığı hallerde kiracı ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu masrafları ancak gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca talep edebileceğine ilişkin görüş yerindedir.

Kiracı kiralananındaki ayıbı gidererek yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirebilecektir. Ancak bu hakkın TBK md. 305 ve 307’de düzenlenmiş olan kira bedelinin indirilmesini talep hakkı ile birbirinden ayırmak gereklidir.<sup>558</sup> Zira TBK md.306’da düzenlenen indirim hakkı kiracıya kiralanan için yapmış olduğu masrafı tek seferde kiraya verene olan kira borcundan mahsup etme hakkı vermektedir. TBK md. 305 ve md. 307’de düzenlenmiş olan kira bedelinin indirimin talep etme hakları ise kiralananındaki ayıp nedeni kiracının kullanımında meydana

---

<sup>554</sup> Gümüş, Kira, s. 127-128.

<sup>555</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Acar, Kira, s. 239; Zevkliler/Gökyayla, s. 269; Aral/Ayrancı, s. 251; İnceoğlu, Kiracının işin aciliyeti nedeni ile hâkim izin alınmayan durumlarda örneğin taşınmazın çatısının uçması ve içeriye su girmesi durumunda önleyici tedbirler alınmasının yeterli olacağını, hâkim izni olmadan yeniden bir çatı inşa ettirmemesi gerektiğini belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 180.

<sup>556</sup> Gerçek vekâletsiz iş görmeye ilişkin hükümler TBK md md. 526-531 arasında düzenlenmiştir. Buna göre, başkasına ait bir işin yetkisiz olarak iş sahibinin yararına olacak şekilde yapılmasıdır. İş gören kişi iş sahibinin menfaatine ve gerçek ya da tahmin edilen amacına uygun hareket etmelidir.

<sup>557</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 118; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Acar, Kira, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 180; Zevkliler/Gökyayla, s. 269; Aral/Ayrancı, s. 251; Ural Çınar, s. 167.

<sup>558</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 231; İnceoğlu, Kira, s. 179; Acar, Kira, s. 260.

gelen eksiklik ve aksama sebebiyle kiralananadaki ayıp giderilene kadar kira bedelinin indirilmesini sağlayan bir haktır.

#### **4.Kiracının Kira Bedelinin İndirimini Talep Hakkı**

##### **a) Genel Olarak**

Kiracıya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde tanınmış olan haklardan biri de kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkıdır. Kiracı kiralanan sonradan ayıplı hale geldiği takdirde isterse kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir. Kiracıya tanınmış olan kira bedelinin indirilmesini talep hakkıyla kiralananadaki ayıp nedeni ile kiracı aleyhine bozulan edim dengesinin düzeltilmesi amaçlanmıştır.<sup>559</sup>

Kiracının kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı TBK md. 305/1, TBK md. 306 ve TBK md. 307’de olmak üzere üç farklı hükümde ayrı ayrı düzenlenmiştir. TBK md. 305/1’de kiracıya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiracıya seçimlik hak olarak kira bedelinden indirim talep etme hakkı tanınmıştır. TBK md. 306’da yer alan indirim hakkı ise kiracıya kiralananadaki ayıbı bizzat giderdiği durumlarda yapmış olduğu masrafları tek sefere mahsus olmak üzere kira bedelinden indirme hakkı vermektedir. Aslında bu hak kiracıya bedel indirimi hakkı vermemekte sadece yapmış olduğu masrafları kira bedelinden mahsup etme hakkı tanımaktadır. TBK md. 307’de ise kiracıya kiralanda bulunan ve kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde ayıbın giderileceği süre zarfında kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yaptırılmasını talep etme hakkı vermektedir.

Öğretide TBK md. 305 ve md. 307’de hükümlerine ilişkin olarak farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, TBK md. 305’te kiracının kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde kiracının sahip olduğu seçimlik hakları belirtilmiş olup devamındaki md. 307’de ise hükmün uygulanabilmesi için gerekli olan şartların neler olduğunun düzenlendiğini belirtmektedirler.<sup>560</sup> Bu görüşe göre,

---

<sup>559</sup> Acar, Kira, s. 278; Çabri, Kira, s. 232; Gümüş, Kira, s. 128.

<sup>560</sup> İnceoğlu, Kira, s. 197; Çabri, Kira, s. 233-234; Akyiğit, s. 86; Nuhoğlu, s. 94.

TBK md. 305'te yer alan kira bedelinin indirimini talep hakkı TBK md. 307'de somutlaştırılmıştır.<sup>561</sup>

Bizim de kabul ettiğimiz diğer görüş ise kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkını düzenleyen TBK md. 305/1 ve md. 307 hükümleri birbirinden farklı olarak düzenlenmiş haklardır.<sup>562</sup> Buna göre, TBK 305/1'te düzenlenmiş olan bedel indirimini talep hakkı, kiracıya tanınmış olan sürekli, bağımsız ve asli mahiyette bir haktır. Buna bağlı olarak kiracının TBK md.305/1 kapsamında kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı diğer seçimlik haklarından bağımsız bir şekilde kullanabileceği ve kira sözleşmesi süresi boyunca devam eden ayıplar için getirilmiş geçici etkili değil sürekli etki doğuran bir hak niteliğindedir.<sup>563</sup> Kiracının TBK md. 305/1 uyarınca kira bedelinin indirilmesini talep edebilmesi için ayrıca ayıbın giderilmesini talep etmesine gerek yoktur. Kiracı doğrudan kira bedelinin indirilmesini talep edebilir.<sup>564</sup>

Eğer ayıbın giderilebilmesi objektif olarak imkânsızsa kiracı bu durumda ayıbın giderilmesini talep etme hakkını kullanamayacaktır.<sup>565</sup> Örnek olarak, kiralanan yanında yapılan inşaattan kaynaklanan gürültünün kiraya veren tarafından giderilmesi objektif olarak mümkün değildir. Bu halde kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesinin bir anlamı olmayacaktır. Bu durumda kiracı ayıbın giderilmesi için süre vermesine gerek olmadan sözleşmeyi feshedebileceği gibi diğer seçimlik haklarından biri olan kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir.<sup>566</sup> Kiracı bunun gibi kiraya veren tarafından giderilmesi mümkün olmayan hukuki veya manevi

---

<sup>561</sup> İnceoğlu, Kira, s. 197.

<sup>562</sup> Acar, Kira, s. 248; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Aydoğdu/Kahveci, s. 437; Kaya, s. 90.

<sup>563</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Acar, Kira, s. 248.

<sup>564</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 407.

<sup>565</sup> Acar, Kira, s. 260.

<sup>566</sup> Bununla birlikte hukuki ayıp nedeni ile borcun ifası imkânsız hale gelmişse veya kiralanan deprem ya da yangın gibi bir sebepten yok olmuşsa veya sözleşmede öngörülen kullanım amacını büyük ölçüde engelleyecek şekilde zarar görmüşse bu halde sözleşme konusu borç imkânsızlık nedeni ile TBK md. 136 gereği sona erecektir.

ayıplardan dolayı TBK md. 305/1 hükmü gereği kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir.<sup>567</sup>

Yargıtay da kiracının kiralanda sonradan meydana gelen ayıplar için TBK md. 305/1 uyarınca doğrudan kira bedelinin indirilmesini talep edebileceğini kabul etmektedir. Yargıtay'ın kararına<sup>568</sup> konu olayda, yolcu taşımacılığı yapmak için belediyeden kiralanan güzergâhın yapılan kanuni değişiklikler ve belediyenin sözleşmeye aykırı davranışları neticesinde sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olmayan hale gelmiş olması sebebiyle mahkeme TBK md.305'e göre değerlendirme yaparak kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılması gerektiğine karar vermiştir.<sup>569</sup> Söz konusu karara konu olayda Kozlu Beldesinin ilçe olması sebebiyle yapılan düzenleme ile 65 yaşının dolduranların ücretsiz taşınması zorunluluğunu getirilmiş olması kiracının aleyhine bir düzenleme olup hukuki ayıp niteliğindedir. Kanuni düzenleme neticesinde ortaya çıkan bu aksaklık kiraya verenin giderebileceği nitelikte değildir. Buna bağlı olarak da kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesi söz konusu olamayacaktır. Bu nedenle kiracı seçimlik haklarından kira bedelinin indirilmesi hakkını kullanmıştır. Mahkeme tarafından da sözleşme süresince geçerli olacak şekilde kira bedelinin indirilmesine karar verilmiştir.

Kiracıya TBK md. 307'de tanınmış olan bedel indirimi talep hakkı ise kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde ayıbın giderileceği süre

---

<sup>567</sup> Kaya, s. 91; Aydoğdu/Kahveci, s. 437; İnceoğlu, Kira, s. 203.

<sup>568</sup> Yarg. 3. HD. 06.06.2017 T. E. 2017/317 ve K. 2017/9120 Sayılı Karar, aynı yönde; Yarg. 6. HD. 03.11.2015 T. E. 2015/7948 ve K. 2015/9313 Sayılı Karar; Yarg. 3. HD. 15.06.2016 T. E. 2015/4826 ve K. 2015/5916 Sayılı Karar (www.karararama.yargitay.gov.tr, 07.02.2019).

<sup>569</sup> Yargıtay'ın başka bir kararında kiraya veren tarafından 1083 araç kapasiteli olduğu belirtilen otoparkın yapılan bilirkişi incelenmesi sonucunda 721 araç kapasiteli olduğunun tespit edilmesi nedeniyle kiracının kira bedeli indirimi talebinin kabul edilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Ancak mahkeme tarafından karara dayanak –hatalı bir şekilde- olarak TBK md. 307 hükmünü göstermiştir. Yargıtay tarafından yapılan hukuki nitelendirme hatalıdır. Ancak bu olayda da kiralanda ayıp sözleşme süresi boyunca devam edecek nitelikte ve objektif olarak kiraya veren tarafından giderilmesi mümkün olmayan bir ayıptır. Mahkemenin kira bedelinin indirilmesine ilişkin kararı kira sözleşmesi boyunca geçerli olacaktır. Yarg. 6. HD. 21.12.2015 T. E. 2015/2125 ve K. 2015/11293 Sayılı Karar, (www.karararama.yargitay.gov.tr, 07.02.2019), aynı yönde; Yarg. 3. HD. 06.06.2017 T. E. 2017/11462 ve K. 2017/9105 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.01.2019).

zarfında kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yaptırılmasını talep etme hakkı vermektedir. Bu yönüyle bu hak kiralananındaki ayıp giderilene kadar geçen sürede kira bedelinin indirilmesini sağlayan geçici etkili bir haktır.<sup>570</sup> Kiracı bu hakkını tek başına kullanabileceği gibi diğer seçimlik hakları ile birlikte de kullanabilir. Yani kiracı kiralananındaki ayıbın giderilmesini isterken aynı zamanda kira bedelinin de ayıpla orantılı olarak indirilmesini talep edebilir.<sup>571</sup> Aynı şekilde, ayıplardan dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini istemiş olması kira bedelinin indirilmesini talep etmesine engel değildir.

Kira bedelinde ayıpla orantılı indirim yapılması talebi seçimlik hakkının niteliği hakkında öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş kira bedelinin indirilmesi hakkının değiştirici yenilik doğuran hak olduğunu ileri sürmektedir.<sup>572</sup> Bu görüşe göre, kiracı kiralanan ayıplı hale geldikten sonra bedel indirimi talebiyle iradesini bu yönde açıklayarak başlangıçta kararlaştırılan kira bedelinden daha düşük bir kira bedeli ödemeye devam etmektedir. Bu konuda ileri sürülen bir diğer görüş ise bu hakkın yenilik doğuran hak niteliğinde olmadığını kanun gereği yapılması gereken bir indirim olduğunu ileri sürmektedir.<sup>573</sup> Bu konuda ileri sürülen son görüş ise kiracının bedel indirimi hakkını kullanmasıyla kira bedelinin kiralananındaki ayıp oranınca yani kiracının kullanımının etkilendiği oranda kısmen hükümsüz hale geldiğini bu nedenle de kısmi bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu savunmaktadırlar.<sup>574</sup> Bize göre, kiracının kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkını kullanmasıyla kira bedeli ayıpla orantılı olarak kısmi şekilde hükümsüz hale gelmektedir. Bu nedenle kiracının kira bedelini indirme hakkı kısmi bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Bununla birlikte yapılacak indirim geçici etkili olduğu için kira bedelinden yapılan indirim, kiraya veren tarafından ayıbın giderildiği

---

<sup>570</sup> Gümüş, Kira, s. 124.

<sup>571</sup> Gümüş, Kira, s. 129; Acar, Kira, s. 248; Yavuz/Acar/Özen, s. 404; Aydoğdu/Kahveci, s. 437; Kaya, s. 90.

<sup>572</sup> Baltalı, s. 75; Nuhoğlu, s. 92.

<sup>573</sup> İnceoğlu, Kira, s. 202.

<sup>574</sup> Edis, s. 122; Yavuz, Sorumluluk, s. 180; Çabri, Kira, s. 236.

oranda azaltılmalı, ayıp tamamen giderildiği takdirde de tamamen sona erdirilmelidir.<sup>575</sup>

Kiracının kira bedelinin indirilmesi talep hakkı TBK md.304'te yer alan kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kaldırılması mümkün değildir. Bu yönüyle bu hüküm nisbi emredici niteliktedir.<sup>576</sup> Diğer kira sözleşmeleri için ise genel işlem şartları ile kaldırılması mümkün değildir.

### **b) TBK md. 307 Kapsamında Ayıbın Giderilmesinin Hakkının Kullanım Şartları**

#### ***(1) Kullanımı Engelleyecek Bir Ayıp Olmalıdır.***

Kiracı bedel indirimi hakkını kiralanda sonradan meydana gelen ayıplar için talep edebileceği gibi TBK md.304/1 atfı ile kiralananın teslimi anında kiralanda bulunan ayıplar için de talep edebilir.<sup>577</sup> Bunun için kiracının kiralananı teslim alırken ayıptan doğan haklarını saklı tutmuş olması gereklidir.

Kanun düzenlemesinde kiracının kira bedelinin indirilmesini talep hakkını hangi ayıplar için kullanabileceğine ilişkin açık bir hüküm yer almamaktadır. Bu nedenle kiracının kira bedelinin indirilmesini talep hakkını hangi ayıplar için kullanabileceği hakkında farklı görüşler ileri sürülmüştür.

Bir görüş TBK md.307'de belirtilmiş olan kiralananın kullanımını etkileyen ayıp ifadesinin, sadece önemli olmayan ayıpları kapsadığını, önemli ayıplar için bu hakkın kullanılmayacağını savunmaktadır.<sup>578</sup> Başka bir görüş ise kiracının bedel indirimi talebini sadece önemli ayıplar için istenebileceğini belirtmektedir.<sup>579</sup> Bu görüşe göre kiracıya sözleşme ile önemli olmayan ayıplar için de indirim talep etme

---

<sup>575</sup> Çabri, Kira, s. 236.

<sup>576</sup> İnceoğlu, Kira, s. 197.

<sup>577</sup> Acar, Kira s. 260.

<sup>578</sup> Gümüş, kanun maddesindeki kiralananın kullanımını etkileyen ayıplar ile önemli olmayan ayıplar ifade edilmek istendiğini belirtmiştir. Gümüş, Kira, s. 129.

<sup>579</sup> Akyiğit, s. 86.

hakkı tanınabileceğini belirtmektedirler.<sup>580</sup> Konuya ilişkin olarak ileri sürülmüş olan son görüş<sup>581</sup> ise kiracının bu hakkını sadece orta ve önemli derecedeki ayıplar için kullanabileceğini hafif ayıplar için bedel indirimi talep etme hakkı bulunmadığını savunmaktadır. Bedel indirimini talep etme hakkının düzenlendiği TBK md. 307 hükmünde de belirtildiği üzere bu hakkın kullanılabilmesi için ayıbın kiralananın kullanımını etkilemesi gereklidir. Buna göre bir değerlendirme yapılacak olursa hafif ayıplar kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını engellemeyen, küçük bir tamir veya temizlikle giderilebilecek nitelikte olan ayıplardır.<sup>582</sup> Kiralanan aracın kaportasının çizik olması, kiralanan evdeki camlardan birinin kırık olması, mutfak dolabının bir kapısının menteşesinin bozulması gibi ayıplar kiracının kullanımını engellemeyen basit bir temizlik ve bakımla giderilebilecek nitelikte ayıplardır. Kiracı, hafif ayıplar nedeni ile kiracı kira bedelinin indirilmesini talep edemeyecektir.<sup>583</sup>

Orta ayıplar ise basit bir tamiratla giderilemeyecek olmakla birlikte kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını engellemeyen ancak kullanımını sınırlayan ayıplardır.<sup>584</sup> Aynı şekilde, önemli ayıplar da kiralananandaki bozukluğun veya eksikliğin sözleşmede öngörülen kullanımı tamamen ya da büyük ölçüde engelleyen ayıplardır.<sup>585</sup> Kiracı ancak orta ve önemli ayıp halinde kira bedelinin indirilmesini talep edebilir.<sup>586</sup>

---

<sup>580</sup> Akyiğit, s. 86.

<sup>581</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 408; İnceoğlu, s. 199; Acar, Kira, s. 270; Çabri, Kira, s. 241.

<sup>582</sup> Gümüş, Kira, s. 113; Acar, Kira, s. 222; Çabri, s. 118. Yavuz/Acar/Özen, s. 408; İnceoğlu, Kira, s. 123; Aydoğdu/Kahveci, s. 418.

<sup>583</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 408.

<sup>584</sup> Gümüş, Kira s. 113; Acar, Kira, s.220; İnceoğlu, Kira s.124; Yavuz/Acar/Özen, s.388; Eren, Borçlar Özel, s. 354; Çabri, s.118; Kaya, s. 60-61; Nuhoglu, s. 56; Aydoğdu/Kahveci, s.419.

<sup>585</sup> Acar, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, 418; Yavuz/Acar/Özen, s. 388; İnceoğlu, Kira, 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s. 112-113; Eren, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, Kira, s. 116.

<sup>586</sup> Acar, Kira, s. 270; Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Tandoğan, Cilt I/2 s. 121; İnceoğlu, Kira, s. 198.

Son olarak, ayıbın kiracıdan kaynaklanmayan bir ayıp olması gereklidir. Kiracının kiralananı kullanırken göstermesi gereken özeni göstermemesi nedeniyle ortaya çıkan ayıptan dolayı kiracının bedel indirimi talep etme hakkı bulunmamaktadır.<sup>587</sup> Kiracıyla birlikte yaşayan ailesi ve çalışanlarının da kiralananı kullanırken gerekli özeni göstermek zorundadır. Kiralanan kiracıyla birlikte yaşayanlar veya çalışanlarının kusurlu davranışları neticesinde ayıplı hale gelmişse de kira bedelinin indirilmesi talep edilemez.<sup>588</sup> Bununla birlikte, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin kusurlu olmasının herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Kiralananın ayıplı hale gelmesine kiraya veren kusuruyla sebep olmasa dahi kiracının kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı vardır.<sup>589</sup>

## **(2) Kiraya Verenin Ayıbı Öğrenmesi**

Kiracının kira bedelinin indirilmesi hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin ayıbı öğrenmiş olması şarttır (TBK md.307). Zira kiraya verenin bedel indirimi bakımından sorumluluğu, ayıbı öğrendiği tarihten itibaren başlayacaktır.<sup>590</sup> Ancak kanunda kiracının kiralananındaki ayıbı bildirmesi için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Bundan dolayı kiracı, kiralananındaki ayıbı ve kira bedelinin indirilmesi talebini istediği şekilde kiraya verene bildirebilir.<sup>591</sup> Bununla birlikte, kiracının bildirmedeği ancak kiraya verenin bir şekilde haberdar olduğu durumda da kiraya verenin sorumluluğu doğmuş olacaktır.<sup>592</sup> Kiracının kira bedelinin indirilmesini talep etmesi için kiraya verene sadece kiralananındaki ayıbı bildirmesi yeterlidir. Kiracının ayıp bildirimini ile birlikte ayıbın giderilmesini talep etmesine veya ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermesine gerek yoktur.<sup>593</sup>

Kiraya verenin kiralananındaki ayıbı kendiliğinden öğrenmesi mümkün olmadığı durumlarda kiracı ayıbı kiraya verene bildirmek zorundadır. Öğretide bir

<sup>587</sup> Aydemir, s. 87; Çabri, Kira, s. 244. Acar, Kira, s. 275.

<sup>588</sup> Çabri, Kira, s. 154; İnceoğlu, Kira, s. 146; Yavuz/Acar/Özen, s. 397.

<sup>589</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 260; Çabri, Kira, s. 232; Baltalı, s. 79; İnceoğlu, Kira, s. 203.

<sup>590</sup> Acar, Kira, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 199.

<sup>591</sup> İnceoğlu, Kira, s. 199; Akyiğit, s. 91.

<sup>592</sup> İnceoğlu, Kira, s. 199; Akyiğit, s. 91.

<sup>593</sup> Acar, Kira, s. 249; İnceoğlu, Kira, s. 200.



görüŖ<sup>594</sup> bildirim yapılmıŖ olmasını yeterli sayarken diereğ bir görüŖ bildirim yapılmıŖ olmasının yeterli olmayacağını kiraya verenin ayıbı öđrenmiŖ olması gerektiğini savunmaktadırlar.<sup>595</sup> Bize göre de kanun hükmü açıkça kiraya verenin öğrenmesini aradığı için bildirim kiraya verene ulaŖmıŖ olması yeterli görülmemelidir; kiraya verenin bedel indirimine iliŖkin sorumluluğu ayıbı öğrendiği tarih itibari ile başlamalıdır. Bununla birlikte kiraya verenin ayıptan haberdar olmadığını iddia ettiği durumlarda ispat yükü kiracıya aittir. Kiracı her türlü delille kiraya verenin kiralananadaki ayıptan haberdar olduğunu ispat edebilir.<sup>596</sup>

### **(c) İndirim Hakkının Kullanılmasının Sonuçları**

#### **(1) İndirim Hakkının İleri Sürülmesi**

İndirim hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde olduğu için kiracı, kira bedelinin indirilmesi talep etme hakkını dava açmadan, kiraya verene bildirmek suretiyle kullanabilir.<sup>597</sup> Ancak indirim miktarı konusunda kiracı ile kiraya veren anlaşamadığı takdirde, kiracının dava açarak mahkemeden indirim miktarının belirlenmesini talep etmesi mümkündür.<sup>598</sup> Açılacak olan dava bir eda davası değil bir tespit davası niteliğinde olacaktır.<sup>599</sup> Kiracı kira bedelinde yapılacak indirimin tespiti için dava açtıktan sonra mahkeme karar verinceye kadar sözleşmenin başında anlaşmıŖ oldukları bedelden ödemeye devam etmelidir. Aksi takdirde ödemediği kısımlar bakımından temerrüde düŖmüŖ sayılacaktır.<sup>600</sup> Kiracı, kira bedel indirimi talebinde bulunduktan sonra ödemiŖ olduğu kira bedellerinde fazladan ödemiŖ olduğu kısımların iadesini talep edebilir.<sup>601</sup>

<sup>594</sup> Yapılan bildirim kiraya verene ulaŖmıŖ olması veya hâkimiyet alanına girmiŖ olmasının öğrenme şartının gerekleŖmiŖ olması için yeterli olduğu görüŖü için bkz. Akyiğit, s. 91-92.

<sup>595</sup> İnceoğlu, Kira, s. 200; Acar, s. 250; abri, Kira, s. 244.

<sup>596</sup> Akyiğit, s. 91; İnceoğlu, Bildirim kiraya verene ulaŖtıđı hallerde ise bildirim içeriğinden haberdar olmadığını kiraya verenin ispat etmesi gerektiğini belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 200.

<sup>597</sup> Acar, Kira, s.250; İnceoğlu, Kira, s. 204; Aral/Ayrancı, s. 251.

<sup>598</sup> Edis, s. 122; Yavuz, Sorumluluk, s. 180; İnceoğlu, Kira, s. 204; Acar, Kira, s. 250.

<sup>599</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 180.

<sup>600</sup> İnceoğlu, Kira, s. 205; Zevkliler/Gökyayla, s. 270.

<sup>601</sup> GümüŖ, Kira, s. 131; İnceoğlu, Kira, s. 205; Acar, Kira, s. 250; abri, Kira, s. 237.

## **(2) İndirimin Geçerli Olduğu Süre**

Kiracının kira bedelini indirme hakkının düzenlenmiş olduğu hükümde kira bedelinde yapılacak indirimin kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için geçerli olacağı belirtilmektedir (TBK md.307). Ayıbın kiralanda ne zaman ortaya çıktığı önemli değildir. Ayıp kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden önce ortaya çıkmış olsa da indirim kiraya verenin ayıbı öğrenmesi ile başlayacaktır.<sup>602</sup> Yapılacak olan indirim ayıp giderilinceye kadar etkili olacaktır. Ayıp giderildikten sonra kiracı kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kira bedelini ödemeye devam edecektir.<sup>603</sup> Bununla birlikte kiralandaki ayıp, kiracı tarafından giderilmiş olsa da indirim sona erecektir.<sup>604</sup>

## **(3) İndirim Miktarının Hesaplanması**

Kanunun düzenlenmesinde (TBK md.305 ve 307) kira bedelinde yapılacak indirimin ayıpla orantılı olması gerektiği belirtilmektedir. Bu hükümden yola çıkarak nisbi yöntemin kanun koyucu tarafından açıkça benimsendiğini öğretide kabul edilmektedir.<sup>605</sup> Bununla birlikte kira bedelinde yapılacak indirimin hesaplanma yöntemlerine ilişkin öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Buna göre nisbi yöntemle birlikte özellikle satış sözleşmesindeki ayıplardan dolayı yapılacak indirimler hesaplanırken uygulanan mutlak yöntem ve tazminat yöntemiyle indirilecek kira bedelinin tespit edilebileceği ileri sürülmüştür.

Mutlak yöntemde ilk olarak kiralananın ayıplı değeri ve ayıpsız değeri ayrı ayrı tespit edilir. Bundan sonra malın ayıpsız değeri ile ayıplı değeri arasındaki fark bulunur. Ortaya çıkan fark, sözleşmede belirlenmiş olan kira bedelinden indirilir. Bu

---

<sup>602</sup> İnceoğlu, Kira, s. 205.

<sup>603</sup> Acar, Kira, s. 272; Gümüş, Kira, s. 206.

<sup>604</sup> İnceoğlu, Kira, s. 205.

<sup>605</sup> İnceoğlu, Kira, s. 207; Çabri, s. 249; Zevkliler/Gökyayla, s. 260; Gümüş, Kira, s. 130; Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Acar, Kira, s. 272; ; Aral/Ayrancı, s. 258. Yargıtay da nisbi yöntemi benimsemiştir. Karara konu olayda kiraya veren tarafından 1083 araç kapasiteli olduğu belirtilen otoparkın yapılan bilirkişi incelenmesi sonucunda 721 araç kapasiteli olduğunun tespit edilmesi nedeniyle 533.000 TL kira bedelinin ayıpla orantılı olarak 368.666,67 TL'ye indirilmesine karar verilmesine ilişkin karar Yargıtay tarafından onaylanmıştır. Yarg. 6. HD. 21.12.2015 T. E. 2015/2125 ve K. 2015/11293 Sayılı Karar; aynı yönde Kapatılan Yarg. 6. HD. 03.11.2016 T. E. 2015/7948 ve K. 2017/9313 Sayılı Karar (www.karararama.yargitay.gov.tr, 07.02.2019).

şekilde kiracının ödeyeceği indirimli kira bedeli belirlenmiş olur.<sup>606</sup> Örnek olarak; kira sözleşmesinde kira bedeli 3.000 TL olarak belirlenmiş olsun. Kiralananın rayiç kira bedeli 3.200 TL, ayıplı değeri ise 2.700 TL olarak tespit edilmiştir. İndirilmiş kira bedelini bulmak için kiralananın rayiç bedeli olan 3.200 TL'den ayıplı değeri çıkarmamız gerekmektedir. Daha sonrada çıkan meblağdan sözleşmede belirlenmiş olan kira bedelinden çıkararak indirimli kira bedeli bulunmuş olacaktır.

İndirilmiş Kira Bedeli= Kira Bedeli- (Ayıpsız (Rayiç)Değer- Ayıplı Değer)

$$=3.000 - (3.200- 2.700)$$

$$=3.000-500$$

İndirilmiş Kira Bedeli =2.500 olarak bulunacaktır.

Kira bedelinden yapılacak indirimin bu yöntem kullanılarak belirlenmesi hakkaniyete uygun sonuçlar vermeyebilir. Zira tarafların kira bedelini rayiç değerle aynı ya da yakın belirlemiş olmaları durumunda bu yöntem hakkaniyetli bir sonuç verecektir. Ancak kira bedelinin rayiç bedelin çok üstünde tespit edilmesi durumunda kiracı için hakkaniyetsiz bir durum ortaya çıkacaktır. Aynı şekilde rayiç bedelin altında belirlenmesi durumunda ise kiraya veren aleyhine bir sonuç ortaya çıkacaktır. Bu yöntemim taraflar arasında bozulmuş olan edimler dengesini sağlayamadığı açıktır.<sup>607</sup>

Tazminat yönteminde ise indirilecek miktarın belirlenmesi için öncelikle kiralananın ayıplı değeri tespit edilmektedir. Daha sonra kiralananın kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kira bedelinden çıkarılması ile indirilmiş kira bedeli tespit edilmektedir.<sup>608</sup> Örnek olarak, sözleşme kararlaştırılmış kira bedeli 3.000 TL, kiralananın ayıplı olarak kira bedeli de 2.300 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre yapılacak olan sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli ile kiralananın ayıplı olduğu haldeki kira bedeli birbirinden çıkarılarak aradaki fark sözleşmede kararlaştırılan kira

<sup>606</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 180; Edis, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Zevkliler/Havutçu, s. 117; Nuhoglu, s. 98.

<sup>607</sup> Edis, s. 123; Yavuz, Sorumluluk, s. 185.

<sup>608</sup> Yavuz, Sorumluluk, s. 181; Edis, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Zevkliler/Havutçu, s. 117; Nuhoglu, s. 98.

bedelinden çıkarılacaktır. Buna göre yapılması gereken indirim  $3000-2.300=700$  TL olarak hesaplanacaktır. İndirim miktarının sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinden çıkarılması ile de ( $3000-700=2300$  TL) indirimli kira bedeli bulunacaktır. Yapılacak indirimin bu yöntemle belirlenmesi de taraflar arasında hakkaniyete uygun olmayan sonuçlar ortaya çıkarabilir. Zira taraflar kira bedelini kiralananın ayıplı rayiç bedelinin altında kararlaştırması halinde tazminat yöntemi uygulanması kiracı aleyhine olmaktadır. Örnek verecek olursak; kiralananın ayıpsız değerinin 5.000 TL, tarafların kira bedelinin rayiçten daha düşük olacak şekilde 4.000 TL olarak belirlendiğini varsayalım. Ayıplı kira bedelinin 4.500 TL olması durumunda kiracının kira bedelinin indirilmesi talebinde bulunma olanağı kalmamaktadır. Bu yöntemle hesaplama yapıldığı takdirde kira indirimi talep etme hakkı işlevsiz hale gelmektedir. Bu nedenlerle bu yöntem de taraflar arasında bozulan edimler dengesinin sağlayamamaktadır.

Kira bedelinden yapılacak indirimi hesaplamak için kullanılan son yöntem ise nisbi yöntemdir.<sup>609</sup> Yukarıda da belirttiğimiz üzere kanuni yöntem haline gelen nisbi yöntemle kiralanda yapılacak indirim ayıpla orantılı şekilde hesaplanmaktadır. Bu yöntemle göre, kiralananın ayıpsız rayiç kira bedeli ve ayıplı rayiç kira bedeli belirlendikten sonra bedeller arasındaki oran tespit edilmelidir. Son olarak da sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinden de bu oranda indirim yapılmalıdır.<sup>610</sup> Örneğin, kiralanan eşyanın ayıpsız rayiç kira değeri 1500 TL iken ayıplı rayiç değeri kira bedeli 1200 TL olduğu bir kira sözleşmesinde, kararlaştırılan aylık kira bedeli 1400 TL olduğunu varsayalım. Bu durumda ayıp nedeniyle rayiç kira bedelinde %20'lik bir azalma söz konusu olacaktır. Bu oranı taraflarca kararlaştırılmış kira bedeline uygulayacak olursak indirilmiş kira bedeli 1120 TL olacaktır. Nisbi

---

<sup>609</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Gümüş, Kira, s. 130; Zevkliler/Gökyayla, s. 260; Kuntalp /Barlas /Ayanoğlu Moralı/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 166; Acar, Kira, s. 214; Yavuz, Sorumluluk 182.

<sup>610</sup> Edis, s. 123; Yavuz, Sorumluluk s. 182; Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Acar, Kira, s. 214; İnceoğlu, Kira, s. 208.

yöntemin indirilecek kira bedelinin belirlenmesinde hakkaniyete uygun olduğu öğretide kabul edilmektedir.<sup>611</sup>

Bize göre de indirilecek kira bedelinin hesaplanırken nisbi yöntemin uygulanması yapılacak indirimin hakkaniyete uygun olmasını sağlayacaktır. Bu yöntemle yapılacak hesaplama ile kiralananındaki ayıp kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını fiilen ne kadar azaltıyorsa indirim de o ölçüde olacaktır.<sup>612</sup> Ayrıca bu yöntem kira bedelinin rayiç bedelin altında veya üstünde belirlemiş olması yapılacak olan indirimi etkilememektedir.<sup>613</sup> Bununla birlikte, yapılacak indirim objektif kriterlere göre yapılmalı kiracıya özgü subjektif hususlar örnek olarak kiracının yaşı veya sağlık durumu değerlendirmeye dâhil edilmemelidir.<sup>614</sup>

## **5. Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Hakkı**

### **a) Genel Olarak**

Kiracıya kiralananın ayıplı olması halinde tanınan seçimlik haklardan bir diğeri de kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkıdır.<sup>615</sup> Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için öncelikle kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep etmesi ve ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesi gereklidir. Kiraya veren uygun süre içerisinde ayıbı gidermezse bu durumda kiracı, kira bedelinin indirilmesini veya önemli ayıp söz konusu ise sözleşmenin feshini isteyebileceği gibi kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir.

Ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talep hakkının hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, bu hakkın yenilik doğuran hak niteliği taşıdığını belirtmektedir.<sup>616</sup> Bu görüşe göre, kiralananın değiştirilmesini talep etme hakkının

---

<sup>611</sup>Yavuz, Sorumluluk, s. 185; Edis, s. 124; Zevkliler/Havutçu, s. 117; Yavuz/Acar/Özen, s. 223; Aral/Ayrancı, s. 228.

<sup>612</sup> İnceoğlu, Kira, s. 208.

<sup>613</sup> Çabri, Kira, s. 249.

<sup>614</sup> İnceoğlu, eğer subjektif unsurlar sözleşmede yer alıyorsa yapılacak unsurların da değerlendirmeye dahil edilmesi gerektiğini belirtiyor. İnceoğlu, Kira, s. 207.

<sup>615</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 408; Aral/Ayrancı, s. 252; Gümüş, Kira, s. 131; Zevkliler/Gökyayla, s. 270; Acar, Kira, s. 241; İnceoğlu, Kira, s. 182; Aydoğdu/Kahveci, s. 438.

<sup>616</sup> Acar, Kira, s. 241.

kullanılmasıyla sözleşmede bir edim değişikliği ortaya çıkmakta buna bağlı olarak da sözleşmenin başlangıcında belirlenmiş ve kullanıma bırakılmış olan kiralananın yerine bir başkasının geçmesinin sağlanmasıyla kira ilişkisi doğrudan etkilenmektedir. Bu nedenle de hakkın yenilik doğuran haklara ait kurallara tabi olacağını kabul etmektedir. Diğer görüşe göre ise hakkın yenilik doğuran hak niteliğinde olmadığını, aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir seçimlik hak olduğunu savunmaktadır.<sup>617</sup> Bize göre de bu hak aynen ifa talebi niteliğindedir. Zira kiracı kiralananındaki ayıbın giderilmesini istedikten sonra ayıbın giderilmemesinden dolayı kira sözleşmesine dayanarak kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep ederek kiraya vereni aynen ifaya zorlamakta, sözleşmenin içeriğini değiştiren bir talepte bulunmamaktadır.

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkının düzenlenmiş olduğu TBK md. 306/1'de bu hakkın hangi tür ayıplar için kullanılabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bundan dolayı bu hakkın ayıbın ağırlığı ne olursa olsun her türlü ayıp için kullanılabileceği kabul edilmektedir.<sup>618</sup> Ancak basit bir onarım ve temizlik ile giderilebilecek ayıplar için kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi talep hakkının kullanılması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olacağını kabul etmek gereklidir.<sup>619</sup>

## **b) Şartları**

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etme hakkı kullanabilmesi için öncelikle kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini talep etmiş olması gereklidir.<sup>620</sup> Eğer ayıp verilen uygun süreye rağmen giderilmezse kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir.<sup>621</sup> Kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin yararsız olacağı

---

<sup>617</sup> Gümüş, Kira, s. 131; İnceoğlu, Kira, s. 182-183; Zevkliler/Gökyayla, s. 271-272; Çabri, Kira, s. 285.

<sup>618</sup> Acar, Kira, s. 242; Gümüş, Kira, s.133; İnceoğlu, Kira, s. 185.

<sup>619</sup> İnceoğlu, Kira, s. 185; Çabri, Kira, s. 285.

<sup>620</sup> Aral/Ayrancı, s. 256, Eren, Borçlar Özel, s.361; Yavuz/Acar/Özen, s. 409.

<sup>621</sup> Gümüş, Kira, s. 131; Yavuz/Acar/Özen, s. 409.

hallerde veya dürüstlük kuralı gereği kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin beklenemeyeceği hallerde TBK md.124'ün kıyasen uygulanması sonucunda kiracının kiraya verene uygun bir süre vermeden kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilir.<sup>622</sup>

Kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkının kullanılabilmesi için eşyanın bir benzerinin bulunması gereklidir. Ancak öğretilerde bazı yazarlar, bir eşyanın benzerinin bulunabilmesi için eşyanın misli eşya niteliğinde olması gerektiğini bu nedenle kiracının ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkını kullanabilmesi için eşyanın misli eşya niteliğinde olması gerektiğini savunmaktadırlar.<sup>623</sup> Bu görüşü savunanlar TBK md.306'nın gerekçesinde yer alan “*Kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiralananın misli eşya niteliği taşıması gerektiğine dair bir duraksama yoktur.*” ifadesini esas almaktadırlar. Bu nedenle kiralananın misli olmayan bir eşya olması durumunda, ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesinin mümkün olmayacağı belirtilmektedir.<sup>624</sup> Örneğin, değerli bir sanat eseri ya da düğün için kiralananmış olan boğazdaki bir yalının ayıplı olması halinde, bunların misli mal niteliğinde olmaması nedeni ile bir benzerinin bulunması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle de kiracının bu malların ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı söz konusu olmayacaktır.

Diğer görüşe göre ise kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananın misli eşya niteliğinde olmasının zorunlu olmadığı, benzeri bulunan her türlü mal için bu hakkını kullanabileceği kabul etmektedirler.<sup>625</sup> Bizim de katıldığımız bu görüş göre, kiracı, kiralanan malın niteliği ne olursa olsun, kiralananın ayıpsız bir benzeri bulunması halinde kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkını kullanabilmelidir. Kanun koyucu da hükmü düzenlerken hakkın kullanım

---

<sup>622</sup> Çabri, Kira, s. 286.

<sup>623</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 234; Acar, Kira, s. 243; Aral/Ayrancı, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 272.

<sup>624</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 234.

<sup>625</sup> Gümü, Kira, s. 133; İnceoğlu, Kira, s. 184-185; Çabri, Kira, s. 287; Aydoğdu/Kahveci, s. 439.

alanını genişletmek için misli eşya terimini kullanmak yerine ayıpsız bir benzeri ifadesini kullanmıştır.<sup>626</sup> Bu hak, ayıplı malın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi talebinden çok kiralanan yerine tam değerinde bir eşya sağlamasını talep etme hakkı olarak okunmalıdır.<sup>627</sup> Örneğin, bir araç kirasında aracın ayıplı olduğu anlaşıldığı ve aracın misli bir mal bulunmadığı halde, aracın benzer özelliklerdeki başka bir araçla değiştirilmesi mümkündür.<sup>628</sup> Aynı şekilde, taşınmaz kiralalarında da kiralanda bir ayıp söz konusu olduğu durumlarda kiracı benzer özelliklere sahip aynı site içerisinde bulunan başka bir taşınmazla değiştirilmesini talep edebilir.<sup>629</sup>

Kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanabilmesi için kiralananın ayıpsız bir benzerinin kiraya verenin elinde olmasının gerekli olup olmadığı doktrinde tartışma konusu olmuştur. Bir görüşe göre,<sup>630</sup> kiraya verenin bir benzerini verme imkânı yoksa bu hakkın kullanılmaması gereklidir. Bu görüşü savunanlar, satıcının ayıplı maldan doğan sorumluluğu halinde alıcının haklarının düzenlendiği TBK md. 227/1 b.4’de alıcının ancak satıcının imkânı varsa malın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebileceği hükmünü göstermektedirler. Zira kiraya verenden malın ayıpsız bir benzerini alıp kiracıya vermesini beklemek kiraya verenin aleyhine bir durum yaratacaktır.<sup>631</sup> Bu nedenle kiracı, kiralananın değiştirilmesini ancak kiraya verenin böyle bir imkânı varsa talep edebilmelidir. Diğer görüş ise kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzerine sahip olmasının zorunlu olmadığını kiraya verende kiralananın ayıpsız bir benzeri olmasa da kiralananı değiştirmesi gerektiğini belirtmektedirler.<sup>632</sup> Bu görüşü savunanlar TBK md. 227/1 b. 4 hükmünde yer alan “imkân varsa” ifadesinin malın değiştirilmesinin imkansız olmaması şeklinde yorumlamak gerektiğini malın satıcının elinde bulunması zorunluluğunu ifade

---

<sup>626</sup> İnceoğlu, Kira, s. 184; Gümüş, Kira, s. 133.

<sup>627</sup> Gümüş, Kira, s. 133; Çabrş, Kira, s. 288; İnceoğlu, s. 185; Zevkliler/Gökyayla, s. 272.

<sup>628</sup> İnceoğlu, s. 185; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Çabri, Kira, s. 288.

<sup>629</sup> Aral/Ayrancı, s. 256.

<sup>630</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 409; Gümüş, Kira, s. 132; Acar, Kira, s. 242.

<sup>631</sup> Gümüş, Kira, s. 131.

<sup>632</sup> İnceoğlu, Kira, s. 184; Çabri, Kira, s. 289.



etmediğini bu nedenle kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız bir benzeri olmasa da kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>633</sup>

Bize göre, kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep etmesi halinde kiraya verenin ayıplı kiralananı değiştirme imkânı varsa veya dürüstlük kuralı çerçevesinde ayıplı malı değiştirmesi beklenebiliyorsa kiracının bu talebi yerine getirmelidir. Ancak kiraya verende kiralananın ayıpsız bir benzeri bulunmuyorsa ve dürüstlük kuralı gereği ayıplı malı değiştirmesi beklenmiyorsa bir benzerini satın alıp kiracıya verme zorunluluğu yoktur. Örnek olarak, tek evini kiraya veren birinden evin ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin başka bir ev temin edip kiracıya vermesini beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir.

Kiraya verenin kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi talebini yerine getirmemesi halinde temerrüde düşmüş olacaktır.<sup>634</sup> Bu halde kiracı doğrudan sözleşmeyi feshederek uğramış olduğu müspet zararları talep edebilecektir. Ancak kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için ayıbın önemli nitelikte olması gereklidir. Zira kiracı kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi hakkını kullanırken kiraya verene uygun süre vermiş ancak kiraya veren verilen uygun sürede ayıbı gidermemiştir. Bu sebeple önemli ayıplar bakımından kiracının doğrudan fesih hakkı doğmaktadır.

## **6. Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkı**

### **a) Genel olarak**

Kiracının sözleşmeyi fesih hakkı TBK md. 305/2 ve 306/2’de düzenlenmiştir.<sup>635</sup> Hükme göre, kiralananındaki ayıp sözleşmede öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırıyorsa veya önemli ölçüde engelliyorsa ve kiraya veren

---

<sup>633</sup> İnceoğlu, kiracının bu talebin ileri sürülmesinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği durumlarda kiraya verenin kiralananı değiştirme yükümlülüğü doğmayacağını belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 184. Aynı yönde, Çabri, Kira, s. 289.

<sup>634</sup> Acar, Kira, s. 270; Çabri, Kira, s. 291.

<sup>635</sup> Gümüş, Kira, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 411; Aral/Ayrancı, s. 256; Uygur, s. 1722; İnceoğlu, Kira, s. 186; Acar, Kira, s. 243; Akyiğit, s. 93; Zevkliler/Gökyayla, s. 270-271; Zevkliler/Ertas/Havutçu/Aydoğdu/Cumaloğlu s. 492; Çabri, Kira, s. 252; Aydemir, s. 104; Günel, s. 109; Eren, Borçlar Özel, s. 361.

kendisine verilen sürede ayıbı gidermemişse bu durumda kiracı kira sözleşmesini feshedebilir. Hükümden de anlaşılacağı üzere kiracı kira sözleşmesini ancak kiralananındaki ayıp önemli olduğu takdirde feshedebilir.<sup>636</sup> Önemli olmayan ayıplarda ise kiracının sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır.

Kiracı, fesih hakkını kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar için kullanabileceği gibi sözleşmenin başlangıcında kiralanda bulunan ayıplar için de kullanabilir.<sup>637</sup> TBK md. 304'de belirtildiği üzere kiracı, kiralananın ayıplı bir şekilde teslimi teklif edilmesi halinde kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanarak kira sözleşmesini feshedebilir. Bu hükümde ayrıca kiralananın önemli ayıplarla teslimi teklif edilmesi halinde kiracıya, kiralananı teslim almayarak kiraya vereni temerrüde düşürme ve TBK md. 125'te düzenlenmiş olan borçlunun temerrüdünden doğan haklarını kullanabilme imkânı verilmiştir.<sup>638</sup> Kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslimi teklif edilmesi halinde borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak kiracının kiralananı teslim almadan sona erdirmesi sözleşmenin feshi değil sözleşmeden dönme niteliğindedir.<sup>639</sup> Bu nedenle, kiracının sözleşmeden dönme hakkıyla sözleşmeyi feshetme haklarını ayrı ayrı incelemek yerinde olacaktır.

### **b) Sözleşmeden Dönme**

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmayan bir durumda yani önemli ayıplarla teslimi teklif edilmesi halinde kiracı, kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabileceği gibi isterse TBK md. 304 atfı gereği kiralananı teslim almaktan kaçınarak kiraya vereni temerrüde düşürebilir.<sup>640</sup> Kiracı kiraya vereni temerrüde düşürdükten sonra TBK md. 125'te düzenlenmiş olan borçlunun temerrüdünden doğan haklarını kullanabilir.

---

<sup>636</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 411; Gümüş, Kira, s. 123; Zevkliler/Gökyayla, s. 270-271; İnceoğlu, Kira, s. 186.

<sup>637</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 412; Zevkliler/Gökyayla, s. 271.

<sup>638</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Yavuz/Acar/Özen, s. 412.

<sup>639</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 412; Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Günel, s. 109-113.

<sup>640</sup> Acar, Kira, s. 169; İnceoğlu, Kira, s.77; Gümüş, Kira, s. 103; Çabri, Kira, s. 37; Aydoğdu/Kahveci, s. 413.

Buna göre kiracı ister sözleşmenin aynen ifasını ve gecikme tazminatı veya ifa yerine müspet zararın giderilmesini talep edebileceği gibi isterse de kiracı sözleşme ilişkisini sona erdirerek sözleşmeden dönebilecektir.<sup>641</sup> Bununla birlikte, kiracı isterse kiralananı ayıplı bir şekilde teslim alarak TBK md. 305'te düzenlenmiş olan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan seçimlik haklarını da kullanabilir. Ancak kiraya verenin önemli olmayan ayıplarla yapmış olduğu ifa teklifini kabul etmek zorundadır. Aksi takdirde alacaklı temerrüdüne düşmüş sayılır.<sup>642</sup> Kiracı kiralananı teslim alırsa artık kiraya verenin temerrüdünden söz edilemez. Zira ifa sürecine girilmiş sayılacağından kiracının kiraya verenin temerrüdünden dolayı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi mümkün değildir.<sup>643</sup>

Kiracının sözleşmeden dönme ve menfi zararın tazmini ve aynen ifa yerine müspet zararın tazmini gibi seçimlik haklarını kullanabilmesi için kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesi ve bu süre içerisinde ayıbın giderilmemiş olması gereklidir.<sup>644</sup> Ancak TBK md. 124 hükmü gereği borçlunun içinde bulunduğu durum sebebiyle süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa, borçlunun borcunu yerine getirmemesi sebebiyle borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa ve borcun ifasının belirlenen zamanda gerçekleşmemesi nedeniyle ifanın kabulünün artık mümkün olmadığı sözleşmeden anlaşılıyorsa, kiraya verene ayıbın giderilmesi için süre vermesine gerek yoktur.<sup>645</sup>

Kiracıya tanınmış olan dönme hakkı bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde ve kiracı tarafından kiraya verene yöneltilecek tek taraflı irade beyanının kiraya verene varmasıyla hüküm doğuran bir hak olmasından dolayı kiracının sözleşmeden dönmesi sonucunda sözleşme geçmişe etkili şekilde sözleşmenin en başından itibaren

---

<sup>641</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Acar, Kira, s. 182; Gümüş, Kira, s. 118.

<sup>642</sup> İnceoğlu, Kira, s. 77; Çabri, Kira, s. 39.

<sup>643</sup> Çabri, Kira, s. 255; Yarg. 6 HD. 02.03.2016 T. E. 2015/4486 ve K. 2016/1556 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 20.02.2019).

<sup>644</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 261; İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>645</sup> İnceoğlu, Kira, s. 78; Çabri, Kira, s. 36.

hükümsüz hale gelir.<sup>646</sup> Tarafları sözleşme nedeniyle yerine getirmek zorunda oldukları edimleri yerine getirme yükümlülüğünden kurtulurlar ve önceden yapmış oldukları edimlerin iadesini talep edebilirler.<sup>647</sup>

Kiracı sözleşmeden dönmeye birlikte uğramış olduğu menfi zararları kiraya verenden talep edebilir.<sup>648</sup> Ancak kiraya veren temerrüde düşmede kusursuz olduğunu ispat ederek kiracının uğramış olduğu menfi zararı ödemekten kurtulabilir.<sup>649</sup> Kiracının temerrütten doğan haklarını kullanabilmesi için kiraya verenin kusurlu olması şart olmamakla birlikte uğramış olduğu menfi zararlardan dolayı tazminat talep edebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gereklidir.<sup>650</sup> Sözleşmeden dönmeden kaynaklanan menfi zararlar kiracının sözleşmenin kurulması için yapılan ancak boşa çıkan masraflar ve kaçırılan sözleşme fırsatlarından doğan zararlardır.<sup>651</sup>

### c) Sözleşmenin Feshi

Kiracının, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplar nedeni ile fesih hakkı ve şartları TBK md. 306/2'de şu şekilde düzenlenmiştir. “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*”. Kanun metninde görüldüğü üzere kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için öncelikle kiralandaki ayıbın önemli olması gereklidir. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan, kiracıdan kiralananı kullanmasının objektif olarak beklenemediği haller önemli

---

<sup>646</sup> Gümüş, Kira, s. 118; Zevkliler Gökyayla, s. 271; Aydoğdu/Kahveci, s. 441; Çabri, Kira, s. 255; İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>647</sup> Kaya, s. 100; Gümüş, Kira, s. 118.

<sup>648</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Yavuz/Acar/Özen, s. 413; İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>649</sup> Nomer, s. 309; Reisoğlu, s. 389; Tandoğan Cilt I/2 s. 111; Kılıçoğlu, s. 770; İnceoğlu, Kira, s. 79.

<sup>650</sup> Oğuzman/Öz, s. 465; Kılıçoğlu, s. 723; Gümüş, Kira, s. 124.

<sup>651</sup> İnceoğlu, Kira, s. 79; Kaya, s. 101.

ayıptır.<sup>652</sup> Kiralanandaki ayıp önemli sayılabilecek nitelikte değilse kiracı kira sözleşmesini feshedemez.<sup>653</sup>

Kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için gerekli olan diğer şart ise kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesidir.<sup>654</sup> Kiralanandaki ayıp verilen uygun süreye rağmen giderilmezse kiracı sözleşmeyi feshedebilecektir.<sup>655</sup> Ancak kanunda ayıbı giderilmesi için kiraya verene verilecek sürenin ne kadar olması gerektiğine dair bir hüküm bulunmamasından dolayı kiraya verene verilecek sürenin uygun olup olmadığının belirlenmesi için TBK 123 md. hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği doktrinde kabul edilmiştir.<sup>656</sup> Buna göre kiraya verene verilecek süre dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilebilmesi için yeterli olmalıdır.<sup>657</sup> Bununla birlikte, verilecek süre ayıbın türü, ağırlığı ve aciliyeti ve ayıbın giderilmesi için yapılması gereken çalışmaların kapsamı göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.<sup>658</sup> Ancak kiraya verene süre verilmesinin faydasız olacağının anlaşıldığı durumlarda ya da kiracıdan süre vermesini beklemenin dürüstlük kuralına aykırı olduğu durumlarda kiracı kira sözleşmesini fesih hakkını uygun süre vermeden de kullanabilir.<sup>659</sup>

Kiracının kiralanda henüz ortaya çıkmamış olan ancak büyük ihtimallerde ortaya çıkacak olan ayıplar nedeni ile sözleşmeyi feshetme hakkına ilişkin

---

<sup>652</sup> Acar, Kira, s. 220; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Yavuz/Acar/Özen, s.388; İnceoğlu, Kira, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 262; Gümüş, Kira, s.112-113; Eren, s. 352; Yavuz N., Kira, s. 85; Çabri, Kira, s. 116; Nuhoğlu, s. 54.

<sup>653</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 411; İnceoğlu, Tarafların objektif olarak önemli sayılamayacak ayıplar için kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkının kararlaştırılabileceğini ancak bunun aksinin konut ve çatılı işyerleri için TBK md.301/2 hükmü gereği mümkün olmayacağını belirtmektedir, İnceoğlu, Kira, s. 187-188.

<sup>654</sup> Aydemir, s. 103; Akyiğit, s. 85; İnceoğlu, Kira s.170; Yavuz/Acar/Özen, s. 403; Acar, Kira, s. 232-233; Zevkliler/Gökyayla, s. 268; Tandoğan, C.I/2 s. 116; Aral/Ayrancı, s. 254. Yarg. 6. HD. 24.11.2014 T. E. 2014 /2091 ve K. 2014/12909 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 04.02.2019).

<sup>655</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 412; Gümüş, Kira, s. 123; İnceoğlu, Kira, s. 188; Çabri, Kira, s. 276; Acar, Kira, s. 244.

<sup>656</sup> İnceoğlu, Kira, s. 170; Çabri, Kira, s. 202.

<sup>657</sup> Reisoğlu, s. 383; Oğuzman/Öz, s. 515; Acar, Kira, s. 256.

<sup>658</sup> Acar, Kira, s.256; Akyiğit, s. 85; İnceoğlu, Kira, s. 170; Çabri, Kira, s. 202.

<sup>659</sup> Gümüş, Kira, s. 124; İnceoğlu, Kira, s. 189.

kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide, borçlunun ifa günü gelmemiş olmasına rağmen borcunu ödeyemeyeceğini bildirmesi veya borçlunun borcunu zamanında ödeyemeyeceğinin kesin olarak anlaşılması halinde alacaklının sözleşmeyi feshedebileceği kabul edilmektedir.<sup>660</sup> Bu görüşe uygun olarak kiralananda önemli bir ayıbın ortaya çıkma olasılığının yüksek olması halinde kiracının kira sözleşmesini fesih hakkını kullanabileceğini kabul etmek gereklidir.<sup>661</sup> Örnek olarak kreş olarak faaliyet göstermek için kiralanmış bir işyerinin yanında bulunan arsada inşaat başlamış olması halinde inşaat faaliyetlerinin çocuklar için tehlike arz edeceğinin belli olması ve bu nedenle kreşin kiralamış olduğu işyerinde faaliyetlerine devam edemeyeceğinin belli olması örnek olarak gösterilebilir.<sup>662</sup>

Kiraya verenin verilen uygun sürede ayıbı kısmen gidermiş olduğu durumda kiracının kira sözleşmesini feshedip edemeyeceği konusunda ise farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş, kiraya verenin ayıbın tamamen giderilmemesi halinde giderilen kısım dikkate alınmaksızın kiracının fesih hakkını kullanabileceğini savunmaktadır.<sup>663</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüş ise kiraya verenin ayıbı kısmen giderdiği hallerde giderilmeyen kısmın ayrıca değerlendirilmesi gerektiğini ve giderilmeyen kısım halen önemli ayıp niteliğindeyse yani kiracının kullanımını önemli ölçüde kısıtlıyorsa kiracının sözleşmeyi fesih hakkı olduğunu ancak giderilmeyen kısım önemli sayılmayacak nitelikteyse kiracının sözleşmeyi feshedemeyeceğini belirtmektedir.<sup>664</sup> Bize göre de kiraya veren ayıbı kısmen gidermişse ve giderilmeyen kısım önemli ayıp niteliğinde değilse kiracı, kira sözleşmesini feshedemeyecektir.

Ayıbın verilen süre zarfında giderilmemesi halinde kiracı kiraya verene varması gereken bozucu yenilik doğuran nitelikte tek taraflı fesih beyanı ile kira

---

<sup>660</sup> Öncelenmiş borç kavramı için bkz. Başak BAŞOĞLU, *Öncelenmiş Borca Aykırılığın Sonuçları*, İÜHFİM, C. LXVI, S. 2, Y. 2008, İstanbul, s. 289 vd.; Tandoğan, Mesuliyet, s. 401.

<sup>661</sup> İnceoğlu, Kira, s. 189;

<sup>662</sup> İnceoğlu, Kira, 189; Çabri, Kira, s. 265.

<sup>663</sup> Acar, Kira, s. 264; Günel, s. 120.

<sup>664</sup> Günel, s. 120; Çabri, Kira, s. 276.

sözleşmesini sona erdirebilecektir.<sup>665</sup> Fesih beyanının kiraya verene varmasıyla birlikte kira sözleşmesi ileriye etkili olarak ortadan kalkacaktır.<sup>666</sup> Bununla birlikte, bazı yazarlar kiracının fesih beyanını kiraya verene yöneltmeden önce TBK md. 125 uyarınca kiraya verene ek bir süre vermesi gerektiğini belirtmektedirler.<sup>667</sup> Ancak bu görüşe katılmak mümkün görünmemektedir. Zira kanunda kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için kiraya verene ek süre vermesini öngören bir hüküm bulunmamaktadır. Yukarıda da belirtildiği üzere, kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için ayıbın giderilmesi için bir süre vermiş olması yeterlidir. Kiraya veren verilen uygun süre içerisinde ayıbı gidermezse kiracı bu andan itibaren kira sözleşmesini feshedebilecektir.<sup>668</sup>

Kira sözleşmesinin fesih şartları gerçekleştiği takdirde kiracının sözleşmeyi derhal feshetmesi gerektiğine dair bir kanuni bir düzenleme olmaması sebebiyle kiracının doğmuş olan fesih hakkını derhal kullanmak zorunda olmadığı kabul edilmektedir.<sup>669</sup> Özellikle konut ve işyeri kiralalarında kiracının yeni bir yer bulup taşınması için ihtiyaç duyduğu süre zarfında kira sözleşmesini feshetmeyerek belirli bir süre bekleyebilir.<sup>670</sup> Ancak kiracı bu hakkını uygun bir süre içerisinde kullanmalıdır. Zira kiracının uzun süre bekleyerek fesih hakkını kullanmaması dürüstlük kuralı çerçevesinde fesih hakkından feragat olarak değerlendirilecektir.<sup>671</sup>

---

<sup>665</sup> Çabri, Kira, s. 276; Günel, s. 121; Aral/Ayrancı, s. 257.

<sup>666</sup> Günel, s. 129; Nuhoglu, s. 113; Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Aral/Ayrancı, s. 257.

<sup>667</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 271.

<sup>668</sup> İnceoğlu, s. 190; Acar, Kira, s. 265; Çabri, s. 274; Günel, s. 121.

<sup>669</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 413; Gümüş, Kira, s. 124; İnceoğlu, s. 190; Acar, Kira, s. 245; Aral/Ayrancı, s. 257; Günel, s. 120; Çabri, Kira, s. 279.

<sup>670</sup> Gümüş, Kira, s. 124; Acar, Kira, s. 266; Çabri, Kira, s. 279; Yavuz/Acar/Özen, s. 413.

<sup>671</sup> Günel, s. 120; Acar, Kira, s. 266; Çabri, Kira, s. 279; Gümüş, Kira, s. 124; İnceoğlu, kiraya verenin ayıbı gidermediği süre boyunca borca aykırı şekilde davranmaya devam ettiğini bu nedenle de hakkın uzun süre kullanılmamasının fesih hakkından feragat olarak yorumlanmasının doğru olmadığını zira kiraya verenin ayıbı gidermemiş olmasına rağmen sözleşmeyi devam ettirmek isteyen kiracının bu tutumunun fesih beyanından feragat olarak yorumlanmasının iyiniyetli kiracının cezalandırılması, kötü niyetli kiraya verenin de ödüllendirilmesi anlamına geleceğini belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 191.

Bununla birlikte kiracı fesih hakkını ileri bir tarihte geçerli olacak şekilde de kullanabilir.<sup>672</sup>

Kanunda fesih bildirimının geçerliliğine ilişkin bir şekil şartı bulunmamaktadır. Kiracı kira sözleşmesini sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapacağı fesih bildiriyle sona erdirebilir.<sup>673</sup> Fakat konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin fesih bildirimlerinin geçerli olması için TBK md. 348 hükmü uyarınca yazılı şekilde yapılmalıdır.<sup>674</sup> Belirtilen yazılı şekle uyulmadan yapılan fesih bildiri kesin hükümsüz olup kira sözleşmesini sona erdirmeyecektir.<sup>675</sup>

Kiracının fesih bildiri kiraya verene vardıktan sonra kira sözleşmesi ileriye etkili olacak şekilde sona erecektir. Bu zamana kadar yapılmış olan ifaların iadesi söz konusu olmayacaktır.<sup>676</sup> Ancak kira bedeli peşin ödenmişse fesih sonrası sonraki kısmın sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca iade edilmesi gerekir.<sup>677</sup>

Kiracı kiralanda ortaya çıkan ayıplardan dolayı kullanımında meydana gelen azalmalar sebebiyle ayıbın ortaya çıktığı dönemden sözleşmeyi feshettiği ana kadar geçen süre için ayıpla orantılı olarak kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir.<sup>678</sup> Kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiralandan sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde yararlanamamış olan kiracının kira bedelinde indirim talep etme hakkı sözleşmeyi fesih hakkını engellemeyecektir.<sup>679</sup>

Kiracı kira sözleşmesinin feshetmekle birlikte kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesinden dolayı uğramış olduğu zararları da talep edebilecektir. Kiracı bu durumda uğramış olduğu müspet zararları (TBK md. 126) talep edebileceği kabul

---

<sup>672</sup> Günel, s. 129; Çabri, Kira, s. 275; İnceoğlu, Kira, s. 190.

<sup>673</sup> İnceoğlu, Kira, s. 190; Acar, Kira, s. 265.

<sup>674</sup> Acar, Kira, s. 245; İnceoğlu, Kira, s. 190; Çabri, Kira, s. 277.

<sup>675</sup> Çabri, Kira, s. 277.

<sup>676</sup> Gümüş, Kira, s. 123; İnceoğlu, Kira, s. 191; Çabri, Kira, s. 281; Günel, s. 129-130.

<sup>677</sup> İnceoğlu, Kira, s. 191; Acar, Kira, s. 265.

<sup>678</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 413; Acar, Kira, s. 267; Günel, Kira, s. 122; İnceoğlu, Kira, s. 195.

<sup>679</sup> İnceoğlu, Kira, s. 195; Yargıtay da kiralandaki ayıplardan dolayı sözleşmeyi fesheden kiracının kira bedelinden indirim talep edebileceği yönünde karar vermiştir. Yarg. 3. HD. 20.09.2001 T. E. 2001/6727 ve K 2001/7921 Sayılı Karar. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 04.02.2019).



edilmektedir.<sup>680</sup> Bu kapsamda kiracı, kiralananı tahliye etmek için yapacağı taşınma masraflarını, sonradan kiralanan yere fazladan ödenen kira bedeli ile önceki kira bedeli arasındaki farkı ve yeni yerin tutulması için emlakçıya vermiş olduğu komisyonu bile talep edilebilecektir.<sup>681</sup> Kiralanan yer işyeri olması halinde yoksun kalınan kar da istenebilecektir. Ancak kiracının bu talebi aynı nitelikte başka bir yer bulabileceği süre ile sınırlıdır.<sup>682</sup>

Buna karşılık kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde ve verilen uygun süre içerisinde ayıbın giderilmemesinde kusurunun olmadığını ispat ederek kiracının uğramış olduğu müspet zararı gidermekten kurtulabilir.<sup>683</sup> Bununla birlikte bazı yazarlar, kiraya verenin kusursuzluğunu ispat ederek müspet zararı gidermekten kurtulabileceğini ancak kiraya veren kusurlu olmasa dahi menfi zararları gidermekle yükümlü olacağını kabul etmektedir. Bu görüşü savunanlar TBK md. 229'da düzenlemiş olan alıcının satış sözleşmesinden dönmesi halinde sahip olduğu haklarına ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanması gerektiğini belirtmektedirler.<sup>684</sup> Ancak kira sözleşmesine ilişkin böyle bir düzenleme bulunmaması nedeniyle kiraya veren kusurlu olmadığını ispat ederek hem menfi hem de müspet zararın tazmininden kurtulabilecektir.<sup>685</sup>

Kanunda öngörülmüş olan şartlar gerçekleşmeden yapılan fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirmez (TBK md. 306). Bu şekilde yapılan fesih bildirimini kesin

---

<sup>680</sup> Kiracının sözleşmeyi feshetmesi halinde hangi zararlarını talep edebileceğine ilişkin TBK md. 306' da açık bir hüküm olmaması nedeniyle kiracının genel hüküm niteliğindeki TBK md. 126 kapsamında müspet zararlarının giderilmesini talep edebileceği öğretide kabul edilmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 192; Yavuz/Acar/Özen, s. 413; Zevkliler/Gökyayla, s. 271.

<sup>681</sup> Günel, s. 136; İnceoğlu, Kira, s. 193; Çabri, Kira, s. 283.

<sup>682</sup> Konuya ilişkin Yargıtay kararında , "...davacının aynı şart ve koşullarda kiracı olarak faaliyetini yürütebileceği aynı nitelikli başka bir taşınmazı hangi sürede yeniden kiralayabileceği sürenin belirlenmesi, davalı kiraya verenin bu süreye ilişkin kazanç kaybından sorumlu tutulması gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile kazanç kaybı isteminin reddine karar verilmesi doğru değildir." şeklinde karar verilmiştir . Yarg. 3. HD. 15.06.2017 T. E. 2017/9322 ve K. 2017/10212 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 22.02.2019 ).

<sup>683</sup> Çabri, Kira, s. 282; İnceoğlu, Kira, s.193.

<sup>684</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 272.

<sup>685</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 442; İnceoğlu, Kira, s. 194.

hükümsüz kabul edilecektir.<sup>686</sup> Örneğin, kiralanandaki ayıbın önemli nitelikte olmaması halinde<sup>687</sup> veya ayıbın giderilmesi için uygun süre verilmeden gönderilen fesih bildirimini hükümsüzdür.<sup>688</sup> Bu durumda TBK md. 325'te düzenlenmiş olan kiracının kiralanana süresinden önce tahliyesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.<sup>689</sup>

## 7. Zararın Giderilmesini Talep Hakkı

### a) Genel Olarak

Kiracıya kiralanandaki ayıplardan dolayı tanınmış olan haklardan bir diğeri de uğramış olduğu zararların giderilmesini talep etme hakkıdır. Bu husus TBK md. 305'te düzenlenmiştir. “ *Kiralanana sonradan ayıplı hale gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimsel hakların kullanılmasını engellemez*”. Hükümde de belirtildiği üzere kiracı kiralanandaki ayıp nedeni ile uğramış olduğu zararları kiraya verenden talep edebilecektir.<sup>690</sup> Kiracı, zararın giderilmesini talep hakkını diğer haklarından bağımsız bir şekilde kullanabileceği gibi diğer hakları ile birlikte de kullanabilir.<sup>691</sup>

---

<sup>686</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Acar, Kira, s. 266; İnceoğlu, Kira, s. 196.

<sup>687</sup> Yargıtay, kiracının fesih bildiriminin geçerli olup olmadığının belirlenmesi için kiralanandaki ayıbın önemli nitelikte olup olmadığının tespit edilmesine karar vermiştir. Yarg. 3. HD. 17.06. 2014 T. E. 2013/14892 ve K. 2014/7953 Sayılı Karar(www.sinerjimevzuat.com.tr, 22.02.2019 ).

<sup>688</sup> Yargıtay, kiracının kiraya verene ayıbın giderilmesi için ayıbın giderilmesi için uygun bir süre verilmeden gönderilen fesih bildiriminin haksız olduğuna karar vermiştir. Yarg. 3. HD. 24.11.2014 T. E. 2014/2091 ve K. 2014/12909 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 22.02.2019 ).

<sup>689</sup> İnceoğlu, Kira, s. 197; Yarg. 19. HD. 18.02.2005 T. E. 2004/6973 ve K. 2005/2859 Sayılı Kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, 08.02.2019); kiracının kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesine ilişkin açıklamalar için bknz. Günel, s. 250 vd..

<sup>690</sup>Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Eren, Borçlar Özel, s. 362; Gümüş, Kira, s. 133; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; İnceoğlu, Kira, s. 211-212; Acar, Kira, s. 255-256; Aral/Ayrancı, s. 239; Aydemir, s. 104; Akyiğit, s. 93; Çabri, Kira, s. 291-292; Kaya, s. 104; Nuhoglu, s. 102.

<sup>691</sup> Aral/Ayrancı, s. 259; Acar, Kira, s. 258; Yavuz/Acar/Özen, s. 236; İnceoğlu, s. 212; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Yavuz N., Değişiklikler, s. 472-473; Gümüş, Kira, s. 133; Aydemir, s. 104.

Kiracının sahip olduğu zararın giderilmesini talep hakkının şartları TBK md. 308’de düzenlenmiştir. Hükme göre kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararı kiracıya ödemekle yükümlüdür. Aslında bu hüküm, TBK md. 112’de düzenlenmiş olan sözleşmeden kaynaklanan zararların giderilmesine ilişkin genel hükmün kira sözleşmesi için tekrar düzenlenmiş özel hali niteliğindedir.<sup>692</sup>

Kiraya verenin zararlardan sorumluluğu kural olarak emredici nitelikte olmamakla birlikte TBK md. 301 hükmü gereği konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin tazminat sorumluluğunun sınırlandırılması veya kaldırılması mümkün değildir. Diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem şartı ile getirilmemiş olmamak ve kiraya verenin ağır kusurundan kaynaklanan ayıplar hariç olmak üzere kiraya verenin tazminat sorumluluğunun kaldırılması mümkündür.<sup>693</sup>

## **b) Şartları**

### **(1) Kiralananın Ayıplı Olması**

Kiracının uğramış olduğu zararları tazmin edilmesini talep edebilmesi için ayıbın ağırlığının bir önemi bulunmamaktadır. Kiracı her türlü ayıp için uğramış olduğu zararının giderilmesini talep edebilir.<sup>694</sup> Kiracının zarara uğramasına sebep olan ayıplar kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi sonradan da meydana gelmiş olabilir.

### **(2) Ayıptan Dolayı Zarar Meydana Gelmiş Olması**

Kiracının zararının giderilmesini talep edebilmesi için kiralananındaki ayıplar sebebiyle zarara uğramış olması gereklidir. Kiracı kiralananındaki ayıptan dolayı zarar görmemişse sadece ayıbın giderilmesini talep edebilir.

---

<sup>692</sup>Acar, Kira, s. 276; Çabri, Kira, s. 292; Yavuz/Acar/Özen, s. 414; Gümüş, Kira, s. 133.

<sup>693</sup> İnceoğlu, Kira, s. 220.

<sup>694</sup> Aral/Ayrancı, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 212; Çabri, Kira, s. 292.

Kiracının kiralananındaki ayıp nedeni uğramış olduğu müspet zararları talep edebilecektir.<sup>695</sup> Müspet zarar, borç gereği gibi ve vaktinde yerine getirilseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi nedeni ile ortaya çıkan zarardır. Kiracı kiralananın ayıplı olmasından dolayı işyerinin kapanması nedeniyle ile yoksun kaldığı karlar veya kiracının kullandığı eşyalarda oluşan fiili zararlardan doğan zararları isteyebilecektir.<sup>696</sup>

Aynı şekilde kiralananındaki ayıp nedeni ile oluşan bedensel zararlar nedeni ile ortaya çıkan tedavi masrafları, çalışmama nedeni ile ortaya çıkan kazanç kaybı ve işgücünün azalması nedeni ile oluşan gelir kayıpları kiraya verenden talep edilmesi mümkündür.<sup>697</sup>

Kiralananındaki ayıp nedeni ile bedensel zarara uğrayan kiracı olabileceği gibi birlikte yaşadığı ailesi veya çalışanları da olabilir. Bu durumda kiracıyla birlikte yaşayan kişilerin de kira sözleşmesine dayanarak ayıp nedeniyle uğramış oldukları zarardan dolayı tazminat talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>698</sup> Bu görüşü savunanlar, görüşlerini üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme teorisine dayandırmaktadırlar. Buna göre, sözleşmeye taraf olmayan ancak taraf olan kiracıyla birlikte yaşayan kişilerin edime yakın olmaları ve kiracıyla birlikte aynı derecede zarar görme tehlikesi içinde olmaları sebebiyle uğramış oldukları zararları kiraya verenden talep edebilecektir.<sup>699</sup> Bize göre de kiralananı ailesiyle birlikte yaşamak için kiralayan kiracının aile bireyleri de örtülü olarak sözleşmeye dâhil olduklarının kabul edilmesi gerekir. Bu nedenle, kiracıyla birlikte yaşayan kişiler de görmüş

---

<sup>695</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 273; İnceoğlu, Kira, s. 213; Yavuz/Acar/Özen, s. 414-415; Acar, Kira, s. 259.

<sup>696</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 362; Çabri, Kira, s. 295; İnceoğlu, Kira, s. 213; Yarg. 6 HD. 18.03.2014 T. E. 2013/9718 ve K. 2014/3277 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 23.03.2019).

<sup>697</sup> Çabri, Kira, s. 299.

<sup>698</sup> İnceoğlu, Kira, s. 218; Çabri, Kira, s. 313; Acar, Kira, s. 280.

<sup>699</sup> Nil Karabağ, *Üçüncü Kişiyi Koruyucu Sözleşme*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2007, s. 138( Karabağ, Koruyucu Sözleşme); Çabri, Kira, s. 315; Acar, Kira, s. 280; İnceoğlu, Kira, s. 218.

oldukları zararlardan dolayı uğramış oldukları zararın giderilmesi için kiraya verene başvurabilirler.<sup>700</sup>

Bununla birlikte, kiracının yakını olmamakla birlikte kiralananaya gelen ziyaretçi veya müşterilerin kiralananadaki ayıp nedeniyle uğramış oldukları zararları kira sözleşmesine dayanarak talep etmeleri mümkün değildir. Zira bu kişiler ile kiraya veren arasında kira sözleşmesine dayanan hukuki bir ilişki kurmak mümkün değildir.<sup>701</sup> Bu kişiler TBK md. 69 düzenlenmiş olan bina malikinin sorumluluğuna ilişkin hükümler uyarınca kiraya verene başvurabileceklerdir.<sup>702</sup> Ziyarete gelen üçüncü kişi, o anda çalışmakta olan kiralananmış olan iş makinasındaki ayıp nedeniyle yaralandığı takdirde de kira sözleşmesine dayanarak kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyecektir. Bu durumda üçüncü kişi, kiraya verene, araç işletenin sorumluluğuna ilişkin hükümler uyarınca başvurabileceklerdir.(KTK md. 85)<sup>703</sup>

Kiracının kiralananadaki ayıplar nedeni uğramış olduğu manevi zararları da talep edebileceği doktrinde kabul edilmektedir.<sup>704</sup> TBK md. 114/2 de haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümlerin sözleşmeye aykırılık hallerinde kıyasen uygulanacağı hükmü bu görüşün dayanağıdır.<sup>705</sup> Sözleşmeye aykırılıktan doğan sorumluluğun özel bir hali olan kiralananadaki ayıplardan dolayı kiracının uğramış olduğu manevi zararların da kiraya verenden talep edebilir.

---

<sup>700</sup> Karabağ, s. 116; İnceoğlu, Kira, s. 218; Çabri, Kira, s. 314.

<sup>701</sup> Karabağ, kiralananaya ziyarete gelenlerin veya işyerine gelen müşterilerin edime olan yakınlığının tesadüfi olması nedeniyle bu kişilerin sözleşme kapsamında koruma altına alınmasının kiraya verenin durumunu hakkaniyete aykırı bir şekilde ağırlaştıracağını belirtmektedir, Karabağ, Koruyucu Sözleşme, s. 120.

<sup>702</sup> İnceoğlu, Kira, s. 218; Çabri, Kira, s. 314.

<sup>703</sup> Karabağ, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmenin amacının haksız fiil hükümlerinin uygulanmasını tamamen bertaraf etmek olmadığını, işyerine gelen müşterinin veya ziyaretçinin sözleşme kapsamında korunmasını, söz konusu kurumun amacına da tamamen aykırı olacağını belirtmektedir. Karabağ, Koruyucu Sözleşme, s.120.

<sup>704</sup> Eren, Borçlar Özel s. 362; Çabri, Kira, s. 302; Acar, Kira, s. 260; Zevkliler/Gökayla, s.273; İnceoğlu, Kira, s. 216.

<sup>705</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 362; Çabri, Kira, s. 302; Oğuz Şükrü ENER, *Türk Hukukunda Manevi Tazminatın Niteliği ve Hesaplanması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 2014, s. 70.

Manevi zarar, kişi varlığını oluşturan değerlere dışarıdan müdahale edilmesi neticesinde kişinin kişiliğinin zedelenmesi ve yaralanmasıdır.<sup>706</sup> Kiracının kiraya verenden manevi tazminat talep edebilmesi için kiralananadaki ayıp nedeni ile kişilik haklarının ihlal edilmiş olması gereklidir.<sup>707</sup> Örneğin, kiralananadaki ayıp nedeni ile kiracının vücut bütünlüğü ihlal edilmişse kiracının manevi tazminat talebi haklı kabul edilebilir.<sup>708</sup> Örneğin, kiralanan evin duvarının çökmesi sonucu yaralanan kiracı uğramış olduğu maddi zararlarının yanında manevi zararlarının tazminini de talep edebilir.

Bununla birlikte, ayıbın vücut bütünlüğünü etkilemediği hallerde kiracının manevi tazminat talep edip edemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Kural olarak, kiracının manevi tazminat talep edilebilmesi için kişilik haklarının ihlal edilmiş olması gereklidir.<sup>709</sup> Sözleşmeye aykırılık teşkil eden her davranışın kiracı açısından manevi zarar oluşturmayacağı açıktır. Sözleşme şartlarının yerine getirilmemesi nedeni ile kiracıda ortaya çıkmış olan memnuniyetsizlik nedeni ile manevi tazminat talep edilebilmesi mümkün olmamalıdır.<sup>710</sup> Ancak kiraya verenin kira sözleşmesine aykırılık teşkil eden davranışları kiracının kişilik haklarını ihlal ediliyorsa veya kiracının ruhsal olarak sarsılmasına sebebiyet verecek derecede ağırlaştırılmış ise kiracının manevi tazminat isteyebileceğini kabul etmek gereklidir.<sup>711</sup> Konuya ilişkin bir Yargıtay kararında kiraya verenin kasten sırf kiracıyı tahliye etmek amacıyla evin elektrik ve suyunu kesmesini kişilik haklarının ihlali saymış ve kiracı lehine manevi tazminata hükmetmiştir.<sup>712</sup>

---

<sup>706</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. ; Antalya, s. 494; Tandoğan, Mesuliyet, 330; Ener, s. 11.

<sup>707</sup> Ener, s. 70.

<sup>708</sup> İnceoğlu, Kira, s. 216; Acar, Kira, s. 260; Çabri, Kira, s. 303; Günel, s. 108-109.

<sup>709</sup> Ener, s.70; İnceoğlu, Kira, s. 216; Zevkliler/Havutçu, s. 201; Acar, Kira, s. 260.

<sup>710</sup> Acar, s. 260; Ener, s. 70-71.

<sup>711</sup> Çabri, Kira, s. 305; Zevkliler/Havutçu, s. 201; İnceoğlu, Kira, s. 216; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Aydoğdu/Kahveci, s. 443.

<sup>712</sup> Yarg. 13. HD. T. 16.01.1979 E. 1979/5570 ve K. 1979/60 Sayılı Karar, Tandoğan, Cilt I/2, s. 122.

### **(3) İlliyet Bağı**

Kiracının kiraya verenden tazminat talep edebilmesi için ayrıca kiralananadaki ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağının olması gereklidir.<sup>713</sup> Zira kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu zarar ayıbı takip eden zarardır.<sup>714</sup> Bir diğer deyişle, olayların olağan akışına göre kiralananadaki ayıp gerçekleşen zararın ortaya çıkmasına elverişli nitelikte ise uygun illiyet bağının var olduğu kabul edilecektir.<sup>715</sup> Çatının akması nedeni ile kiralanda bulunan malların ıslanması neticesinde meydana gelen zarar örnek olarak gösterilebilir. Ancak evine hırsız giren kiracının kiraya verenin koruma ve gözetim sorumluluğunu ihlal ettiği gerekçesiyle tazminat talebinde bulunması mümkün değildir.<sup>716</sup>

Kiracının uğramış olduğu zararlarla ayıp arasındaki illiyet bağının ispat yükü ise kiracıdadır.<sup>717</sup> Kiracı uğramış olduğu zararın kiralananadaki ayıptan kaynaklandığını ispat edemezse kiraya verenin tazminat sorumluluğuna gitmesi mümkün değildir.

### **(4) Kiraya Verenin Kusuru**

Türk Borçlar Kanunu md. 308 hükmünde de açıkça belirtildiği üzere kiraya verenin ayıptan doğan zarardan sorumlu tutulabilmesi için kiralananadaki ayıbın kiraya verenin kusurundan doğmuş olmalıdır.<sup>718</sup> Burada TBK md. 112'ye benzer şekilde kiraya veren aleyhine bir kusur karinesi getirilmiştir.<sup>719</sup> Ancak kiraya veren kiralananadaki ayıbın ortaya çıkmasında kusuru olmadığını ispat ederek tazminat

---

<sup>713</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 362; Acar, Kira, s. 256.

<sup>714</sup> Gümüş, Kira, s. 133; Zevkliler/Gökyayla, s. 273.

<sup>715</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 362.

<sup>716</sup> Gümüş, Kira, s. 133.

<sup>717</sup> Çabri, Kira, s. 305.

<sup>718</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 414; Gümüş, Kira, s.133; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Aral/Ayrancı, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 218; Acar, Kira, s. 281.

<sup>719</sup> Uygur, s. 1725; Gümüş, Kira, s. 133; Çabri, Kira, s. 306; İnceoğlu, Kira, s. 21; Aral/Ayrancı, s. 259; Acar, Kira, s. 281.

yükümlülüğünden kurtulabilir.<sup>720</sup> Kiraya veren ifa yardımcılarında kaynaklanan zararları da gidermekle yükümlüdür.<sup>721</sup>

Kiracının kiralananadaki ayıplardan dolayı tazminat talep edebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekmektedir birlikte ayıbın ortaya çıkmasına kiracının kusurunun sebep olması belirlenecek tazminata etki edecektir.<sup>722</sup> Kiralanandaki ayıbın meydana gelmesinde kiracının kusuru varsa TBK md. 52/1'de düzenlenmiş olan ortak kusur hükümleri uyarınca tazminat indirilebilecek hatta tamamen kaldırabilecektir.<sup>723</sup> Aynı şekilde kiracı, kiralanda ortaya çıkan ayıbın azaltılması için veya artmaması için gereken önlemleri de almak zorundadır.<sup>724</sup> Bunlara ek olarak, kiracı TBK md. 318 uyarınca gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene bildirmemesi halinde kiralanda meydana gelen zararlardan dolayı sorumlu olduğunu daha önce belirtmiştik.<sup>725</sup> Kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi uğramış olduğu zarar ile ayıp arasındaki illiyet bağının kesilmesine sebep olabilecektir. Bu durumda kiracı uğramış olduğu zararı kiraya verenden talep edemeyecektir.<sup>726</sup> Son olarak, kiracı konutu sigortalatmış ve ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararın bir kısmı sigorta tarafından karşılanmışsa bu kısmın<sup>727</sup> da tazminattan indirilmesi gerekecektir.

## **8. Kiraya Verenin Ayıbı Gidererek Ayıptan Doğan Hakların Kullanılmasını Engellemesi**

Kiraya veren ayıplı kiralananı bir benzeri ile değiştirebileceği gibi ve kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirip, kiracının uğramış olduğu zararı gidererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını da engelleyebilir. Kiraya verenin bu haklarına ilişkin

---

<sup>720</sup> Gümüş, Kira, s. 133; Yavuz/Acar/Özen, s. 414; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Aral/Ayrancı, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 218; Acar, Kira, s. 261; Aydemir, s.104; Akyiğit, s.93; Uygur, s. 1725.

<sup>721</sup> Gümüş, Kira, s. 133; Çabri, Kira, s. 307.

<sup>722</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 273; İnceoğlu, Kira, s.217; Çabri, Kira, s. 309.

<sup>723</sup>İnceoğlu, Kira, s. 217; Aydoğdu/Kahveci, s. 442.

<sup>724</sup> Çabri, Kira, s. 308; İnceoğlu, Kira, s. 217.

<sup>725</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 245; Tandoğan, C. I/2; s. 115; Yavuz/Acar/Özen, s. 396.

<sup>726</sup> İnceoğlu, Kira, s. 217; Çabri, Kira, s. 311.

<sup>727</sup> Çabri, Kira, s. 311; İnceoğlu, Kira, s. 217.



düzenleme TBK md.306/3 ve 306/4’de yer almaktadır. Kiraya verenin tanınmış olan bu hakları aşağıda iki ayrı başlık altında inceleyeceğiz.

#### **a) Kiraya Verenin Kiralananı Ayıpsız Benzeri İle Değiştirme Hakkı**

Kiraya verenin kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkına ilişkin ilk düzenleme TBK md. 306/3’de yer almaktadır. Hükme göre, “*Kiraya veren, kiralanandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içerisinde ayıpsız bir benzeri ile değiştirebilir.*”. Görüldüğü üzere kiraya veren bu hakkını kiracı kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep etmesi halinde kullanabileceği bir haktır.<sup>728</sup> Kiracı kiralanandaki ayıbın giderilmesini talep ettiği takdirde kiraya veren kiralananın bir benzerini kiracıya vererek ayıbı giderme külfetinden kurtulmuş olur.<sup>729</sup>

Kiracının, kiraya veren kiracıya ayıpsız bir benzerini en geç kiracının ayıbın giderilmesi için vermiş olduğu uygun süre içerisinde yani verilen süre tamamlanana kadar kiracıya teslim etmiş olması gereklidir.<sup>730</sup> Kiraya veren verilen uygun sürede ya ayıbı gidermiş olmalıdır ya da kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya vermiş olmalıdır. Verilen süre içerisinde kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmemesi halinde kiracı ayıptan doğan diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir. Her ne kadar hükümde belirtilmemiş olsa da kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmiş olması kiracının ayıptan doğan tazminat talebini kullanmasını engellemeyecektir.<sup>731</sup> Zira daha önce de belirttiğimiz üzere kiracının zararın giderilmesini talep etme hakkı diğer haklarından bağımsız nitelikte bir haktır. Aynı şekilde kiracı ayıptan dolayı kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanamaması halinde kira bedelinin ayıpla orantılı bir şekilde indirilmesini de talep edebilecektir.<sup>732</sup>

---

<sup>728</sup> Gümüş, Kira, s. 131; İnceoğlu, Kira, s. 221; Çabri, Kira, s. 318-319; Yavuz/Acar/Özen, s. 414; Ayıpsız benzer kavramına ilişkin açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, V, 5. Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Hakkı.

<sup>729</sup> Gümüş, s. 134; İnceoğlu, Kira, s. 223; Çabri, Kira, s. 321.

<sup>730</sup> İnceoğlu, Kira, s. 223; Çabri, Kira, s. 322.

<sup>731</sup> İnceoğlu, Kira, s. 223; Çabri, Kira, s. 323.

<sup>732</sup> Gümüş, Kira, s. 135.

## **b) Kiraya Verenin Kiracının Seçimlik Haklarını Kullanmasını Engellemesi**

Kiraya verene tanınmış bir diğer hak da kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engelleme hakkıdır. Kiraya verenin bu hakkı TBK md. 306/4’de düzenlenmiş olup hüküm şu şekildedir, “*Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.*”. Hükümde belirtildiği üzere, kiraya veren kiralananın ayıplı olması durumunda ayıpsız bir benzerini kiracıya vererek ve kiracının uğramış olduğu zararı tamamen gidererek, kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasını engelleyebilir.<sup>733</sup>

Ancak hükümde kiraya verenin bu imkânı ne zaman kullanabileceğine dair bir açıklık olmaması sebebiyle öğretide hakkın kullanılabilmesi zamana ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, kiraya veren bu imkanı kiralananın ayıbı öğrenir öğrenmez, kiracı herhangi bir seçimlik hakkını kullanmamışken kullanmalıdır.<sup>734</sup> Diğer görüş ise, kiraya verenin bu hakkın kiralananın ayıbın giderilmesi için verilen uygun sürenin sonunda kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanabileceği ana kadar hatta kiracı seçimlik hakkını kullanmış olsa dahi kullanabileceğini ileri sürmektedir.<sup>735</sup> Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira kiraya verene TBK md. 306/3 kapsamında kiralananın ayıpsız bir benzerini verme imkânı kiracının ayıbın giderilmesini talep ettiği aşamada tanınmıştır.<sup>736</sup> Bu nedenle, kiraya verenin bu imkândan kiracının kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun süre vererek seçimlik haklarına başvurduktan sonra kullanabileceği görüşü yerinde değildir. Bize göre kiraya veren 306/4 kapsamında kiralananın ayıpsız

---

<sup>733</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 398; Gümüş, Kira, s. 134.

<sup>734</sup> İnceoğlu, Kira, s. 224; Gümüş, Kira, s. 135; Yavuz/Acar/Özen, s. 398.

<sup>735</sup> Çabri, TBK md. 306/3’da ve 306/4’ün arasında bir fark olmasının zorunlu olduğunu aksi takdirde TBK md.306/4 düzenlemesinin bir anlamının kalmayacağını zira md.306/3 ile kiraya verene kendisine verilen uygun süre sonuna kadar kiralananın ayıpsız bir benzerini vererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olma imkanı varken durumunu ağırlaştırarak TBK md. 306/4’e başvurup kiralananın ayıpsız bir benzeri yanında kiracının zararını gidermesinin bir anlamı bulunmadığını belirtmektedir. Çabri, Kira, s. 325.

<sup>736</sup> İnceoğlu, Kira, s. 224.

benzerini vererek ve kiracının uğramış olduğu zararı giderme imkânını ancak kiracı herhangi bir seçimlik hakkına başvurmamışsa kullanabilecektir.

Kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirip kiracının seçimlik haklarının kullanmasının önüne geçmek için kiracının uğramış olduğu zararın tamamını gidermiş olması gereklidir.<sup>737</sup> Eğer kiracının zararı belli değilse veya kiraya veren zararı giderebilecek durumda olmasa bile kiraya veren tazminatı ödemeye hazır olduğunu kiracıya bildirmelidir.<sup>738</sup>

Kiracının kiraya verenin ayıpsız bir benzerini teslim teklifini kabul etmemesi halinde kiracının durumunun ne olacağı kanunda düzenlenmemiştir. Kiracının haklı bir gerekçesi olmadan kiraya verenin teklifini kabul etmemesi halinde talep hakkın sona ereceği ve ayıptan doğan seçimlik haklarından feragat etmiş sayılacağı belirtilmektedir.<sup>739</sup> Bize göre de kiracı haklı bir gerekçesi olmadığı halde kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzerini verme teklifini reddetmesi halinde ayıptan dolayı sahip olduğu haklardan feragat etmiş olduğunu kabul etmek gerekir.

## 9. Zamanaşımı

Satım sözleşmesi ve eser sözleşmesinden farklı olarak TBK'da kira sözleşmesinde kiracının ayıplardan doğan seçimlik haklarının kullanım süresine ilişkin bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Bundan dolayı Gümüş, burada bir kanun boşluğu bulunduğunu bu boşluğun da TBK md. 147/1'in kıyasen uygulanması yoluyla doldurulması gerektiğini, bu nedenle de kiracının seçimlik haklarını kiraya verenin kiralananın kullanımını bıraktığı tarihten itibaren beş yıl içerisinde kullanabileceğini belirtmiştir.<sup>740</sup> Ayrıca kiraya verenin ayıbın varlığını bilmede ağır kusuru olduğu hallerde TBK md. 231/2'nin kıyasen uygulanması ile seçimlik hakların kullanma süresinin on yıllık zamanaşımı süresine tabi olacağını da belirtilmektedir.<sup>741</sup> Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira TBK md.

<sup>737</sup> Gümüş, Kira, s.135; İnceoğlu, Kira, s. 224; Çabri, Kira, s. 325.

<sup>738</sup> İnceoğlu, Kira, s. 224; Çabri, Kira, s. 325.

<sup>739</sup> Çabri, Kira, s. 326; İnceoğlu, Kira, s. 236.

<sup>740</sup> Gümüş, Kira, s. 116-117.

<sup>741</sup> Gümüş, Kira, s. 117.

146'da aksine bir hüküm bulunmadıkça bütün alacakların on yıllık zamanaşımına tabi olduğu düzenlenmiştir. Eğer bir alacak için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemişse bu alacaklar için uygulanacak süre on yıllık zamanaşımı süresi olacaktır. Buna ek olarak TBK md. 147/1 kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler için getirilmiş özel bir düzenlemedir.<sup>742</sup> Bu nedenle, dönemsel borç niteliğinde olmayan kiracının ayıptan doğan alacak haklarının TBK md. 146 gereği on yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu kabul etmek gerekir.<sup>743</sup>

Bununla birlikte, kiracının ayıbın giderilmesini, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etme ve fesih haklarının kullanılması için herhangi bir zamanaşımı süresi söz konusu olmayacaktır.<sup>744</sup> Kira sözleşmesi sürekli borç yükleyen bir sözleşmedir ve kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir şekilde bulundurma borcu kira sözleşmesi süresince devam etmektedir Bu nedenle kiracı bu seçimlik haklarını kira sözleşmesi sona erene kadar kullanabilecektir.<sup>745</sup> Ancak kiracı bu haklarını uzun süre kullanması bu haklardan feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir.<sup>746</sup> Bu nedenle, kiracının bu haklarını dürüstlük kuralı çerçevesinde ayıptan doğan haklarından feragat ettiği izlenimi yaratmayacak uygun bir süre içerisinde kullanması gereklidir.

Kiracının kiralandaki ayıp nedeni kira bedelinin indirilmesini talep ettiği hallerde ise ödemiş olduğu kira bedellerinden yapılması gereken indirimin iadesi talebine uygulanacak zamanaşımı süresine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş indirilecek miktarın iadesinin kira sözleşmesine dayandığını bu nedenle ödeme yapılmasından itibaren TTBK md. 147/1 uyarınca beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu ileri sürmektedir.<sup>747</sup> Diğer görüş ise ayıp nedeniyle kira bedelinden indirilen kısımların iadesi sebepsiz zenginleşmeye dayalı olarak

---

<sup>742</sup> Günel, s. 137; İnceoğlu, Kira, s. 232.

<sup>743</sup> İnceoğlu, Kira, s. 232; Günel, s. 137; Çabri, Kira, s. 328; Nuhoglu, s. 117; Kaya, s. 74.

<sup>744</sup> Çabri, Kira, s. 327; İnceoğlu, Kira, s. 233-234.

<sup>745</sup> İnceoğlu, Kira, s. 234; Çabri, Kira, s. 328.

<sup>746</sup> İnceoğlu Kira, s. 234; Kaya, s. 75.

<sup>747</sup> Acar, Kira, s. 253; Nuhoglu, s.117; Kaya, s. 75.

istenebileceğini ve iki yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu ileri sürmektedir.<sup>748</sup> Zira kiracının bedel indirimi hakkını kullanması kira bedelini kısmen hükümsüz hale getirdiği için yerine getirilmiş olan ifaların iade talebinin hukuki dayanağını sebepsiz zenginleşme oluşturacaktır.<sup>749</sup> Bize göre de kiracı kira bedelinden indirilen kısımlara ilişkin iade taleplerini kira bedelinin indirilmesini talep ettiği tarihten itibaren iki yıl içinde, sebepsiz zenginleşmenin gerçekleştiği andan itibaren de on yıl içinde kiraya verene karşı ileri sürebilmelidir.



---

<sup>748</sup> İnceoğlu, Kira, s. 233; Çabri, Kira, s. 330-331.

<sup>749</sup> Çabri, Kira, s. 331.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLARDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

#### I. GİRİŞ

Kiraya verenin üçüncü kişilerin kiralananına ilişkin olarak ileri sürdüğü haklardan dolayı sorumluluğu, kiraya verenin borçları başlığı altında TBK md. 309 ile 312 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Ancak kiraya verenin kiralananın zaptından doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK md. 309 dışındaki diğer maddeler<sup>750</sup> her ne kadar kiraya verenin borçları başlığı altında düzenlenmiş olsa da kiralananın kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişiye geçmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı bir aynı hak kazandığı hallerde uygulanmaktadır. Bu hallerde üçüncü kişiler kira sözleşmesiyle bağlı olmakta ve sözleşme sorumluluğu üçüncü kişilere geçmektedir. Bu durumun kiracı açısından herhangi bir olumsuzluk yaratmaması sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu da doğmamaktadır.<sup>751</sup> Esasen bu hükümlerde yer alan düzenlemelerde kiraya verenin borcundan söz etmek mümkün değildir.<sup>752</sup> Kiralananın devri ve sınırlı hakka konu olmasına ilişkin hükümlerin kiraya verenin borçları kapsamına girmemesi nedeniyle konu hakkında genel bilgi vermekle yetinilecektir.

#### II. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN SORUMLULUĞU

##### A. Genel Olarak

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu, üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde iddia ettiği hak nedeniyle kiracının sözleşmeden doğan kullanım hakkının

---

<sup>750</sup> İlgili maddeler ve kenar başlıkları şu şekildedir: TBK md. 310, “Kiralananın el değiştirmesi”, TBK md. 311, ” Üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması” ve TBK md. 312, “Tapu siciline şerh “.

<sup>751</sup> İnceoğlu, Kira, s. 235; Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, İstanbul 2016, s. 58 (Öktem Çevik, Kiralananın Devri).

<sup>752</sup> TBK md. 310 ve md. 311’in kanun sistematigindeki yerine yönelik eleştiriler için bkz., Burak Özen, *Kira Konusunun Devri*, MÜHFHAD, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137.

engellenmesi halinde söz konusu olmaktadır. Bu durumda kiraya veren, üçüncü kişinin müdahalesini ortadan kaldırarak kiracının, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde kullanımını sağlamak için gerekli önlemleri almak ve üçüncü kişinin müdahalesinden dolayı kiracının uğramış olduğu zararları gidermek zorundadır (TBK md. 309). Zira kiraya verenin zapttan sorumluluğu, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu gibi, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir.<sup>753</sup>

Bununla birlikte, kiraya verenin zapttan sorumluluğu mehzaz İBK md. 259f' de kiraya verenin kiralananın ayıplardan sorumluluğunun bir parçası olarak hukuki ayıp olarak düzenlenmişken, hukukumuzda kiraya verenin ayıplardan sorumluluğundan bağımsız olarak, ayrı bir sorumluluk olarak düzenlenmiştir.<sup>754</sup> Bundan dolayı bazı yazarlar, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğuna ilişkin TBK md. 304-308' in kıyasen kiraya verenin zapttan sorumluluğu bakımından da uygulanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>755</sup> Diğer görüş ise kiraya verenin zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin ayrıntılı olmaması sebebiyle, TBK md. 219 vd.' da düzenlenmiş olan satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna da kıyasen uygulanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>756</sup> Bize göre de kanun boşluğu oluşması halinde satıcının zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere kıyasen uygulanması yerinde olacaktır.

## **B. Sorumluluğun Hukuki Niteliği**

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun, ayıptan sorumluluk gibi TBK md. 301 kapsamında kiraya verenin teslim ve bulundurma borcunun tamamlayıcısı niteliğinde

---

<sup>753</sup> İnceoğlu, Kira, s. 235; Acar, Kira, s. 250; Günel, s. 142.

<sup>754</sup> Acar, Kira, s. 250; Gümüş, Kira, s. 136; Yavuz/Acar/Özen, s. 416.

<sup>755</sup> Gümüş, Kira, s. 136; İnceoğlu, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna İBK md. 258 vd. yer alan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlerin uygulanabileceğini belirtmektedir. İnceoğlu, Kira, s. 234.

<sup>756</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 124; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Özen, s. 141; Eren, Borçlar, Özel, s. 363; Acar, Kira, s. 250.

olduğunu belirtmiştik. Bundan dolayı, TBK md. 301' de yer alan kiraya verenin sorumluluğunun kaldırılmasına ilişkin kısıtlamaların aynı şekilde ki zapttan doğan sorumluluğun kaldırılmasına ilişkin olarak uygulanması yerinde olacaktır.<sup>757</sup> Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun sınırlandırılması mümkün değildir.<sup>758</sup> Diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem şartlarıyla getirilmemek kaydıyla sorumluluğun kısıtlanması mümkündür.<sup>759</sup>

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu sözleşmeden değil kanundan doğan bir borç olması nedeniyle taraflar, sözleşmede kararlaştırılmamış olsa bile üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde hak iddia etmesi kiraya verenin sorumluluğuna sebep olacaktır.<sup>760</sup> Ayrıca kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğun söz konusu olması için kusurlu olması gerekmemektedir. Kusurlu olmasa da kiralananana ilişkin olarak üçüncü kişinin ileri sürdüğü haktan dolayı kiracıya karşı sorumludur. Bununla birlikte kusurlu olmadığını ispat ederek kiracının uğramış olduğu zararı giderme yükümlülüğünden kurtulabilir.<sup>761</sup>

### **C. Kiraya Veren Zapttan Sorumluluğunun Şartları**

#### **1. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması**

Kiraya verenin zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde yer almasa da kiraya verenin zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için, kira sözleşmesinin yapılmış olması yeterli olmadığı ayrıca kiralananın da kiracının kullanımına bırakılmış olması gerektiği öğretide kabul edilmektedir.<sup>762</sup> Buna göre, kira sözleşmesi kurulduğu halde kiralanan üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak nedeniyle teslim edilemiyorsa bu durumda ifa imkânsızlığı söz konusu olacaktır. Borcun ifasının imkânsız hale gelmesine kiraya verenin kusuru sebep olmuşsa kiraya veren TBK md. 112 düzenlenmiş olan borca aykırılığa ilişkin hükümler uyarınca kiracıya

<sup>757</sup> Acar, Kira, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 235; Günel, s. 142.

<sup>758</sup> Acar, Kira, s. 250; İnceoğlu, Kira, s.235;

<sup>759</sup> İnceoğlu, Kira, s. 235.

<sup>760</sup> Günel, Kira, s. 142.

<sup>761</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 125; Günel, s. 142.

<sup>762</sup> Gümüş, Kira, s. 136; Aydoğdu/Kahveci, s. 444; İnceoğlu, Kira, s. 236.



karşı sorumlu olacaktır.<sup>763</sup> Teslim borcunun imkânsız hale gelmesinde kiraya verenin kusuru bulunmuyor ise bu durumda kira sözleşmesi TBK md. 136 uyarınca sözleşme sona erecektir.<sup>764</sup>

## 2. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Üstün Hak Sahibi Olması

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunu doğuran diğer şart, kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişinin kiracının kiralananı kullanımını sınırlayan veya tamamen ortadan kaldıran üstün bir hakkının bulunmasıdır.<sup>765</sup> Üçüncü kişinin sahip olduğu hak, mülkiyet, intifa, sükna veya üst hakkı gibi bir ayni hak<sup>766</sup> olabileceği gibi komşuluk hukukundan (TMK md. 737 vd.) doğan bir hak da olabilir.<sup>767</sup>

Kira sözleşmelerinde kiraya veren genellikle malik olmakla birlikte malik dışındaki kişiler de kiraya veren olabilmektedir.<sup>768</sup> Örneğin, intifa hakkı sahipleri, intifa sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamışsa hak konusu eşyaya ilişkin olarak kira sözleşmesi yapabilecektir.<sup>769</sup> Buna karşılık, kiralananı ilişkin olarak kira sözleşmesi yapma yetkisi olmayan kişiler de kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi yapabilmektedir. Örnek olarak kira sözleşmesinde kiracıya alt kira sözleşmesi yapma yetkisinin verilmediği haller<sup>770</sup> veya devredilemez nitelikte bir sınırlı ayni hak olan sükna hakkı sahibinin (TBK md. 824) kira sözleşmesi yapmış olduğu durumlar gösterilebilir. Aynı şekilde kiralananın elbirliği mülkiyete konu olması halinde paydaşlar oybirliği, paylı mülkiyete konu olması halinde ise pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadığı takdirde paydaşların tek başlarına kira sözleşmesi yapma

<sup>763</sup> Gümüş, Kira, s. 136; Aydoğdu/Kahveci, s. 444; İnceoğlu, Kira, s. 236. Buna karşılık Günel, üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak nedeniyle kiralananı teslim borcunu yerine getiremeyen kiraya verenin, TBK md. 117 vd. düzenlenmiş olan borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uyarınca sorumlu olması gerektiğini savunmaktadır, Günel, s. 144.

<sup>764</sup> İnceoğlu, Kira, s. 236.

<sup>765</sup> Acar, Kira, s. 251; Günel, s. 145; İnceoğlu, Kira, s. 237.

<sup>766</sup> Gümüş, Kira, s. 137; Aydoğdu/Kahveci, s. 446-447; İnceoğlu, Kira, s. 236; Aral/Ayrancı, s. 259; Eren, Borçlar Özel, s.365; Yavuz/Acar/Özen, s. 417.

<sup>767</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 417; Gümüş, Kira, s. 137; Aydoğdu/Kahveci, s. 446-447; İnceoğlu, Kira, s. 236; Aral/Ayrancı, s. 259; Eren, Borçlar Özel, s. 365.

<sup>768</sup> İnceoğlu, Kira, s. 55; Yavuz / Acar / Özen, s. 366; Acar, Kira, s. 255.

<sup>769</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

<sup>770</sup> Acar, Kira, s. 255; Günel, s. 146.

hakları bulunmamaktadır. Ancak yetki sahibi olmayan kişiler tarafından yapılmış olan kira sözleşmeleri geçerli kabul edilecek ve kiraya vereni bağlayacaktır. Zira kira sözleşmesi, tarafların iradelerinin birbiriyle uyuşmasının sözleşmenin kurulması için yeterli olduğu rızai bir sözleşmedir.<sup>771</sup>

Bu durumda sözleşme kurulmuş olduğu için kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan kiralananı kiracıya teslim etme borcunu yerine getirmesi gerekir. Eğer kiraya veren malikten icazet alamadığı için kiralananı kiracıya teslim edemezse yukarıda da belirttiğimiz üzere kiracıya karşı TBK md. 112 vd. uyarınca sorumlu olacaktır. Malikin icazeti olmadığı halde kiralananın kiraya veren tarafından kiracıya teslim edilmesi halinde ise malik, kiracıya karşı mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın kendisine iadesini talep edebilecektir. Aynı şekilde, paylı mülkiyete konu olan eşyanın diğer paydaşlarının rızası olmadan kiraya verilmiş olması halinde, kiraya veren dışındaki diğer paydaşlar kira sözleşmesinin geçersizliğini ileri sürerek kiracının kiralananı tahliye etmesini isteyebileceklerdir.<sup>772</sup> Bu durumda kiracı, kiraya verene karşı kiralananın zaptından doğan haklarını kullanabilecektir.<sup>773</sup>

Kiralanan üzerinde hak iddiasında bulunan kişi malik olabileceği gibi intifa, sükna veya üst hakkı gibi bir kiracının kullanımını sınırlayan irtifak haklarından birine de sahip olabilir.<sup>774</sup> Bu durumda irtifak hakkı sahibi, kendi hakkıyla bağdaşmadığı gerekçesiyle kiracının kiralananı tahliye etmesini talep edebileceği gibi kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca elverişliliği ortadan kaldıracak şekilde sınırladığı takdirde kiracı kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidebilecektir.<sup>775</sup>

Buna karşılık, sınırlı ayni hak olan rehin hakkı, kiracının kullanımını engelleyen nitelikte olmadığı için rahin hakkı sahibi hak sahibi olduğu eşyanın

---

<sup>771</sup> Eren, Borçlar Özel s. 313; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Özel s. 257; Gümüş Kira s. 30; Karahasan, s. 701.

<sup>772</sup> İnceoğlu, Kira, s. 236; Acar, Kira, s. 256.

<sup>773</sup> Günel, s. 146; Acar, Kira, s. 255.

<sup>774</sup> Acar, Kira, s. 257; İnceoğlu, Kira, s. 236-237; Günel, s. 146.

<sup>775</sup> Günel, s. 146; Acar, Kira, s. 257.

kiralanması halinde kiracıya karşı üstün bir hak iddiasında bulunmayacaktır.<sup>776</sup> Ancak rehin hakkı sahibi kiralanana rehinin paraya çevrilmesi yoluyla satılmasını talep etmesi halinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olabilecektir. Zira rehin konusu taşınmazın kiralanması veya üzerine üçüncü kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmesi değerinin azaltmaktadır. Bu nedenle kiralanana üzerinde rehin hakkı kurulduktan sonra rehin alacaklısının rızası olmaksızın kiralanana üzerinde irtifak hakkı ya da taşınmaz yükü tescil edilmesi veya kira sözleşmesi yapılarak bununla ilgili olarak tapuya şerh verilmesi rehin hakkı sahibinin hakkını etkilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. İİK md. 132/2 hükmü gereğince rehin alacaklısı taşınmazın değerini düşüren bu hakların terkinini ve kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebilecektir.<sup>777</sup> Rehlin hakkı sahibinin talebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde ise kiracı, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidebilecektir.<sup>778</sup>

Kiracıya yöneltilen hak iddiası aynı bir hakka dayanabileceği gibi komşuluk hukukuna dayanan bir talep hakkı da olabilir. Üçüncü kişinin TBK md. 737 vd. uyarınca ileri sürmüş olduğu hak kiralananın kullanma elverişliliğini engelliyor veya tamamen ortadan kaldırıyorsa kiracı bu durumda da kiraya verenin zapttan sorumluluğuna gidebilecektir.<sup>779</sup> Örneğin, kiracının yapmış olduğu bina veya duvarın yüksekliğine yönelik olarak komşunun kiracıya dava açması halinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu doğmuş olacaktır.<sup>780</sup>

Kiralanana yönelik ileri sürülen hakkın şahsi hak niteliğinde olması halinde ise hakkın etkisinin kuvvetlendirilmiş olup olmamasına göre, farklı hükümlere tabi oldukları öğretide kabul edilmektedir. Buna göre, ileri sürülen şahsi hak etkisi kuvvetlendirilmiş nitelikte değilse bu durumda bu hak kiracıya karşı üstünlük

---

<sup>776</sup> İnceoğlu, Kira, s. 237; Acar, Kira, s. 259.

<sup>777</sup> İnceoğlu, Kira, s. 237; Acar, Kira, s. 259.

<sup>778</sup> Acar, Kira, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 237.

<sup>779</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 417; Gümüş, Kira, s. 137; Aydoğdu/Kahveci, s. 446-447; İnceoğlu, Kira, s. 236; Aral/Ayrancı, s. 259; Eren, Borçlar Özel, s. 365; Günel, s. 145.

<sup>780</sup> Acar, Kira, s. 260; diğer örnekler için bkz. Günel, s. 147.

sağlayamayacağı için kiraya verenin zapttan sorumluluğu doğmayacaktır.<sup>781</sup> Örneğin, kiraya veren ilk kira sözleşmesini yaptıktan sonra kiralananı teslim etmeden ikinci bir kira sözleşmesi yaparak kiralananı ikinci sözleşme yaptığı kişiye teslim etmesi halinde, ilk sözleşme yaptığı kişinin sözleşmenin daha önce olduğu gerekçesiyle ikinci kiracının kullanımını engelleme hakkı bulunmamaktadır. İkinci kiracının herhangi bir mağduriyeti doğmayacağı için kiralananın zaptından doğan haklarını kullanması söz konusu olmayacaktır. İlk kiracı da kiralananı teslim alamadığı için kiraya vereni kiralananın zaptından sorumlu tutamayacaktır. İlk kiracı kiraya verene karşı TBK md. 112 vd. uyarınca sözleşmeye aykırılıktan doğan haklarını kullanabilecektir.

Şerh edilmiş şahsi hakların ileri sürülmesi durumunda ise kiraya verenin zapttan sorumluluğunu doğurup doğurmayacağına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, şahsi haklar şerh edilmiş olsa dahi kiraya verenin zapttan sorumluluğuna yol açmayacağını savunmaktadır.<sup>782</sup> Bu görüşü savunanlar, kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olan kiracının kullanım talebini ikinci kiracıya yöneltmesi halinde, hâlihazırda kiralananı kullanan kiracının kira sözleşmesinin nispi niteliği gereği, bu talebin kendine ileri sürüleceğini belirtmesinin yeterli olacağını belirtmektedir.<sup>783</sup> Ayrıca ikinci kiracının tapu kütüğünün aleniyeti gereği ikinci kiracının şerh edilmiş olan kira sözleşmesini bilmesi gerektiğinden kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna başvuramayacağını savunmaktadır.<sup>784</sup>

Diğer görüş ise şerh edilmiş şahsi hakların kiraya verenin zapttan sorumluluğuna yol açabileceğini savunmaktadır.<sup>785</sup> Bu görüşe göre, yukarıda verdiğimiz örnekteki ilk kiracı, kira sözleşmesini tapuya şerh ettirmiş olması halinde, bu hakkını, şerhten sonra kiralanan üzerinde hak kazanan üçüncü kişilere karşı ileri

---

<sup>781</sup> Acar, Kira, s. 260; Aydoğdu/Kahveci, s. 447; Yavuz/Acar/Özen, s. 417; İnceoğlu, Kira, s. 238; Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>782</sup> İnceoğlu, Kira, s. 239; Gümüş, Kira, s. 137; Yavuz/Acar/Özen, s. 417; Acar, Kira, s. 260.

<sup>783</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 417; Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>784</sup> Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>785</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 124; Eren, Borçlar Özel, s. 367; Aral/Ayrancı, s. 259; Aydoğdu/Kahveci, s. 447; Günel, s. 149; Yarg. 13. HD. 19.09.1990 T. E. 1990/965 ve K. 1990 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 30.03.2019).

sürebilecektir. Bundan dolayı, kiraya veren ikinci kiracıyla kira sözleşmesi yapıp kiralananı teslim etmiş olsa bile ilk kiracı tapuya şerh ettirmiş olduğu kişisel hakkını ikinci kiracıya karşı ileri sürebilecektir. Bu durumda ikinci kiracı, kiraya verenin zapttan sorumluluğuna gidebilecektir.

Bize göre de etkisi kuvvetlendirilmiş şahsi hakların ileri sürülmesi kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunu doğurur. Zira kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu ancak kiracının kiralanan üzerindeki üstün hakkı bildiği takdirde ortadan kalkmaktadır. Tapu sicilinin aleniliği gereği<sup>786</sup>, kiracının tapu kaydını bildiğinin kabul edilmesi yeterli görülmemelidir. Kiracının bizzat tapu kütüğünü inceleyerek bu durumdan haberdar olduğu takdirde kiraya verenin yükümlülüğü ortadan kalkacaktır. Bununla birlikte kiracının üzerinde şahsi hak elde edeceği kiralananın tapu kaydını incelemesi beklenemez. Bu görüş kabul edildiği takdirde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun kapsamı tapu kütüğüne kaydedilen mülkiyet hakkı ve diğer sınırlı aynı hakları kapsayacak şekilde daralacak ve kiraya verenin zapttan sorumluluğunu işlevsiz hale getirecektir. Zira kiralananı malikten kiralamayan kiracı malik kendisine başvurarak kiralananın iadesini talep etmesi halinde, kiracı kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidecek ancak kiraya veren kiracının bunu bilmesi gerektiğini ileri sürerek zapttan sorumlu olmadığını ileri sürecektir. Bu nedenle tapuya şerh edilerek etkisi kuvvetlendirilmiş şahsi hakların da bu hükmün dışında tutulması için bir neden bulunmamaktadır.

Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen hakkın, özel hukuktan doğan bir hakka ilişkin olması gerektiği de öğretide kabul edilmektedir.<sup>787</sup> Buna karşılık, kiralananı ilişkin kamu hukukundan doğan kısıtlamalar kiraya verenin zapttan sorumluluğuna neden olmayacaktır. Örneğin, kiralananın yıkılma tehlikesi altında olması nedeniyle mühürlenerek kapatılması veya işyerinin kira sözleşmesiyle kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde işletilmesinin idari yasaklanması halinde kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Bu durumda kiracı ancak hukuki ayıp

---

<sup>786</sup> TMK md. 1020/3, “Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.”.

<sup>787</sup> Günel, s. 147; İnceoğlu, Kira, s. 237.

nedeniyle, kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilecektir.<sup>788</sup>

### 3. Üstün Hakkın Sözleşme Kurulmadan Önce Var Olması

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğması için üstün hakkın ne zaman var olması gerektiğine dair bir düzenleme TBK md. 309'da yer almamaktadır. Bundan dolayı satış sözleşmesinde satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin TBK md. 214/1 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği gerek öğretide gerekse Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.<sup>789</sup> Buna göre, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hakkın en geç kira sözleşmesinin yapılmasından önce kazanılmış olması gereklidir.<sup>790</sup> Üstün hakkın kira sözleşmesi kurulduktan sonra kazanılması halinde ise hakkın niteliğine göre TBK md. 310 veya md. 311 uygulanacaktır.<sup>791</sup>

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra ancak kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün hak kazanması halinde ise kiraya veren kiralananın kullanımını kiracıya bırakamayacaktır. Bu durumda kiracı kiralananı teslim alamadığı için kiraya verenin zapttan sorumluluğuna gitmesi söz konusu olmayacaktır.<sup>792</sup> Bu halde kiraya veren TBK md. 112 vd. hükümleri uyarınca kiracıya karşı sorumlu olacaktır.

### 4. Üstün Hakkın Kiracının Kullanımıyla Bağdaşmaması

Zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin ileri sürdüğü hakkın kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan nitelikte olması gerektiği TBK md. 309'da düzenlenmiştir. Zira üçüncü kişinin ileri sürmüş olduğu hakkın, kiracının kiralananı kullanımını etkilemeyen nitelikte olması halinde kiraya verenin zapttan

---

<sup>788</sup> Günel, s. 150; İnceoğlu, Kira, s. 238; ayrıca hukuki ayıp için bkz. Üçüncü Bölüm, III., C., 1, a), (2) *Hukuki Ayıp*.

<sup>789</sup> Acar, Kira, s. 261; Tandoğan, C. I/2, s. 124; Yarg. 13. HD. 03.06.2003 T. E. 2003/2751 ve K. 2003/7262 Sayılı Karar ([www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), 30.03.2019).

<sup>790</sup> İnceoğlu, Kira, s. 241; Eren, Borçlar Özel, 266; Acar, Kira, s. 261; Günel, s. 151.

<sup>791</sup> İnceoğlu, Kira, s. 241.

<sup>792</sup> Acar, Kira, s. 262; Gümüş, Kira, s. 137.

sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.<sup>793</sup> Tarımsal amaçla kullanmak üzere kiralanan arazi üzerinde manzara kapatmama irtifakı bulunması veya konutun bulunduğu arazinin üzerinde bulunan geçit hakkı kiracının kullanımına engel teşkil etmeyecektir.

Buna bağlı olarak, kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün haktan ne anlaşılması gerektiğine ilişkin öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, üçüncü kişilerin ileri sürdüğü hak nedeniyle kiralananı kullanımının tamamen ortadan kalkması gerektiğini, hakkın kiracının kullanımını tamamen ortadan kaldırmamakla birlikte sınırlandırması halinde kiracının, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna değil ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurması gerektiğini belirtmektedir.<sup>794</sup>

Öğretide baskın görüş ise üçüncü kişi tarafından sürülen üstün hakkın kiracının, kullanımını kısmen kısıtladığı hallerde de kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidebileceğini savunmaktadır.<sup>795</sup> Bu görüşe göre, kiralanda bulunan üstün hakkın kiralananın kullanımını engelleyip engellemediği her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir. Kiralanana yönelik ileri sürülen hak mülkiyet gibi mutlak ayni hak olabileceği gibi intifa, sükna, geçit veya kaynak hakkı gibi sınırlı ayni haklar da olabilir. Sınırlı ayni haklar, kiralananın tamamı üzerine kurulabileceği gibi sadece bir kısmı için de kurulabilir. Bu hakların eşyanın belirli bir kısmına ilişkin olarak kurulduğu hallerde kiraya veren hakkın etkili olmadığı kısımları istediği gibi kiraya verebilecektir. Bu durumda zapttan sorumluluk söz konusu olmayacaktır. Buna karşılık kiraya verenin, kira sözleşmesini eşyanın tamamını kapsayacak şekilde yapması halinde, kiralananın belirli kısmı üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olan üçüncü kişi bu hakkını kiracıya yöneltebilecektir. Bu durumda kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olacaktır.

Aynı şekilde geçit hakkı, kaynak hakkı gibi kiralananın sadece belirli bir kısmını ilgilendiren bir sınırlı ayni hak söz konusu olduğu durumlarda değerlendirme

---

<sup>793</sup> İnceoğlu, Kira, s. 241.

<sup>794</sup> Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>795</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 418; İnceoğlu, Kira, s. 241; Acar, Kira, s. 137.

somut olaya göre yapılmalıdır. Örneğin, kiralanan yer tarım arazisi niteliğinde olduğu durumda kiralanan üzerinde bulunan geçit hakkı sahibinin bu hakkını kiracıya karşı yöneltmesi halinde kiracının kiralananın tamamını kullanmasını engelleyecektir. Kiracının kullanımı kısmen engellense de kiraya verenin zapttan sorumluluğu doğacaktır. Buna karşılık konutun arazisi üzerinde bulunan geçit hakkının konutun kullanımına etkisi olmayacağı için sorumluluk söz konusu olmayacaktır.

### 5. Kiracının Üstün Hakkı Bilmemesi Gereği

Kiraya verenin kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidebilmesi için sözleşme kurulduğu anda üçüncü kişinin üstün hakkını bilmemesi gerektiği öğretide kabul edilmektedir.<sup>796</sup> Aksi takdirde, kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu kalkacaktır. Bununla birlikte kiracı üstün hakkı bildiği halde kiraya veren özel olarak sorumlu olmayı taahhüt etmişse sorumluluğu devam edecektir.<sup>797</sup>

Kanunun lafzı gereği kiracının sadece bildiği hususlardan dolayı kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu kalkacaktır. Bu nedenle, tapu sicilinin aleniyeti prensibi gereği bilmesi gereken hususlar için kiraya verenin sorumluluğuyorsa devam edecektir.<sup>798</sup> Kiraya veren ancak kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını fiilen bildiği durumlarda sorumluluktan kurtulabilecektir. Kiraya veren kiracının tapu kütüğündeki kayıtları bilmesini gerektiğini ileri sürerek zapttan doğan sorumluluktan kurtulamayacaktır. Ancak kiracının ağır kusurundan kaynaklanan bilgisizliği kiraya verenin zapta karşı sorumluluğunu kaldıracaktır.<sup>799</sup>

---

<sup>796</sup> Gümüş, Kira, s. 137; İnceoğlu, Kira, s. 242; Aydoğdu/Kahveci, s. 447;; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; söz konusu düzenleme TBK md. 309'da bulunmamakla birlikte satış sözleşmesinde satıcının zapta karşı sorumluluğunu düzenleyen TBK md. 214/2 hükmünden kıyasen çıkarılmaktadır, Günel, s. 155.

<sup>797</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 125; Kira, s. 137; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; İnceoğlu, Kira, s. 242; Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>798</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 447; İnceoğlu, Kira, s. 442; Günel, s. 155.

<sup>799</sup> İnceoğlu, Kira, s. 442; Günel, s. 155.



## 6. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkını İleri Sürmüş Olması

Kiraya verenin zapttan sorumluluğun doğması için üstün hak sahibi üçüncü kişinin bu hakkını ileri sürmüş olması gerekir.<sup>800</sup> Ancak kiraya verenin sorumluluğunun doğması için hak sahibinin bu hakkını ne şekilde ileri sürmesi gerektiğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle üstün hakkın ileri sürülme şekline ilişkin olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür.

Öğretide bir görüş, üçüncü kişinin üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>801</sup> Bu görüşü savunanlar, hükümde yer alan, “kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek” ifadesi nedeniyle hakkın dava yoluyla ileri sürülmesi gerektiğini belirtmektedirler.<sup>802</sup> Zira üçüncü kişinin hakkını dava dışı bir yolla örneğin noter marifetiyle çekeceği ihtarname ile ileri sürmesi TBK md. 309 anlamında zapt olarak nitelendirilemeyecektir.<sup>803</sup>

Üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürme şekline ilişkin diğer görüş ise hakkın dava yoluyla ileri sürülmesi gerekmediğini, dava dışı yollarla da ileri sürülen hakların da kiraya verenin zapta karşı sorumluluğuna neden olabileceğini belirtmektedir.<sup>804</sup> Bu görüşe göre, üstün hak sahibi olan üçüncü kişinin hakkını kesin olarak ispat ettiği durumlarda kiracı, yargılama masraflarını engellemek için kiralananı tahliye edebilir. Bununla birlikte, kiracının üçüncü kişinin ileri sürmüş olduğu üstün hak nedeniyle kiralananı tahliye etmesi halinde, kiralananı sözleşme süresi bitmeden tahliye ettiği için kiraya verene karşı sorumlu olacaktır.<sup>805</sup> Bu durumda haksız olan kiraya veren, tazminat ödemek yerine üstüne tazminat olarak haksız olmasına rağmen menfaat elde etmiş olacaktır. Kiracı, üstün hak sahibi üçüncü kişinin dava açmasını beklediği takdirde ise uğramış olduğu zararlardan dolayı kiraya verene rücu ettiğinde alacağını tahsil edememe ihtimali de

<sup>800</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 125; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Gümüş, Kira, s. 137; Aydoğdu/Kahveci, s. 447; İnceoğlu, Kira, s. 244; Eren, Borçlar Özel, s.366; Acar, Kira, s.262.

<sup>801</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 418; Gümüş, Kira, s. 137; Aydoğdu/Kahveci, s. 447.

<sup>802</sup> Acar, Kira, s. 262; Yavuz/Acar/Özen, s. 418; Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>803</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 418; Gümüş, Kira, s. 137.

<sup>804</sup> Günel, s. 153; İnceoğlu, Kira, s. 245; Eren, Borçlar Özel, s. 366.

<sup>805</sup> Yarg. 14. HD. 06.02.2008 T. E. 2007/15967 ve K. 2008/1169 Sayılı Karar, Günel, s. 154.

bulunmaktadır. Bu nedenlerden dolayı kiraya verenin zaptan sorumluluğunun doğması için üstün hak sahibi üçüncü kişi tarafından dava açılmasının zorunlu olduğunu kabul etmek adil olmayan sonuçlar doğurmaktadır. Ayrıca kiraya verenin

Bize göre de kiraya verenin zaptan sorumluluğunun doğması için üstün hakkın dava yoluyla ileri sürülmesi zorunluluk olarak kabul edilmemelidir. Üstün hak sahibi hakkını kesin delillerle ispat ettiği hallerde kiralananı tahliye etmek zorunda kalan kiracı kiraya verenin zaptan sorumluluğuna gidebilmelidir. Yargıtay da vermiş olduğu kararda üstün hak sahibi üçüncü kişi olan Hazine tarafından ihbarname ile ileri sürülen ecrimisil talebine ilişkin kiracı tarafından açılan davada, kiraya verenin zaptan sorumluluğunun doğduğunu kabul etmiştir.<sup>806</sup>

## **7. Üstün Hak İddiasının Kiraya Verene Bildirilmesi**

Üçüncü kişi tarafından kiralanan üzerindeki üstün hak iddiasına dayanarak açılan davanın kiracı tarafından kiraya verene bildirilmesi gereklidir. Bu şekilde kiraya verenin davaya dâhil olması sağlanacaktır. Söz konusu bildirim zorunluluğu kiracının zaptan doğan haklarını kullanabilmesi için yerine getirmesi gereken bir külfet niteliğindedir.<sup>807</sup> Zira kiracının bildirim yükümlülüğünü düzenleyen TBK md. 318, kiralananın ayıplarla ilgili olup, kiralananın zaptına ilişkin bir bildirim yükümlülüğüne ilişkin bir düzenleme getirmemiştir.<sup>808</sup>

Söz konusu bildirim ne şekilde yapılması gerektiğine ilişkin olarak herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir.<sup>809</sup> Buna göre, kiraya verenin haberdar edilmesi yeterlidir. Bununla birlikte bildirim noter marifetiyle yapılması ispat açısından

---

<sup>806</sup> Karara konu olayda, kiracı Hazine'ye ait taşınmazı, üçüncü kişiyle yaptığı kira sözleşmesine istinaden kullanmaktadır. Hazine bu kullanımdan dolayı ecrimisil tahakkuk ettirerek, kiracıya bu ödeme için ihbarname göndermiştir. Hazine tarafından gönderilen ihbarname üzerine kiracı ecrimisil bedelini ödemiştir. Kiracı da ödemiş olduğu ecrimisil bedelinin iadesi için kiraya verene dava açmıştır. Yargıtay da kiraya verenin kiracının ödemiş olduğu ecrimisil bedelinin kiraya verenin zaptan doğan sorumluluğu kapsamında kiracıya ödenmesine karar vermiştir. Yarg. 3. HD. 06.06.2017 T. E. 2017/1854 ve K. 2017/9104 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 02.04.2019).

<sup>807</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Acar, Kira, s. 264; Eren, Borçlar Özel, s. 367; İnceoğlu, Kira, s. 247; Aydoğdu/Kahveci, s. 448.

<sup>808</sup> Acar, Kira, s. 264; İnceoğlu, Kira, s. 247.

<sup>809</sup> İnceoğlu, Kira, s. 247; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Acar, Kira, s. 264.

kolaylık sağlayacaktır. Ayrıca üçüncü kişinin açmış olduğu davanın dilekçesinin mahkeme kanalıyla kiraya verene tebliğ edilmesi, kiracı tarafından yapılmış bildirim yerine geçecektir.<sup>810</sup>

Bildirim ne zaman yapılması gerektiğine ilişkin de TBK md. 309' da açık bir düzenleme bulunmama ile birlikte bildirim kiraya verenin davayı üstlenebileceği ve davaya ilişkin savunmayı yapabilmesi için gerekli zaman kalacak şekilde yapılması gerektiği kabul edilmektedir.<sup>811</sup> Buna göre, bildirim davaya karşı cevap dilekçesini sunmak için gereken süre içerisinde yapılması gereklidir.<sup>812</sup>

Kiracının bildirim zamanında yapmaması davanın kiraya veren aleyhine sonuçlanmasına neden olması halinde kiracı, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidemeyeceği gibi tazminat da talep edemeyecektir.<sup>813</sup> Ancak bunun için kiraya verenin bildirim kendisine zamanında yapılması halinde davayı lehine sonuçlandırabileceğini ispat etmesi gereklidir.<sup>814</sup>

Buna karşılık, bildirim zamanında yapılmamış olsa dahi önlenemeyecek olan zararlardan dolayı kiracı, davanın kazanılma ihtimalinin bulunmadığını ispat ederek kiraya verenden uğramış olduğu zararın giderilmesini talep edebilecektir.<sup>815</sup> Bu hususa ilişkin TBK md. 309' da açık bir düzenleme olmasa da satış sözleşmesinde satıcının zapta karşı sorumluluğuna ilişkin TBK md. 217/3 hükmünün bu hususa

---

<sup>810</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Acar, Kira, s. 264; İnceoğlu, Kira, s. 247.

<sup>811</sup> Acar, Kira, s. 265; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; İnceoğlu, Kira, s. 247; Günel, s. 157.

<sup>812</sup> İnceoğlu, Kira, s. 248.

<sup>813</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 419.

<sup>814</sup> Günel, s. 158; “*Kiracı, davacının davayı hiç veya vaktinde ihbar etmemesi halinde, kiralayan kendisine zamanında haber verilmiş olsa idi ne dereceye kadar daha elverişli bir sonuç elde edilebileceğini ispat ederse sorumluluktan o derece kurtulur.*”. Yarg. 13. HD. 19.09.1990 T. E. 2009/965 ve K. 2009/ 5339 Sayılı Karar(www.sinerjimevzuat.com.tr, 02.04.2019).

<sup>815</sup> İnceoğlu, Kira, s. 248; Acar, Kira, s. 265; Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Günel, s. 158; Yargıtay, yerel mahkemenin, kiracının TBK md. 309 uyarınca usulüne uygun bir bildirim yapmaması nedeniyle kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidemeyeceğine ilişkin kararını, kiraya verenin üçüncü kişi tarafından aynı bir hakka dayalı olarak kiralanan üzerinde ileri sürdüğü taleplerden dolayı sorumlu olduğu gerekçesiyle bozmuştur. Yargıtay, kiracı tarafından bildirim yapılmamış olmasını verdiği kararda dikkate almamıştır. Yarg. 3. HD. 06.06.2017 T. E. 2017/1854 ve K. 2017/9104 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 02.04.2019).

kıyasen uygulanması gerektiği kabul edilmektedir.<sup>816</sup> Bununla birlikte, davayı kiraya verene ihbar etmeyerek zararın artmasına neden olan kiracı, TBK md. 52 uyarınca kiracı lehine takdir edilecek tazminat kiracının kusur oranına göre indirilebileceği gibi tamamen de kaldırılabilir.<sup>817</sup>

Ayrıca kiraya verenin, kiracının bildirimine bağlı olmadan, kendiliğinden davaya dâhil olması da mümkündür.<sup>818</sup> Kiracının bildirim yapmamış olması zorunlu Kiraya verenin davaya dâhil olmasına engel teşkil etmeyecektir. Zira kiralananaya yönelik ileri sürülmüş ola üstün hakkın kiracıdan çok kiraya vereni ilgilendirdiği gözden kaçmamalıdır.<sup>819</sup>

#### **D. Kiraya Veren Zaptan Doğan Sorumluluğun Sonuçları**

##### **1. Kiraya Veren Davayı Üstlenmesi**

Kiraya veren, kiralanan üzerinde üstün hak sahibi üçüncü kişinin üstün hakkına dayanarak açmış olduğu davayı, kiracının yapacağı bildirim üzerine üstlenmek zorundadır (TBK md. 309). Buna göre, kiraya veren, davada kiracının yerine geçerek davayı üstlenebilecektir.<sup>820</sup> Bu taraf değişikliği, HMK md. 124' de taraf değişikliğine ilişkin hükümler uyarınca gerçekleşecektir.<sup>821</sup> Bununla birlikte, HMK md. 124/1 uyarınca taraf değişikliğinin davacının rızasıyla mümkün olduğundan, davacının taraf değişikliğine rızası olmadığı durumlarda, kiraya veren davaya, HMK md. 66 vd. hükümleri uyarınca ferî müdahale yoluyla katılması gerekir.<sup>822</sup>

Kiracı, kiraya verene zamanında bildirim yapmış olmasına rağmen kiraya veren davayı üstlenmezse, davayı devam ettirebilir.<sup>823</sup> Bu durumda dava kiracı

---

<sup>816</sup> Acar, Kira, s. 265; İnceoğlu, Kira, s. 248.

<sup>817</sup> Aydemir, s. 107; İnceoğlu, 248; Yarg. 3. HD. 04.05.2017 T. E. 2017/1771 ve K. 2017/6519 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 03.04.2019).

<sup>818</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 419; Acar, Kira, s. 265.

<sup>819</sup> Acar, Kira, s. 265

<sup>820</sup> İnceoğlu, Kira, s. 249; Gümüş, Kira, s. 138; Acar, Kira, s. 266; Günel, Kira, s. 159.

<sup>821</sup> Acar, Kira, s. 266; İnceoğlu, Kira, s. 249; Gümüş, Kira, s. 138.

<sup>822</sup> İnceoğlu, Kira, s. 249; satım sözleşmesinde satıcının zapta karşı sorumluluğuna ilişkin hükümlere kıyasen uygulanması gerekliliği yönüyle, Günel, s. 159.

<sup>823</sup> İnceoğlu, Kira, s. 249; Günel, s. 160.

aleyhine sonuçlanırsa, bu karar kiraya veren hakkında da hüküm ifade edecektir (TBK md. 215 kıyasen). Kendisine usulüne uygun bir şekilde bildirim yapılmış olmasına rağmen davaya katılmayan kiraya veren, davanın aleyhe sonuçlanmasından dolayı kiracıyı sorumlu tutamayacaktır.<sup>824</sup> Ancak kiraya veren davanın kaybedilmesinde kiracının kastı veya ağır ihmali olduğunu ispat ederse kiracının sorumluluğuna gidebilecektir.<sup>825</sup> Kiracı isterse de davaya devam etmeyerek davadan çekilebilecektir. Buna göre, kiracı davayı kabul edebileceği gibi sulh anlaşması da yapabilecektir.<sup>826</sup> Kiracının davadan çekilmiş olması tazminat talep etme hakkına engel olmayacaktır.<sup>827</sup>

## **2. Kiracının Hakları**

### **a) Sözleşmeyi Feshetme Hakkı**

Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen üstün hak nedeniyle kiracının kiralananı kullanım hakkını kaybetmesi halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğine ilişkin bir hüküm, satım sözleşmesinin aksine TBK md. 309'da düzenlenmemiştir. Hükümde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı da tanınmamıştır. Buna bağlı olarak öğretilde bazı yazarlar, kiralananın zaptına ilişkin hükümlerde kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmamış olsa da kiraya verenin kiralananın ayıplarından doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK md. 306 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiğini belirterek kiracının, kiraya verenin sözleşmeye aykırılığı nedeniyle sözleşmeyi feshetme hakkı olduğunu savunmaktadır.<sup>828</sup> Bize göre de

---

<sup>824</sup> Günel, s. 160.

<sup>825</sup> İnceoğlu, Kira, s. 249; Günel, s. 160.

<sup>826</sup> Aral/Ayrancı, s. 260; Acar, Kira, s. 266; İnceoğlu, Kira, s. 249; Günel, kiracının davayı kabul etmeden önce kiraya verene bu durumu bildirmesi gerektiğini belirtmektedir. Günel, s. 160.

<sup>827</sup> İnceoğlu, Kira, s. 249; Acar, Kira, s. 266; Günel, s. 160.

<sup>828</sup> İnceoğlu, Kira, s. 251; Gümüş, Kira, s. 139; Günel, s. 162; Acar, kiracının fesih hakkının satım sözleşmesinde zapta doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Acar, Kira, s. 267; Aydoğdu/Kahveci ise satım sözleşmesinde zaptın sonuçlarını düzenleyen TBK md. 217 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiğini

kiralananın, üstün hak sahibi üçüncü kişi tarafından zaptı, kiracının kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım amacına elverişli şekilde kullanmasını engellemektedir. Bundan dolayı kiracı, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim ve sözleşme borcuna aykırılığı nedeniyle sözleşmeyi feshederek sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Yargıtay da kiralananın zaptı halinde kiracının kira sözleşmesini feshedebileceğini kabul etmektedir.<sup>829</sup>

Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen hak taşınmazın tamamına ilişkin olabileceği gibi bir kısmına ilişkin de olabilir. Ancak kiralananın kısmen zaptı halinde kiracının haklarına ilişkin bir düzenleme TBK’da bulunmamaktadır. Satım sözleşmesinde ise kısmen zapt hali düzenlenmiştir. Satım sözleşmesinde kısmen zapt halinde alıcıya feshetme hakkı tanınmamış sadece zararının giderilmesini talep etme hakkı verilmiştir (TBK md. 218). Bu hükmün kıyasen uygulanması gerektiğini savunan bazı yazarlar da kısmi zapt halinde kira sözleşmesinin feshedilmeyeceğini savunmaktadırlar.<sup>830</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüş ise kısmen zapt halinde de kiracının sözleşmeyi feshedebileceğini kabul etmektedir.<sup>831</sup> Zira kiralananın kısmen zaptı da kiracının kiralananı kullanımına engel oluşturabilir. Yargıtay da kiralananın kısmen zaptı halinde kiracının sözleşmeyi feshedebileceğine ilişkin karar vermiştir.<sup>832</sup>

Kiralananın kısmi zaptı halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilecek ve uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilecektir. Bununla birlikte, öğretide kiralananın kısmi zaptı halinde, kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı ve zararın giderilmesini isteme hakkı tanınmış olmasının her zaman kiracının menfaatine

---

belirterek, sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş olacağını ileri sürmektedir. Aydoğdu/Kahveci, s. 449.

<sup>829</sup>“Davacı her ne kadar taşınmazı kullanmışsa da bunun karşılığında tapu maliki hazineye karşı sorumlu tutulmuş ve ecrimisil tazminatı talep edilmiştir. Bu durumda davacı, zapt dolayısıyla taraflar arasındaki kira sözleşmesini fesih edebilir.”. Yarg. 3. HD. T. 20.06.2018, E. 2017/3183 ve K. 2018/6802 Sayılı Karar, (karararama.yargitay.gov.tr., 03.04.2019).

<sup>830</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 449; Eren, Borçlar Özel, s. 369.

<sup>831</sup> Günel, s. 167; İnceoğlu, Kira, s. 250.

<sup>832</sup> Yarg. 13. HD, 01.04.2003 T, E 2003/2419 ve K 2003/3823 Sayılı Karar (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.04.2019).

olmayabileceğini belirtmektedir.<sup>833</sup> Bu durumda kısmi zapt nedeniyle kullanımı kısıtlanmış olan kiracı, kiralananın kalan kısmına etkili olacak şekilde sözleşmeye devam etmek istemesi halinde, kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir.<sup>834</sup> Örneğin, hastane olarak kullanılmak üzere kiralanan dört katlı binanın iki katını zapttan dolayı tahliye etmek zorunda kalan kiracı, kalan iki katta faaliyet göstermek isteyebilir.

#### **b) Zararın Giderilmesini Talep Etme Hakkı**

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak sürmesinden dolayı kiracının uğramış olduğu her türlü zararı, kiracının bildirim üzerine kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu TBK md. 309'da düzenlenmiştir. Kiraya verenin bu zararlardan sorumlu tutulması için kusurlu olması gereklidir.<sup>835</sup> Burada kiraya veren aleyhine bir kusur karinesi mevcuttur. Buna göre, kiraya veren kiralananın zaptında kusurunun olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>836</sup>

Kiracının kiralananın zaptından dolayı uğramış olduğu her türlü zararı kiraya verenden talep edebileceği TBK md. 309 hükmünde açık bir şekilde belirtilmiştir. Hükümde her türlü zarar denilerek giderilmesi talep edilebilecek zararların kapsamı geniş tutulmuştur.<sup>837</sup> Kiracının talep edebileceği zarar müspet zarardır.<sup>838</sup> Bu kapsamda kiracı, kiralananın zaptından dolayı kiralananı kullanamaması nedeniyle

---

<sup>833</sup> Günel, s. 167- 168.

<sup>834</sup> Günel, s. 167- 168.

<sup>835</sup> İnceoğlu, Kira, s. 251; Aral/Ayrancı, s. 260; Yavuz/Acar/Özen, s. 420; Eren, Borçlar Özel, s. 368; Acar, Kira, s. 269; Gümüş, kiracının kiralananındaki ayıplardan dolayı tazminat talep hakkını düzenleyen TBK md. 307 hükmünün kıyasen bu sorumluluğa da uygulanması gerektiğini belirtmektedir. Gümüş, Kira, s. 139; aksi görüş için bkz. Tandoğan, C.I/2, s. 125; Ural/Çınar, s. 177; Günel, s. 163. Aydoğdu/Kahveci ise tam zapt halinde olumsuz zararlar yönüyle kusur aranmayacağını bununla birlikte olumlu zararlardan ancak kusur varsa kiraya verenin ayıplardan dolayı sorumlu olacağını belirtmektedir. Aydoğdu/Kahveci, s. 449.

<sup>836</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 125; Gümüş, Kira, s. 139; İnceoğlu, Kira, s. 251.

<sup>837</sup> Acar, Kira, s. 267.

<sup>838</sup> Gümüş, Kira, s. 139; İnceoğlu, Kira, s. 251; Aral/Ayrancı, s. 260; Acar, Kira, s.251.

uğramış olduğu zararlar birlikte üçünü kişinin hak iddiasıyla uygun illiyet bağı olan her türlü zararın giderilmesini kiraya verenden isteyebilecektir.<sup>839</sup>

Kiracı, üçüncü kişi tarafından açılmış olan dava için yapmış olduğu vekâlet ve bilirkişi ücreti gibi yargılama giderlerini,<sup>840</sup> aynı nitelikte başka bir yer kiralaması ve bu yer için ödeyeceği kira bedeli ile feshedilen kira sözleşmesi kira bedeli arasındaki farkı<sup>841</sup> ve kiralananı tahliye etmek için yapmış olduğu masrafları talep edebilecektir.<sup>842</sup> Kiralanan yer işyeri niteliğinde olması halinde uğramış olduğu kazanç kaybını ve kiralananı yapmış olduğu faydalı imalatların iadesini de talep edebilecektir.<sup>843</sup>

Uygulamada kiraya verenin zapttan sorumluluğuna ilişkin uyuşmazlıklar daha çok Hazine'ye ait olan yerlerin kiralınmasına ilişkin kira sözleşmelerinde söz konusu olmaktadır. Buna göre, kiracı malik olmayan kişiyle kira sözleşmesi yapmakta ve yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden kira bedelini kiraya verene ödemektedir. Ancak daha sonra kiralanan yerin Hazine'ye ait olmasından dolayı ecrimisil bedeli ödemek zorunda kalmaktadır. Bu durumda kiracı aynı yer için iki kere kira bedeli ödemek zorunda kalmaktadır. Yargıtay bu uyuşmazlıkları kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu hükümleri kapsamında çözmekte ve kiracı tarafından ödenmiş olan ecrimisil bedelinin kiraya veren tarafından kiracıya iade edilmesine karar vermektedir.<sup>844</sup>

<sup>839</sup> Acar, Kira, s. 267; İnceoğlu, Kira, s. 251.

<sup>840</sup> Günel, s. 165; İnceoğlu, Kira, s. 251; Acar, Kira, s. 267; Akyiğit, s. 96.

<sup>841</sup> İnceoğlu, Kira, s. 251; Acar, Kira, s. 268.

<sup>842</sup> Günel, s. 165; Acar, Kira, s. 268.

<sup>843</sup> Yargıtay, kazanç kaybına ilişkin tazminatın sözleşmenin feshi tarihinden itibaren davacının aynı işi yapabileceği bir işyerini bulabileceği makul süreyle sınırlı olması gerektiğini belirtmektedir. Yarg. 6. HD. T. 03.04.2014, E. 2013/12712 ve K. 2014/4351 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.04.2019).

<sup>844</sup> “Somut olayda dava dışı Hazine mülkiyet hakkına dayanarak davalının kiracılık hakkı ile bağdaştırılmayan bir iddiada bulunmuştur. Davalı her ne kadar taşınmazı kullanmışsa da bunun karşılığında tapu maliki hazineye karşı sorumlu tutulmuş ve ecrimisil tazminatı ödediğini ileri sürmüştür. Bu durumda davalı, zapt dolayısıyla taraflar arasındaki kira sözleşmesini fesih edebilir ileriye dönük ödediği kira bedelini geri isteyebilir. Davalı, ödediği ecrimisili, kira bedellerini aşmamak kaydıyla talep edebilir. Burada davalının borcu sebepsiz iktisaptan değil kira sözleşmesinin feshedilebilir olmasından kaynaklanmaktadır. Mahkemece davalı kiracının dava dışı 3. kişiye ödediği kira ve ecrimisil bedellerine dair belgelerin



Kiracı kiralananın zaptı nedeniyle kira sözleşmesini feshetmişse bu durumda peşin olarak ödemiş olduğu kira bedellerini de fesih tarihinden itibaren talep edebilecektir.<sup>845</sup> Zira kira sözleşmesi sürekli borç doğuran nitelikte bir sözleşmedir ve fesih sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirmektedir.<sup>846</sup>

Ancak üçüncü kişinin üstün hakkına dayanarak açmış olduğu dava nedeniyle kiracının sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde kullanımı kısıtlanacaktır. Bu durumda kiracı sözleşmeyi feshedebileceği gibi kiracının, TBK md. 305' te düzenlenmiş olan, kiralananadaki ayıplardan doğan diğer hakları da imkân dâhilinde kullanabileceği kabul edilmelidir.<sup>847</sup> Buna göre kiracı, zapt nedeniyle açılan dava nedeniyle kullanıma elverişliliği ortadan kalkan kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebileceği gibi kiralananı kullanamadığı dönem için de bedel indirimi talep edebilecektir.<sup>848</sup>

### **III. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ**

#### **A. Genel Olarak**

Kira sözleşmesi kiralanan üzerinde kiracıya şahsi bir hak tanınmasından dolayı kiralanan taşınmazın satışına engel teşkil etmez. Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın devredilmesi ve sınırlı ayni hakka konu olması hainde kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı TBK md. 310 ve 311'de düzenlenmiştir. Kiralananın el değiştirmesi halinde uygulanacak olan TBK md. 310 hükmü “*Sözleşmenin*

---

*incelenerek, varsa ödemelerinin davacının alacağından düşülerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken...*” şeklinde karar vermiştir. Yarg. 3. HD. 17.01.2019 T. E. 2017/16582 ve K. 2019/275 Sayılı Karar, Yarg. 3. HD. 04.04.2017 T. E. 2017/1718 ve K. 2017/4565 Sayılı Karar (karararama.yargitay.gov.tr, 05.04.2019); Yarg. 3. HD. 19.06.2017 T. E. 2017/2153 ve K. 2017/10415 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.04.2019).

<sup>845</sup> Günel, s. 163; Yarg. 6. HD. T. 03.04.2014, E. 2013/12712 ve K. 2014/4351 Sayılı Karar, (www.sinerjimevzuat.com.tr, 05.04.2019).

<sup>846</sup> Ertaş, s. 3094; İnceoğlu, Kira, s. 33.

<sup>847</sup> Gümüş, Kira, s. 139; Ural Çınar, s. 178.

<sup>848</sup> Gümüş, Kira, s. 139; Günel, s. 167; Ural Çınar, s. 178; Acar, dava süresince kiralananı kullanmayan kiracının ödemiş olduğu kira bedellerinin iadesini TK md. 309 kapsamında istenebileceğini, maddede yer alan her türlü zarar ifadesinin bu zararları da kapsadığını savunmaktadır.

*kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.”* şeklindedir. Aslında eBK döneminde ise kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın el değiştirmesi halini düzenleyen BK md. 254’de, kiralanan yerin üçüncü kişiye devredilmesi halinde kira sözleşmesinin sona ereceği ve yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olmayacağı düzenlenmişti. Yapılan bu değişiklikte kiracının yeni malike karşı korunması sağlanmıştır.<sup>849</sup> Ayrıca BK md. 254’te yer alan satımın kira sözleşmesini bozacağına ilişkin düzenleme ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’ un (GKHK) 7. maddesinin d fıkrası kiralananın üçüncü kişiye devredilmesinin kira sözleşmesini sona erdirmeyeceğine ilişkin hüküm arasındaki uyumsuzluk, TBK md. 310 hükmüyle ortadan kaldırılmıştır.<sup>850</sup>

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın devredilmesi halinde veya sınırlı aynı hak tesis edilmesini düzenleyen TBK md. 310 ve md. 311, kira sözleşmesinin düzenlenmiş olduğu dördüncü bölümün birinci ayrımı olan “Genel Hükümler” ayrımında yer almakta olup bütün kira sözleşmelerini kapsayan genel hüküm niteliğindedir. Buna göre söz konusu hüküm, taşınır- taşınmaz, adi- konut ve çatılı işyeri ve ürün kirası ayrımı yapılmaksızın her türlü kira sözleşmesinde uygulanacaktır.<sup>851</sup>

Hüküm bütün kira sözleşmelerine uygulanmakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde geçerli olmak üzere, kiralananı devralan yeni malike özel bir hak tanınmıştır. Söz konusu imkan TBK yürürlüğe girmeden önce GKHK’nda düzenlenmişti. GKHK md. 7/d’ de yer alan hükme göre, kiralananı sonradan edinen yeni malike tanınmış olan kiralananı ihtiyaç nedeniyle tahliye edilmesini talep etme

---

<sup>849</sup>TBK md. 310’un gerekçesinde yapılan değişikliğin amacının kiracıyı korumak olduğu belirtilmiştir. “*Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 254 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir.*”. Türk Borçlar Kanunu Gereçesi, Dördüncü Bölüm. (www.sinerjimevzuat.com.tr, 06.04.2019).

<sup>850</sup> Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, İstanbul, 2016, s. 16. (Öktem Çevik, Devir)

<sup>851</sup> Acar, Kira, s. 274; Öktem Çevik, Devir, s. 21.

imkânı, yeni kanun döneminde de TBK md. 351 hükmüyle tanınmıştır.<sup>852</sup> Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğeri kira sözleşmelerinde, kiralananı edinen yeni malike bu şekilde bir olağanüstü fesih hakkı tanınmamıştır.<sup>853</sup>

Kiralanan üzerinde kira sözleşmesi yapıldıktan sonra sınırlı aynı hak kurulması halinde uygulanacak TBK md. 311 hükmü “*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değıştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.*” şeklindedir. Hükme göre kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralanan üzerinde üçüncü kişi lehine kiracının hakkıyla bağdaşmayan sınırlı aynı hak tesis edilmiş olması halinde, TBK md. 310 hükmü kıyasen uygulanacaktır. eBK’ da bu hususta açık bir düzenleme yer almamakla birlikte, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralanan üzerinde aynı hak tesis edilmesi halinde, eBK md. 254’ün kıyasen uygulanması gerektiği öğretilde kabul edilmekteydi.<sup>854</sup> Getirilen düzenlemeyle öğretilde kabul gören görüş kanun hükmü haline gelmiştir.

## **B. Şartları**

### **1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Olması**

Kiralananın devredilmesi ve sınırlı aynı hakka konu olmasına ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi için öncelikli olarak kiralananın devredildiği ve sınırlı

---

<sup>852</sup>TBK MADDE 351/f.1 - *Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğeri kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*

<sup>853</sup> TBK md. 310’un temel olarak düzenlenmiş olduğu mehz İBK md. 261’de kiralananı edinen yeni malike, her türlü kira sözleşmesi için olağanüstü fesih hakkı tanınmış olmasına rağmen bu düzenlemenin TBK md. 310’da yer almaması önemli bir eksiklikler. Aynı yönde, Gümüş, Kira, s. 147; İnceoğlu, Kira, s. 575-576; Pınar Altınok Ormancı, *Kira Sözleşmesinin El Değıştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları*, İTÜSBD, C. 12, S. 24, Y. 2013, s. 134; Öktem Çevik, Devir, s. 18.

<sup>854</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 127; Gümüş, Kira, s. 141; Günel, s. 171; Özen, s. 148.

ayni hakka konu olduğu sırada, taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gereklidir.<sup>855</sup>

Kira sözleşmesinin yeni malike devrinin söz konusu olması için kira sözleşmesinin kurulmuş olması ile birlikte kiralananın da kiracıya teslim edilip edilmemesinin zorunlu olup olmadığı konusunda öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, kira sözleşmesinin yeni malike devrinin söz konusu olması için kira sözleşmesinin kiralananın devrinden önce kurulmuş olmasını yeterli olduğunu zilyetliğinin kiracıya devredilmesinin zorunlu olmadığını savunmaktadır.<sup>856</sup> Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise kiralananın devrine ve sınırlı ayni hakka konu olmasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için kiralananın mülkiyeti ile birlikte kullanımının da kiracıya bırakılmış olması gerektiğini savunmaktadır.<sup>857</sup> Buna göre kiralanan, kira sözleşmesi kurulduktan sonra ancak kiracıya teslim edilmeden, kiraya veren tarafından üçüncü kişiye devredilir ve kiralananın teslimi gerçekleşirse kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulanmamalıdır.<sup>858</sup> Bu durumda kiracı kiralananın kendisine teslim edilmesi mümkün olmaması nedeniyle sözleşmeye aykırılık hükümleri uyarınca (TBK md. 112) uğramış olduğu müspet zararı kiraya verenden talep edebilecektir.<sup>859</sup>

---

<sup>855</sup> Öktem Çevik Devir, s. 86; Sezer Çabri, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi*, MÜHFHAD, C. 18 S. 3, Y. 2012, s. 183, (Çabri, El Değiştirme); Hayrunnisa Özdemir, *Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu*, AÜHFHD, C. 62, S.1, Y. 2013; kira sözleşmesinin kurulmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, II. Kira Sözleşmesinin Unsurları.

<sup>856</sup> Çabri, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra uygulanacak ola TBK md .310 ve md . 311'in içeriklerinde açıkça sözleşmenin kurulması ifadesinin yer aldığını, zilyetliğin devrine ilişkin bir ifadenin ise ne hükümde ne de gerekçede yer olmadığını, bu nedenle TBK md. 310 ve 311 hükmünün uygulanabilmesi için sözleşmenin kurulmuş olmasının yeterli sayılması gerektiğini belirtmektedir. Çabri, El Değiştirme, s. 185; Günel, s. 169; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri*, s. 89.

<sup>857</sup> Gümüş, *Kira*, s. 148; Altınok Ormancı, s. 128; Özdemir, s. 158; Acar, *Kira*, s. 279.

<sup>858</sup> Acar, kiralananı malikten devralan yeni malikin kazanmış olduğu mülkiyet hakkının, şahsi hakka dayanan kira sözleşmesiyle kayıtlanmasının ve yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olmasının, malik olmadığı halde emin sıfatıyla zilyetten hak kazanıldığı bir hukuk düzeninde çelişki yaratacağını belirtmektedir. Acar, *Kira*, s. 279.

<sup>859</sup> Acar, *Kira*, s. 279; Gümüş, *Kira*, s. 148.

## 2. Kiraya Verenın Malik Olması

Kiralananın devredilmesiyle kiralananı devralan üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı haline gelebilmesi için kiraya verenin malik olması veya kiralananın malikin rızasıyla kiraya verilmiş olması gereklidir.<sup>860</sup> Ancak TBK md. 310'da yer alan "sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." ifadesi nedeniyle kiraya veren malik olmasa da kiralananın devredilmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olacağı anlamı çıkmaktadır.<sup>861</sup> Buna karşılık hükmün lafzına uygun olarak uygulanması pek mümkün görünmemektedir. Zira hüküm lafzına göre uygulanacak olursa malikin rızası olmadan kiraya verilmiş olan bir yerin malik tarafından üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde yeni malik de kira sözleşmesiyle bağlı olacaktır. Fakat eski malikin bile bağlı olmadığı bir sözleşmeyle yeni malikin bağlı olacağını söylemek pek mümkün görünmemektedir. Bu nedenle, kiraya verenin malik olmaması halinde TBK md. 310 hükmü uygulanmayacak ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecektir.<sup>862</sup> Bu durumda yeni malik, mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın kendisine geri verilmesini talep edebilecektir.<sup>863</sup> Kiracı ise sözleşmeye aykırılık hükümleri uyarınca (TBK md. 112) uğramış olduğu müspet zararı kiraya verenden talep edebilecektir.<sup>864</sup>

## 3. Kiralananın Mülkiyetinin Devredilmiş Olması

Kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması için gereken bir diğer şart da kiralananın üçüncü bir kişiye devredilmiş olması (TBK md.310) veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak kazanmış olması

---

<sup>860</sup> Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 89; Özdemir, s. 151; Acar, Kira, s. 280; Özen, s. 150; Gümüş, Kira, s. 148; İnceoğlu, Kira, s. 582; Aydoğdu/Kahveci, s. 457.

<sup>861</sup> Gümüş, Kira, s. 148; İnceoğlu, Kira, s. 582; Aydoğdu/Kahveci, s. 457; Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 89.

<sup>862</sup> Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 89; Özdemir, s. 151; Acar, Kira, s. 280; Özen, s. 150; Gümüş, Kira, s. 148; İnceoğlu, Kira, s. 582; Aydoğdu/Kahveci, s. 457.

<sup>863</sup> Gümüş, Kira, s.148; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 90.

<sup>864</sup> Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 90.

(TBK md. 311) gereklidir. Hükümde kiralananın el değiştirmiş olması gerektiği belirtilmekle birlikte el değiştirmenin şekline ilişkin bir açıklama yapılmamıştır. Öğretide el değiştirmenin hukuki işlem veya cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşmesi gerektiği kabul edilmektedir.<sup>865</sup>

Buna göre, kiralananın mülkiyetinin, satım sözleşmesi (TBK md. 207), mal değişim sözleşmesi (TBK md. 282), bağışlama sözleşmesi (TBK md. 285) gibi mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelere üçüncü kişiye devredilmiş olması el değiştirme olarak kabul edilecektir.<sup>866</sup> Arsa payı inşaat sözleşmesi (TBK md. 237), ortaklığa sermaye konulması nedeniyle kiralananın mülkiyetinin ortaklığa bırakılması (TTK md. 127), ölünceye kadar bakma akdi gibi sözleşmelere dayanan devirler de kira sözleşmesinin devrine olanak sağlayacaktır.<sup>867</sup> Buna karşılık, kiralananın külli halefiyet oluşturan şekilde el değiştirmesi TBK md. 310 anlamında el değiştirme sayılmamaktadır.<sup>868</sup> Zira mülkiyetin külli halefiyet halinde kiralananın geçmiş olduğu kişi tüm hak ve borçları bir bütün olarak elde etmekte ve sözleşmenin tarafı halinde geldiği için TBK md. 310' un uygulamasına gerek kalmamaktadır.<sup>869</sup>

Kiralanan malik tarafından yapılan iradi işlemle el değiştirmiş olabileceği gibi malikin iradesi dışında üçüncü kişiye devredilmiş olması mümkündür. Buna göre kiralananın, icra takibine dayalı olarak cebri icra yoluyla satılması da TBK md. 310 kapsamında bir el değiştirme olarak kabul edilecektir.<sup>870</sup> Buna göre kira sözleşmesine

<sup>865</sup> Özdemir, s. 158; Yavuz/Acar/Özen, s. 422- 423; Acar, Kira, s. 45; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 99.

<sup>866</sup> Acar, Kira, s. 422; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 99.

<sup>867</sup> Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 99; Acar, Kira, s. 422.

<sup>868</sup> Örnek olarak kiralananın yasal mirasçılık yoluyla mirasçıya intikal etmiş olması, kiralanan şeyin ortaklıkların veya işletmelerin birleşmesi (TBK md. 203), bir işletmenin alacak ve borçları ile devralınmış olması (TBK md. 202) diğer örnekler için bkz. Acar, Kira, s. 287; Aydoğdu/Kahveci, s. 458.

<sup>869</sup> Acar, Kira, s. 178; Özdemir, s. 158; Öktem Çevik Kiralananın Devri, s. 147; Aral/Ayrancı, s. 260.

<sup>870</sup> Bu husus TBK md. 310 hükmünün gerekçesinde açık bir şekilde ifade edilmiştir. ” *Bununla birlikte, bu fıkra ile, İcra ve İflâs Kanunu'nun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır.*” Türk Borçlar Kanunu Gerekçesi, Dördüncü Bölüm (www.sinerjimevzuat.com.tr, 08.04.2019) aynı yönde, Gümüş, Kira, s. Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 99; Acar, Kira, s. 422.

konu olan taşınmaz icra takibine dayalı cebri icra yoluyla satıldığı durumlarda, haciz yapılmadan önce akdedilmiş kira sözleşmesi varsa yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Ancak İİK md. 135/2 ile TBK md. 310'un uygulamasına sınırlama getirilmiştir.<sup>871</sup> Anılan hüküm, kira sözleşmesinin haciz işleminden önce yapılmış olduğunun resmi bir belgeyle ispatlanmasını aramaktadır. Bu durumda kiracı, kira sözleşmesinin hacizden önce yapılmış olduğunu ya noterde yapılmışsa veya kira sözleşmesi tapuya şerh verilmişse ispat edebilecektir.<sup>872</sup> Fakat kiralanan haciz işlemi yapılmadan önceki dönemde kiracı olduğu halde bunu resmi belgeyle ispat edemeyen kiracı, haksız yere kiralananı tahliye etmek zorunda kalabilecektir. Bu nedenle kiracının, haciz işleminden önce kiracı olduğunun tespitini mahkemeden talep edebileceği öğretide kabul edilmektedir.<sup>873</sup> Bize göre de bu görüş yerindedir. Zira uygulamada şekil serbestisine bağlı olarak kira sözleşmesi taraflar arasında yazılı veya sözlü şekilde yapılmaktadır. Kiracının kira sözleşmesini resmi belgeyle ispat etmesini beklemek hakkaniyete uygun düşmeyecektir. Bu nedenle kiracı fiili kiracılık döneminin mahkemece tespit edilebilmelidir.

Kural olarak, kiralanan el değiştirdiği takdirde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Bununla birlikte, TBK md. 310/2'de bu kurala bir istisna getirilmiştir. Hükme göre, kiralananın kamulaştırılması halinde TBK md. 310/1 hükmü uygulanmayacak, kamulaştırmaya ilişkin hükümler uygulanacaktır. Buna göre, kiralananın mülkiyetini kamulaştırma yoluyla elde eden idare, sözleşmenin tarafı olmayacaktır. Kiralanan taşınmazın tescil işlemi gerçekleştikten sonra İdare, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu md. 20 gereği kiracının kiralananı tahliye etmesini icra müdürlüğü kanalıyla talep edebilecektir.<sup>874</sup> Kira sözleşmesine konu taşınmazın kamulaştırılması sonucunda kira sözleşmesi kusursuz ifa imkânsızlığı (TBK md. 136) nedeni ile sona ereceğinden kiracının kiraya verenden tazminat talep

---

<sup>871</sup> İİK md. 135/2 hükmü, “*Borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.*” şeklindedir.

<sup>872</sup> Bu hükümle hileli işlemlere karşı takip alacaklısının korunması amaçlanmıştır. Aral/Ayrancı, s. 261; Acar, Kira, s. 422; Aydemir, s. 124; İnceoğlu, Kira, s. 585.

<sup>873</sup> İnceoğlu, s. 585; Aydemir, s. 584; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 111.

<sup>874</sup> Acar, Kira, s. 289; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 145; Aydoğdu/Kahveci, s. 466.

edemeyecektir.<sup>875</sup> Bununla birlikte, kiraya veren kira sözleşmesini yapıldığı sırada kamulaştırmanın gerçekleşeceğinden haberdar olmasına rağmen bu durumu gizleyerek kira sözleşmesini yapmışsa kiracıya tazminat ödemekle yükümlü olacaktır (TBK md. 112).

#### **4. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanmış Olması**

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiraya veren kiralananı devredebileceği gibi üçüncü kişi lehine sınırlı ayni hak da tanıyabilir. Bu durumda TBK md. 311’de belirtildiği üzere kira sözleşmesinin devredilmesine ilişkin TBK md. 310 hükümleri kıyasen uygulanacaktır. Buna göre kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanmış olan üçüncü kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir.

Söz konusu hüküm kira sözleşmesinin devrinin hangi durumlarda söz konusu olabileceği konusunda açık bir tanımlama getirmediği için öğretide eleştirilmiştir. Zira hükmün dayanağı olan mehz İBK md. 261a hükmünde kira sözleşmesinin devrine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanan üzerinde üçüncü kişiye tanınan sınırlı ayni hakkın “mülkiyet devrine eşit sonuç doğuran ayni hak” niteliğinde olması gerektiğini belirtmektedir.<sup>876</sup> TBK md. 311’ de ise bu ifadeye yer verilmemiş olup sınırlı ayni hak “kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak” olarak ifade edilmiştir. Hükmün lafzına göre, kiralanan üzerinde geçit hakkı kurulduğu takdirde geçit hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Ancak kanun koyucunun getirmiş olduğu hükümle böyle bir sonucu öngörmediği ortadadır.<sup>877</sup> Bu nedenle, kiralanan üzerinde kurulan sınırlı ayni hakkın, kira sözleşmesinin devredilmesi sonucunu doğurması için mülkiyetin devrine eşit sonuç doğuran nitelikte olması gerektiği görüşüne katılıyoruz.

---

<sup>875</sup> Gümüş, Kira, s. 152; Çabri, El Değiştirme, s.182; İnceoğlu, Kira, s. 580; Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Aydoğdu/Kahveci, s. 466; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 145.

<sup>876</sup> Gümüş, Kira, s. 151; Acar, Kira, s. 306; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154; Aral Ayrancı, s. 262; Çabri, El Değiştirme, s. 179; İnceoğlu, Kira, s. 606;

<sup>877</sup> Acar, Kira, s. 307; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154. Gümüş, Kira, s. 151.



Buna göre, kiralanan üzerinde üçüncü kişiye intifa veya sükna hakkı tanınmış olması halinde, bu hakkı kazanan üçüncü kişiler sözleşmenin tarafı olacaktır.<sup>878</sup> Zira kiralanan üzerinde üçüncü kişiye intifa ve sükna hakkı kurulmuş olması, kiracının kiralananı kullanımıyla bağdaşmayan, mülkiyetin devrine eşdeğer bir durum yaratacaktır.<sup>879</sup>

Bununla birlikte, kiralanan üzerinde üçüncü kişiye tanınmış olan üst hakkının, kira sözleşmesinin hak sahibi üçüncü kişiye devredilmesine sebep olabilmesi için kiracının kullanımıyla bağdaşmayan bir durum yaratmış olması gereklidir.<sup>880</sup> Örneğin, kira sözleşmesinin konusu arazi üzerinde bina olduğu bir durumda arazi üzerinde üçüncü kişiye üst hakkı tanınmış olması kiracının kullanımıyla bağdaşmazlık yaratmayacaktır. Üst hakkının, kiracının kullanımıyla bağdaşmaması halinde üst hakkı sahibi TBK md. 311 gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.<sup>881</sup>

İntifa ve sükna hakları dışında kalan rehin, geçit, ve kaynak hakkı gibi diğer sınırlı ayni haklar ise kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmazlık yaratmayan ve mülkiyetin devrine eş değer nitelikte bir hak tanımayan haklardır. Bundan dolayı kiralanan üzerinde üçüncü kişi lehine rehin geçit veya kaynak hakkı tanınmış olması, kira sözleşmesinin TBK md. 311 uyarınca üçüncü kişiye devrine yol açmayacaktır.<sup>882</sup>

### **C. Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olmasının Sonuçları**

Kiralananın üçüncü kişiye devredilmesiyle veya üçüncü kişi lehine kiracının kullanımıyla bağdaşmayan bir sınırlı ayni hakka konu olması halinde kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi ilişkisi, tüm hak ve borçları ile birlikte yeni malike

---

<sup>878</sup> Gümüş, Kira, s. 151; Acar, Kira, s. 308- 309; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154; Yavuz/Acar/Özen, s. 426; Aydoğdu/Kahveci, s. 462.

<sup>879</sup> Gümüş, Kira, s. 151; Acar, Kira, s. 308- 309; Özen, s. 104; İnceoğlu, Kira, s. 13

<sup>880</sup> Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154; Acar, Kira, s. 309.

<sup>881</sup> Acar, Kira, s. 309; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154.

<sup>882</sup> Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 154; Çabri, El Değiştirme, s. 179; Aral/Ayrancı, s. 262; Gümüş, Kira, s. 151.

geçecek ve yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir.<sup>883</sup> Kiralananı edinen yeni malik, başka bir hukuki işleme gerek kalmadan kanun gereği eski malikin yerine geçer ve sözleşmeden doğan bütün hak ve borçları ileriye etkili olarak üzerine almış olur.<sup>884</sup> Kiralanan devredilmeden önce doğmuş olan hak ve borçlardan dolayı ise yeni malikin sorumluluğu bulunmamaktadır.<sup>885</sup>

Kural olarak, kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazananın, mevcut kira sözleşmesinden haberdar olup olmaması kira sözleşmesinin devrine bir etkisi bulunmamaktadır.<sup>886</sup> Kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan sözleşmeden haberdar olmasa da kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Buna karşılık kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kira sözleşmesinden haberdar olmamakla birlikte ve haberdar olsaydı kiralananı devralmayacak veya üzerinde sınırlı ayni hak edinmeyecekse, bu durumda kiralananı devreden eski malikin sorumluluğuna gidebilecektir. Buna göre, kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişi, genel hükümler (TBK md. 112) kapsamında eski malikten tazminat talep edebilecektir.<sup>887</sup> Ayrıca eski malik kira sözleşmesini kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişiden gizleyerek veya varlığı hakkında yalan söyleyerek, aldatmış ve iradesinin sakatlanmasına sebep olmuş olabilir. Bu durumda kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan, TBK md. 39 uyarınca aldatma hükümleri uyarınca sözleşmeyi iptal ettirerek uğradığı zararları da talep edebilecektir.<sup>888</sup> Kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişinin irade sakatlığı kiralananı devreden aldatması nedeniyle değil de bizzat kendinden kaynaklandığı

---

<sup>883</sup> Gümüş, Kira, s. 149; Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 169; Ural Çınar, s. 181; Aydoğdu/Kahveci, s. 460; Acar, Kira, s. 289; Altınok Ormancı, s. 129; Özen, s. 178; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; İnceoğlu, Kira, s. 588.

<sup>884</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 425; Gümüş, Kira, s. 149; Zevkliler/Gökyayla, s. 276.

<sup>885</sup> Çabri, El Değiştirme, s. 186; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 169.

<sup>886</sup> İnceoğlu, Kira, s. 595; Çabri, El Değiştirme, s. 193; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 185.

<sup>887</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 452; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 187; Çabri, El Değiştirme, s. 194.

<sup>888</sup> İnceoğlu, Kira, s. 596; Çabri, El Değiştirme, s. 194. Aydoğdu/Kahveci, s. 452; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 187.

durumlar da ise yanılma söz konusu olacaktır. Buna göre, kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi yanılma gerekçesiyle, kiralananın devrine veya üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin sözleşmenin iptalini, TBK md. 32 hükümleri gereğince talep edebilecektir.<sup>889</sup>

Kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişi eski malike dava açarak tazminat talep edebileceği gibi kiralanan konut ve çatılı işyeri niteliğinde olması halinde kiracıya karşı TBK md. 351 uyarınca ihtiyaç nedeniyle tahliye davası da açabilecektir.<sup>890</sup> Konut ve çatılı işyeri dışında kalan kira sözleşmelerinde ise yeni edinene böyle bir hak tanınmamıştır.<sup>891</sup> Bu durumda kira sözleşmesi belirli süreli ise kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişi, sürenin bitimine kadar beklemek zorundadır. Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise bu durumda kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişi, TBK md. 328-330 md. arasında düzenlenmiş olan olağan fesih yoluyla sözleşmeyi feshedebilecektir.

Kiralananı devralanın veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişinin ihtiyaç nedeniyle tahliye dava açması halinde kiracı kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırılan süreden önce tahliye etmek zorunda kalacaktır. Bu durumda kiracının eski malikin sorumluluğuna gidip gidemeyeceğine ilişkin olarak bir düzenleme kanunda yer almamaktadır. Buna karşılık, TBK md. 310' un dayanağı olan mehaz İBK md. 261/3 fıkrasında, kiralananı devralanın veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişinin, kira sözleşmesini feshetmesi halinde, eski malikin, kira sözleşmesinin erken sona ermesinden dolayı uğramış olduğu zararı gidermekle yükümlü olduğunu hükme bağlamıştır.<sup>892</sup> Her ne kadar TBK'nda bu konuda bir düzenleme yer almasa da öğretide, kiraya verenin kiralananı üçüncü bir kişiye

---

<sup>889</sup> Çabri, El Değiştirme, s. 194; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 187; İnceoğlu, Kira, s. 596.

<sup>890</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananı yeni edinenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının şartlarına ilişkin açıklamalar için bkz. Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara 2011, s. 150 vd. .

<sup>891</sup> Gümüş, Kira, s. 147; İnceoğlu, Kira, s. 575-576; Altınok Ormancı, s. 134; Öktem Çevik, Kiralananın Devri, s. 18.

<sup>892</sup> İBK md. 261/3; “Eğer yeni malik kira sözleşmesi izin vermediği halde sözleşmeyi feshederse, kiraya veren kiracının uğradığı bütün zararları karşılamakla yükümlü olur.”. Ceylan, s. 222.

devretmesinden dolayı kira sözleşmesinin kararlaştırılan süreden önce bitmesi nedeniyle kiracının uğramış olduğu zararı kiraya verenden talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>893</sup> Buna göre, kiralanandan sözleşmede kararlaştırılan süreden önce tahliye edilmiş olan kiracı genel hükümler uyarınca (TBK md. 112 vd.) uğramış olduğu zararı talep edebilecektir.<sup>894</sup>



---

<sup>893</sup> Mustafa Fadıl Yıldırım, *Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz Mi? – Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi*, GAÜHFD, C. 17 S. 4, Y. 2013, s. 124; Aral/Ayrancı, s. 262; Günel, s. 199; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri*, s. 18; Ural Çınar, s. 184; kanunda düzenleme olmaması nedeniyle kiracının eksi malikten tazminat talep edemeyeceği görüşü için bkz. Altınok Ormancı, s. 133.

<sup>894</sup> Yıldırım, s. 124; Günel, s. 199; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri*, s. 18; Ural Çınar, s. 184; İnceoğlu, kiracının uğramış olduğu zararların giderilmesini talebini genel hükümlere dayanarak ileri sürebileceği gibi TBK md. 309'da düzenlenmiş olan kiralananı zaptından doğan sorumluluk kapsamında da talep edebileceğini belirtmektedir. İnceoğlu, *Kira*, s. 599.

## SONUÇ

Çalışmamızın ilk bölümünde kira sözleşmesinin tanımı yapılarak kira sözleşmesinin unsurları ve hukuki niteliği hakkında açıklama yapılmıştır. Kira sözleşmesinin kurulması için tarafların iradelerinin birbirine uygun olarak açıklanmış olması yeterlidir. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olduğu için tarafların irade beyanlarının birbirine uygun şekilde açıklanmasıyla kurulacağından kiralananın kiracıya teslim edilmesi zorunlu değildir. Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru olan kira bedeli de taraflarca serbestçe belirlenebilecektir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira artışı açısından sınırlandırmalar getirilmiştir.

Kiraya verenin borçları TBK md. 303- 309 maddeleri arasında düzenlenmiş olup kiraya verenin ilk ve asıl borcu kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurmaktır. Kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte eğer sözleşmede tarih kararlaştırılmamışsa sözleşmenin kurulduğu anda teslim etmekle yükümlüdür. Kiraya veren teslim borcunu zamanında yerine getirmediği takdirde kiracı, kiraya verenin temerrüdünden doğan haklarını kullanabilecektir. (TBK md. 117-125) Kiraya verenin teslim borcunun kapsamı, sözleşmede kararlaştırılmış olabileceği gibi sözleşmede kararlaştırılmamış da olabilir. Bu halde teslim borcunun kapsamı kiracının kullanım amacı ve şekline göre belirlenecektir. Kiraya veren kiralananı kiracının kullanım amacına uygun şekilde teslim etmediği takdirde kiracı kiralananı teslim almayarak kiraya verenin temerrüdüne başvurabilecektir. Teslim borcunun imkânsız hale gelmiş olması halinde ise imkânsızlığa kiraya veren sebep olmuşsa kiracı genel hükümlerde yer alan borca aykırılık hükümlerine başvurabilecektir. Borcun imkânsız hale gelmesinde kiraya verenin kusuru olmaması halinde ise borç ilişkisi sona erecektir. (TBK md. 136)

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşme niteliğinde olduğu için kiraya veren kira sözleşmesinin süresi boyunca kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde bulundurmak zorundadır. Kiralananda ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiralananı kullanamayan kiracı kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilecektir.

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu bir bakıma kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve bu şekilde bulundurma borcunu ihlalinin yaptırımı niteliğinde kanundan doğan bir borçtur. Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu TBK md. 304-308 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanunda kiraya verenin ayıplardan sorumluluğuna ilişkin olarak ayıbın teslim anında var olup olmamasına ve ayıbın ağırlığına göre bir ayırım yapılmıştır. Kiracıya kiralananın teslim anında ayıplı olup olmamasına ve ayıbın ağırlığına göre farklı seçimlik haklar tanınmıştır. Buna göre kiralanan teslim anında ayıplıysa ayıbın ağırlığına göre kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır. Kiraya veren kiralananı önemli ayıplarla teslim etmeyi teklif ettiği takdirde kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınarak kiraya vereni temerrüde düşürerek temerrütten doğan haklarını kullanabilecektir. Kiralananın teslimi anındaki ayıp önemli olmadığı takdirde ise kiracı kiralananı teslim almakla yükümlüdür. Kiralananı önemli olmayan ayıplarla teslim alan kiracı artık kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilecektir.

Kiralanan teslim edildikten sonra ayıplı hale gelmesi halinde kiracıya, ayıbın giderilmesini talep etme, ayıbı bizzat giderme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirmesini talep etme ve sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Kiracı bu hakların yanında veya bu haklardan bağımsız olarak kira bedelinin indirilmesini ve ayıptan dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini talep edebilecektir. Kiracının ayıbı bizzat giderme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etme ve önemli ayıplarda sözleşmeyi feshetme seçimlik haklarından birini kullanabilmesi için kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermiş olması ve verilen uygun sürede ayıbın giderilmemiş olması gereklidir. Buna karşılık, kiracının kira bedelinin indirilmesini ve ayıptan dolayı uğramış olduğu zararların giderilmesini talep etme haklarını kullanabilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermesine gerek yoktur.

Kiracının ayıbın giderilmesini talep etme hakkı aynen ifa niteliğinde bir haktır. Kiracı kiraya verene ayıbı gidermesini talep etmesi halinde ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermesi gereklidir. Bununla birlikte, kiracının ayıbın giderilmesini talep edebilmesi için ayıbın giderilebilir nitelikte olması gereklidir. Ayrıca kiracının

ayıba kendi kusuruyla sebep olmamalıdır. Verilen uygun süreye rağmen ayıp giderilmezse kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir. Bunan göre, kiracı isterse ayıbı bizzat gidererek yapmış olduğu masrafları kira bedelinden düşebilecektir. Kiracı önemli olmayan ayıpları hâkimden izin almadan bizzat giderebilir. Ancak önemli ayıp söz konusu olduğu takdirde ayıbı bizzat giderebilmek için TBK md. 113 uyarınca hâkimden izin almak zorundadır.

Kiracıya tanınmış olan kira bedelinin indirilmesini talep hakkıyla kiralananındaki ayıp nedeni ile kiracı aleyhine bozulan edim dengesinin sağlamayı amaçlayan bir haktır. Kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı iki farklı hüküm olarak TBK md. 305/1 ve md. 307 düzenlenmiştir. TBK 305/1’te düzenlenmiş olan bedel indirimini talep hakkı, kiracıya tanınmış olan sürekli, bağımsız ve asli mahiyette bir haktır. TBK md.305/1 kapsamında kira bedelinin indirilmesini talep etme hakkı diğer seçimlik haklarından bağımsız bir şekilde kullanabileceği ve kira sözleşmesi süresi boyunca devam eden ayıplar için getirilmiş geçici etkili değil sürekli etki doğuran bir hak niteliğindedir. Kiracı giderilmesi mümkün olmayan hukuki veya manevi ayıplardan dolayı TBK md. 305/1 hükmü gereği kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir. Kiracıya TBK md. 307’de tanınmış olan bedel indirimini talep hakkı ise kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde ayıbın giderileceği süre zarfında kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yaptırılmasını talep etme hakkı tanımaktadır. Kiracı bu hakkını da tek başına kullanabileceği gibi diğer seçimlik hakları ile birlikte de kullanabilir.

Kiracının ayıbın giderilmesi için vermiş olduğu uygun süreye rağmen kiraya veren ayıbı gidermezse kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilecektir. Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananın bir benzerinin bulunması yeterli olup kiralananın misli eşya olması zorunlu değildir. Fakt kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiralananın ayıpsız bir benzerinin kiraya verende bulunması eğer elinde yoksa da ayıplı malı değiştirmesinin dürüstlük kuralı gereği bekleniyor olması gereklidir.

Kiralanandaki önemli nitelikteki ayıplarda kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Kiraya veren verilen uygun süreye rağmen ayıbı gidermezse kiracı sözleşmeyi feshedebilecektir. Kiracının fesih bildirimini kiraya verene vardıktan sonra kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir. Taraflar sözleşme süresi boyunca yapmış oldukları ifaların iadesini talep edemeyecekleridir. Ancak kiracı peşin ödemiş olduğu kira bedellerini iadesini sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca kiraya verenden talep edebilecektir.

. Kiracının zararlarının giderilmesini talep etme hakkı diğer seçimlik haklarından bağımsız nitelikte olup diğer seçimlik haklarla kullanılabilen gibi diğer seçimlik haklardan bağımsız olarak da kullanılabilir. Kiracıyla birlikte yaşayanlar veya kiracının yanında çalışanlar da ayıptan dolayı uğramış oldukları zararların giderilmesini talep edebilecektir. Ancak kiracının zararlarının giderilmesini talep edebilmesi için kiralananındaki ayıplara kiraya verenin kusuruyla sebep olmuş olması gereklidir. Kiraya veren kiralananındaki ayıplara kusuruyla sebep olmadığını ispat ederek zararı giderme yükümlülüğünden kurtulabilir.

Kiraya veren ayıplı kiralananı bir benzeri ile değiştirebileceği gibi kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirip, kiracının uğramış olduğu zararı gidererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını da engelleyebilir. Buna göre, kiraya veren kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesi halinde kiraya veren ayıbı gidermeyip veriken uygun sürede kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya vererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilir.

Kiralananla ilgili zorunlu sigorta ve vergi ve benzeri yükümlülükler aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse ise kiraya veren katlanır (TBK md. 302). Söz konusu sorumluluk emredici nitelikte olmadığından taraflar isterlerse vergi ve benzeri giderlerden kiracının sorumlu olduğunu kararlaştırabileceklerdir. Taraflarca yapılan sözleşmeyle kiralananla ilgili vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya yüklenmiş olması vergi yükümlüsünü değiştirmemekte sadece kiraya verene ödediği vergileri kira sözleşmesi süresine denk gelen kısımlarını kiracıdan talep etme hakkı vermektedir.



Kiralananla ilgili olan vergi ve benzeri yükümlülükler, kiralananın kendisinden kaynaklanan, kiralananın kiraya verilmesinden bağımsız olarak doğan ve kanunla düzenlenmiş yükümlülüklerdir. Bu yükümlülükler kiraya veren tarafından yerine getirecektir. Ancak kiralananın kendisiyle ilgili olmayıp kiralananın kullanımdan kaynaklanan kamusal yükümlülükler kanunla kiraya verene bırakılabileceği gibi kiracıya da yüklenebilmektedir. Örneğin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu (BGK) mükerrer md. 44 hükmü, belediyeler tarafından gerçekleştirilen çöp toplama ve çevre temizliği hizmetleri için istenen çevre temizlik vergisi yükümlüsünün bu hizmetten faydalananlar olduğunu düzenlemiştir.

Kiraya verenin diğer yükümlülüklerinden farklı olarak kiracıya değil kamu kurumları lehine yerine getirmesi gereken bir yükümlülük olması dolayısıyla kiraya verenin vergi benzeri yükümlülüklerini yerine getirmemesi sorumluluğuna neden olmamaktadır. Ancak kiraya verenin vergi yükümlülüğünü yerine getirmemesi, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde kullanılmasına engel olabilmektedir. Bu durumda kiraya verenin kiracıya karşı ayıptan doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya bırakılmış olduğu kira sözleşmelerinde kiracının bu vergi ve yükümlülükleri ödememesi sözleşmenin ihlali olarak kabul edilmemektedir. Zira vergi ve benzeri yükümlülüklerin kira sözleşmesi ile kiracıya yükletilmesinin bu yükümlülükleri kira bedelinin bir parçası haline getirmemektedir. Bu durumda kiraya veren sözleşmeyi feshedemeyecek sadece yapmış olduğu ödemeleri kiracıdan talep edebilecektir.

Yan gider sorumluluğuna ilişkin olarak adi kira ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde birbirinden farklı iki ayrı sorumluluk düzeni getirilmiştir. Buna göre adi kira sözleşmelerinde yan giderlerden kiraya veren sorumlu iken konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanma giderlerinden kiracının sorumlu olacağı düzenlemiştir. Yan gider, kiraya verenin, kiralanan şeyin kanun ve sözleşmeye uygun şekilde teslimi ve bulundurma borcuna hizmet eden, bundan dolayı da kiralanan şeyin kullanımıyla bağlantılı olan yan yükümlülüklerin ifası ve bunun karşılığı olan fakat kira bedeli ile karşılanmayan harcamalardır.

Kiralananla ilgili yapılan harcamanın, yan gider olarak değerlendirilebilmesi için kiralananın kullanımından doğmuş olan edimin karşılığı olması diğer bir anlatımla kiralananın kullanımıyla ilgili olması gereklidir. Aynı şekilde, kiralananın kullanımıyla dolaylı olarak bağlantılı harcamalar da yan giderdir. Buna karşılık, kiralananın kullanımına ilişkin olmayan, kiralananana kalıcı tesisler yapılması ilişkin harcamalar yan gider kapsamında değildir.

Yapılan harcamanın yan gider olarak değerlendirilebilmesi için bizzat kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından gerçekleştirilmiş olan edimin karşılığı olması gereklidir. Kiraya veren bu edimi kendisi yerine getirebileceği gibi üçüncü kişi vasıtasıyla da yerine getirebilir. Buna karşılık kiralananın kullanımıyla yakın ilişki içerisinde bulunan su, ısınma, aydınlatma gibi harcamalar kiracının kiralanda bizzat kendisinin yararlandığı, ilgili hizmet sağlayıcıları ile yapmış olduğu sözleşme karşılığında bu hizmet sağlayıcıları tarafından yerine getirilen hizmetlere karşılık yapılan ödemeler olduğu için yan gider olarak değerlendirilmeyecektir. Bunlar için yapılan ödemeler tüketim harcamasıdır. Ancak bu edimlerin kiraya veren tarafından karşılanacağı kira sözleşmesinde belirtilmişse bu harcamalar yan gider olarak nitelendirilecektir.

Kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kendisi veya üçüncü kişiler tarafından yapılan yan giderlerden kural olarak kiraya veren yükümlüdür (TBK md. 303). Söz konusu hüküm emredici nitelikte olmayıp taraflar, kiralananana ilişkin yan giderlerden kimin sorumlu olacağını sözleşmenin başında serbestçe belirleyebilir. Yan giderlerden kiracının sorumlu tutulabilmesi için taraflar arasında özel bir anlaşma yapılmasına gerek yoktur. Taraflar yan giderlerden kiracının sorumlu olacağını ayrı bir sözleşmeyle belirleyebilecekleri gibi kira sözleşmesine eklenecek bir hükümlerle de kararlaştırabilirler. TBK md. 303 hükmü yan gider yükümlüsünün belirlenebilmesi açısından emredici nitelikte olmasa da tarafların yan giderleri belirleyebilme hakkı açısından emredici niteliktedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından kanun koyucu tarafından farklı bir yan gider sorumluluğu düzeni getirilmiş olup konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma,

aydınlatma, ve su gibi kullanma giderlerinden kiracı sorumludur. Kullanma giderleri sadece ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderleri değil kiralananla ilgili olarak yapılacak bahçe bakım ve düzenlenmesi, güvenlik ücreti, asansör işletme ve servis harcamaları gibi işletme gideri oluşturan yan giderleri de kapsamaktadır.

Yan giderlerin sözleşmeyle kiracıya yüklenmiş olduğu kira sözleşmelerinde taraflar sözleşmeyle yan giderlerin ödeneceği zamanı ayrı olarak kararlaştırabilirler. Taraflar arasında yan giderlerin ödeme zamanına ilişkin bir anlaşma veya bu konuda yerel bir adet bulunmadığı hallerde ise yan giderler TBK md. 314 hükmü uyarınca her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemek zorundadır. Yan giderlerin kiracıya yüklenmiş olduğu sözleşmelerde kiracı, yan giderleri zamanında ödemediği takdirde kiraya veren TBK md. 315 uyarınca kiracının temerrüdüne dayanarak kira sözleşmesini fesih edebilecektir. Yan giderlerin ödeme şekli, hesaba mahsuben (avans) olacak şekilde kararlaştırabilecekleri gibi götürü olarak veya doğrudan ödeme şeklinde kararlaştırabileceklerdir.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu, üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde iddia ettiği hak nedeniyle kiracının sözleşmeden doğan kullanım hakkının engellenmesidir. Bu durumda kiraya veren, üçüncü kişinin müdahalesini ortadan kaldırarak kiracının, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde kullanımını sağlamak için gerekli önlemleri almak ve üçüncü kişinin müdahalesinden dolayı kiracının uğramış olduğu zararları gidermek zorundadır (TBK md. 309). Kiraya verenin bu sorumluluğu, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu gibi, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğun doğması için kira sözleşmesinin yapılmış olması yeterli değildir. Kiralananın da kiracıya teslim edilmiş olması gereklidir. Kira sözleşmesi kurulduğu halde üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak nedeniyle kiralanan teslim edilemiyorsa bu durumda ifa imkânsızlığı söz konusu olacak ve borcun ifasının imkânsız hale gelmesine kiraya verenin kusuru sebep olmuşsa kiraya veren TBK md. 112 düzenlenmiş olan borca aykırılığa ilişkin hükümler uyarınca kiracıya karşı sorumlu olacaktır. Teslim borcunun imkânsız hale gelmesinde kiraya verenin

kusuru bulunmuyor ise bu durumda kira sözleşmesi TBK md. 136 uyarınca sözleşme sona erecektir.

Kiraya verenin zapttan sorumlu tutulabilmesi için kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişinin kiracının kiralananı kullanımını sınırlayan veya tamamen ortadan kaldıran üstün bir hakkını bulunması gereklidir. Üçüncü kişinin sahip olduğu hak, mülkiyet, intifa, sükna veya üst hakkı gibi bir aynı hak olabileceği gibi komşuluk hukukundan (TMK md. 737 vd.) doğan bir hak da olabilir. Kiralanana yönelik ileri sürülen etkisi kuvvetlendirilmiş şahsi haklar da kiraya verenin zapttan sorumluluğuna sebep olacaktır. Buna karşılık ileri sürülen şahsi hak etkisi kuvvetlendirilmiş nitelikte değilse bu durumda bu hak kiracıya karşı üstünlük sağlayamayacağı için kiraya verenin zapttan sorumluluğuna sebep olmayacaktır.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hakkın en geç kira sözleşmesinin yapılmasından önce kazanılmış olması gereklidir. Üstün hakkın kira sözleşmesi kurulduktan sonra kazanılması halinde ise hakkın niteliğine göre TBK md. 310 veya md. 311 uygulanacaktır.

Zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin ileri sürdüğü hakkın kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan nitelikte olması gereklidir. (TBK md. 309) Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen üstün hak kiracının kullanımını tamamen engellemekle birlikte kısmen engellediği hallerde ise kiralanda bulunan üstün hakkın kiralananın kullanımını engelleyip engellemediği her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilerek kiraya verenin zapttan sorumlu olup olmadığı tespit edilecektir.

Kiraya verenin kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidebilmesi için sözleşme kurulduğu anda üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üstün hak sahibi olduğun bilmemesi gerekmektedir. Aksi takdirde, kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu kalkacaktır. Ancak kiracı üstün hakkı bildiği halde kiraya veren özel olarak sorumlu olmayı taahhüt etmişse sorumluluğu devam edecektir. Kanunun lafzı gereği kiracının sadece bildiği hususlardan dolayı kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu kalkacaktır. Bu nedenle, tapu sicilinin aleniyeti prensibi gereği bilmesi gereken

hususlar için kiraya verenin sorumluluğuyse devam edecektir. Kiraya veren ancak kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını fiilen bildiği durumlarda sorumluluktan kurtulabilecektir.

Kiraya verenin zapttan sorumluluğun doğması için üstün hakkın dava yoluyla ileri sürebileceği gibi hak sahibi hakkını kesin delillerle ispat ettiği hallerde de kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Üstün hak sahibi tarafından üçüncü kişi tarafından kiralanan üzerindeki üstün hak iddiasına dayanarak açılan davanın kiracı tarafından kiraya verene bildirilerek kiraya verenin davaya dâhil olması sağlanmalıdır. Kiracının bildirim zorunluluğu kiracının zapttan doğan haklarını kullanabilmesi için yerine getirmesi gereken bir külfet niteliğindedir. Kanunda bildirim şekline ilişkin bir hüküm bulunmamakla beraber bildirim noter marifetiyle yapılması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır. Bildirimin ne zaman kiraya verenin davayı üstlenebileceği ve davaya ilişkin savunmayı yapabilmesi için gerekli zaman kalacak şekilde yapılması gereklidir. Kiracının bildirim zamanında yapmaması davanın kiraya veren aleyhine sonuçlanmasına neden olması halinde kiracı, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna gidemeyeceği gibi tazminat da talep edemeyecektir. Fakat bunun için kiraya verenin, bildirim kendisine zamanında yapılsaydı davayı lehine sonuçlandırabileceğini ispat etmesi gerekir. Buna karşılık, bildirim zamanında yapılmış olsa dahi önlenemeyecek olan zararlardan dolayı kiracı, kiraya verenden tazminat talep edebilecektir.

Kiraya veren, kiralanan üzerinde üstün hak sahibi üçüncü kişinin üstün hakkına dayanarak açmış olduğu davayı kiracının yapacağı bildirim üzerine üstlenmekle yükümlüdür. Buna göre, kiraya veren, davada kiracının yerine geçerek davayı üstlenebilecektir. Bu taraf değişikliği, HMK md. 124' de taraf değişikliğine ilişkin hükümler uyarınca gerçekleşecektir. Ancak davacının taraf değişikliğine rızası olmadığı durumlarda, kiraya veren davaya, HMK md. 66 vd. hükümleri uyarınca ferî müdahale yoluyla katılabilecektir.

Kiracı, kiraya verene zamanında bildirim yapmış olmasına rağmen kiraya veren davayı üstlenmezse kiracı davayı devam ettirebilecektir. Bu durumda dava kiracı aleyhine sonuçlanırsa bu karar kiraya veren hakkında da hüküm ifade

edecektir. Kendisine usulüne uygun bir şekilde bildirim yapılmış olmasına rağmen davaya katılmayan kiraya veren, davanın aleyhe sonuçlanmasından dolayı kiracıyı sorumlu tutamayacaktır. Buna karşılık, kiraya veren davanın kaybedilmesinde kiracının kastı veya ağır ihmali olduğunu ispat ederse kiracının sorumluluğuna gidebilir. Kiracı isterse de davaya devam etmeyerek davadan çekilebilecektir. Buna göre, kiracı davayı kabul edebileceği gibi sulh anlaşması da yapabilecektir. Kiracının davadan çekilmiş olması tazminat talep etme hakkına engel olmayacaktır.

Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen üstün hak nedeniyle kiracının kiralananı kullanım hakkını kaybetmesi halinde kiracı, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim ve sözleşme borcuna aykırılığı nedeniyle sözleşmeyi feshederek sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Kiralananın kısmen zaptı halinde de kısmen zapt halinde de kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Kiraya veren, Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak sürmesinden dolayı kiracının uğramış olduğu her türlü zararı, kiracının bildirim üzerine gidermekle yükümlüdür. (TBK md. 309) Kiracı, kiralananın zaptından dolayı kiralananı kullanamaması nedeniyle uğramış olduğu zararlarla birlikte üçüncü kişinin hak iddiasıyla uygun illiyet bağı olan her türlü zararın giderilmesini kiraya verenden talep edebilir.

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. (TBK md. 310) Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, bu durumda kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanacaktır.(TBK md. 311) Bu düzenlemeyle kiracı yeni malike karşı korunması amaçlanmıştır.

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın devredilmesi halinde veya sınırlı aynı hak tesis edilmesini düzenleyen md. 310 ve md. 311 hükmü “Genel Hükümler” ayrımında yer almakta olup bütün kira sözleşmelerini kapsayan genel hüküm niteliğindedir. Buna göre söz konusu hüküm, taşınır- taşınmaz, adi- konut ve çatılı işyeri ve ürün kirası ayrımı yapılmaksızın her türlü kira sözleşmesinde uygulanacaktır. Hüküm bütün kira sözleşmelerine uygulanmakla birlikte, konut ve

çatılı işyeri kira sözleşmelerinde geçerli olmak üzere, kiralananı temlik alan yeni malike özel bir hak tanınmıştır. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiralananı sonradan edinen yeni malike, kiralananı ihtiyaç nedeniyle tahliye edilmesini talep etme imkânı TBK md. 351 hükmüyle tanınmıştır. Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer kira sözleşmelerinde, kiralananı edinen yeni malike bu şekilde bir olağanüstü fesih hakkı tanınmamıştır.

Kiralananın devredilmesi ve sınırlı ayni hakka konu olmasına ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi için öncelikli olarak kiralanın devredildiği ve sınırlı ayni hakka konu olduğu sırada, taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması ve kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması gereklidir. Aynı zamanda kiraya verenin malik sıfatına haiz olması veya kiralananın malikin rızasıyla üçüncü kişi tarafından kiraya verilmiş olması gereklidir. Kiraya verenin malik olmaması halinde TBK md. 310 hükmü uygulanmayacak ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecektir. Bu durumda yeni malik, mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın kendisine geri verilmesini talep edebilecektir. Kiracı ise genel hükümler uyarınca (TBK md. 112) uğramış olduğu müspet zararı kiraya verenden talep edebilecektir.

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü kişi lehine sınırlı ayni hak tanınmış olması halinde sınırlı ayni hak sahibi TBK md. 311 hükmü gereği TBK md. 310 hükümlerinin kıyasen uygulanması sonucunda kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Ancak sınırlı ayni hak sahibi üçüncü kişinin kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için kiralanın üzerinde kurulan sınırlı ayni hakkın, mülkiyetin devrine eşit sonuç doğuran nitelikte ve kiracının kiralanayı kullanımıyla bağdaşmayan, nitelikte olması gereklidir.

Kiralananın üçüncü kişiye devredilmesiyle veya üçüncü kişi lehine kiracının kullanımıyla bağdaşmayan bir sınırlı ayni hakka konu olması halinde kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi ilişkisi, tüm hak ve borçları ile birlikte yeni malike geçecek ve yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Kiralanayı edinen yeni malik, başka bir hukuki işleme gerek kalmadan kanun gereği eski malikin yerine geçer ve sözleşmeden doğan bütün hak ve borçları ileriye etkili

olarak üzerine almış olur. Kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan sözleşmeden haberdar olmasa da kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Buna karşılık kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kira sözleşmesinden haberdar olmamakla birlikte ve haberdar olsaydı kiralananı devralmayacak veya üzerinde sınırlı ayni hak edinmeyecekse, bu durumda kiralananı devreden eski malikin sorumluluğuna gidebilecektir (TBK md. 112). Ayrıca eski malik kira sözleşmesini kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişiden gizleyerek veya varlığı hakkında yalan söyleyerek, aldatmış ve iradesinin sakatlanmasına sebep olmuşsa bu durumda kiralananı devralan veya üzerinde sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi TBK md. 39 uyarınca aldatma hükümleri uyarınca sözleşmeyi iptal ettirerek uğradığı zararları da talep edebilecektir.

Kiralananı devralanın veya üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişinin ihtiyaç nedeniyle tahliye dava açması halinde kiracı kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırılan süreden önce tahliye etmek zorunda kaldığı takdirde kiraya verenin kiralananı üçüncü bir kişiye devretmesinden dolayı kira sözleşmesinin kararlaştırılan süreden önce bitmesi nedeniyle kiracının uğramış olduğu zararı kiraya verenden talep edebilecektir.



## KAYNAKÇA

- ACAR Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, 2. Bası, İstanbul 2015.
- AKÇAAL Mehmet / UYUMAZ Alper, *Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi*, SÜHFD, C. 21, S. 1, 30. Yıl Armağanı, Y. 2013, s. 297-325.
- AKYİĞİT Ercan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2012.
- ANTALYA Gökhan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümleri C.1*, İstanbul 2013.
- ARAL Fahrettin / AYRANCI Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2012.
- ARAL Fahrettin, *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*, Ankara 2011.
- ATAMER Yeşim M., *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul 2001.
- AYDEMİR Efrail, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Ankara 2013.
- AYDIN Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul 2013.
- AYDOĞDU Murat / KAHVECİ Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2. Bası, Ankara 2014.
- AYHAN Fatma, *İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi*, İstanbul 2013.
- BALTALI Gülşen, *Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2010.
- BAŞOĞLU Başak, *Öncelenmiş Borca Aykırılığın Sonuçları*, İÜHFM, C. LXVI, S. 2, Y.2008, s. 287-310.

- BAYGIN Cem, *Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, AÜEHFD, C.IV, S. 1-2, 2000, s. 345-377.
- BERKİ Şakir, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 1973.
- BURCUOĞLU Haluk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler” *İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı*, İstanbul 2007,
- BUZ Vedat, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Ankara 1998.
- CEYLAN Ebru, *İsviçre Borçlar Kanunu’ nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri*, İBD, C. 87, S. 2013/4, Y. 2013, s. 215-242.
- ÇABRİ Sezer, *6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıplardan Sorumluluğu*, Ankara 2013.
- ÇABRİ Sezer, *Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi*, MÜHFHAD, C.18 S. 3, Y. 2012, s. 163- 199.
- ÇEVİK Seda Öktem, *6098 Sayılı Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi*, BATİDER C. XXVIII, S. 2, Y. 2012, s. 203-227.
- ÇEVİK Seda Öktem, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, İstanbul 2016.
- ÇINAR Nihal Ural, *Türk Borçlar Kanunu’ nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul 2014.
- DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, *Culpa İn Contrahendo Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 2007.
- DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Ankara 2018.
- DOĞAN Murat, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*, MÜHFHAD, Özel Hukuk

- Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011, s. 501-519.
- DOĞAN Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara 2011.
- EDİS Seyfullah, *Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Ankara 1963.
- ENER Oğuz Şükrü, *Türk Hukukunda Manevi Tazminatın Niteliği ve Hesaplanması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 2014.
- EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2017.
- EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2014.
- ERTAŞ Şeref, *Sürekli Borç İlişkilerinde Zamanaşımı*, DEÜHFK, C. 16, Özel Sayı, Y. 2014, Hakan Pekcanitez' e Armağan, s. 3093- 3104.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2012. GÜMÜŞ Mustafa Alper, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, BÜHFDKHHHD, C. IX, S. 103-104, Y. 2013. s. 7-17.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I*, İstanbul 2012.
- GÜNEL Mustafa Cahit, *Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK M. 339/F. II)*, İÜHFM C. LXXII, S. 1, 2014, s. 831-850.
- GÜNEL Mustafa Cahit, *Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi*, İstanbul Üniversitesi İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.
- İNCEOĞLU Murat, *Kira Hukuku, Cilt I*, İstanbul 2014.

- KAPANCI Kadir Berk, *6098 Sayılı Türk Borçlar Hukuku Açısından Satış Hukukunda Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Sözleşmesel Garanti Taahhütleri*, İstanbul 2012.
- KARABAĞ Nil, *Medeni Kanun'un 23. Maddesinin Sözleşme Özgürlüğüne Getirdiği Sınırlamalar*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2012, s. 230 vd.
- KARABAĞ Nil, *Üçüncü Kişiyi Koruyucu Sözleşme*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2007.
- KARAHASAN Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I*, İstanbul 2002.
- KAYA Ümmühan, *Türk Hukukunda Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Ankara 2014.
- KILIÇOĞLU Ahmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 20. Bası, Ankara 2016.
- KIRMIZI Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Ankara 2013.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip/HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. I*, İstanbul 2014.
- KÖK, Yasin *Borçlar Kanuna ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2007.
- KUNTALP Erdem /BARLAS Nami/AYANOĞLU MORALI Ahu/ ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN Pelin/İPEK Mehtap/ YAŞAR Mert/ KOÇ Sedef, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul 2005.
- NOMER Haluk N., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2013.
- NUHOĞLU Beyza, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2013.

- OĞUZMAN M. Kemal / ÖZ M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, 13. Bası, İstanbul 2015.
- OĞUZMAN M.Kemal / SELİÇİ Özer / OKTAY - ÖZDEMİR Saibe, *Eşya Hukuku*, 18. Bası, İstanbul 2018.
- OKTAY Saibe, *Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği Ve Sona Erme Düzeni*, İHFM C. 55, S. 3, Y.1997, s. 209-234.
- ORMANCI Pınar Altınok, *Kira Sözleşmesinin El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları*, İTÜSBD, C.12, S. 24, Y. 2013, s. 125-141.
- ÖZBİLEN Arif Barış, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü*, İstanbul 2016.
- ÖZEN Burak, *Kira Konusunun Devri*, MÜHFHAD, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137-179.
- ÖZDEMİR Hayrunnisa, *Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu*, AÜHFD, C.62, S. 1, Y. 2013, s. 147-174.
- ÖZÇELİK Ş. Barış, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık Ve Sonuçları*, AÜHFD, C. 63 S. 3, Y. 2014, s. 569-621.
- REİSOĞLU Safa, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2013,
- SEROZAN Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul 2007.
- ŞAHİNİZ C. Salih, *Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan(Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu*, Ankara 2008.
- TANDOĞAN Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,Cilt I/2*, 5. bs., İstanbul 2008.
- TANDOĞAN Haluk, *Türk Mesuliyet Hukuku*, İstanbul 2010.
- TEKİNAY Selahhatin Suphi / AKMAN Sermet / BURCUOĞLU Haluk / ALTOP Atilla, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı*, İstanbul 1993.

- TOPUZ Seçkin / CANBOLAT Ferhat. *Türk-İsviçre Ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi*, AÜHFD C. 57, S. 3, Y. 2008, s. 673-718.
- TUNÇOMAĞ Kenan , *Borçlar Hukuk C.I Genel Hükümler*, İstanbul 1976.
- TUNÇOMAĞ Kenan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri II. Cilt*, İstanbul 1974.
- URAL ÇINAR Nihal, *Türk Borçlar Kanunu' nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul 2014.
- UYGUR Turgut, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II, 3. Bası*, Ankara 2013.
- YAVUZ Cevdet / ACAR Faruk / ÖZEN Burak, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı*, İstanbul 2013.
- YAVUZ Cevdet, *Satıcının Satılanın (Malın)Ayıplarından Sorumluluğu*, İstanbul 1989.
- YAVUZ Nihat, *Ayıplı İfa*, Ankara 2016.
- YAVUZ Nihat, *Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu*, Yargıtay Dergisi, C. 8, S. 1-2, Y. 1982.
- YAVUZ Nihat, *Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku*, 4. Bası, Ankara 2015.
- YELMEN Adem, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genel İşlem Koşulları*, Ankara 2014.
- YILDIRIM Mustafa Fadıl, *Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz Mi? –Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi*, GAÜHFD, C. 17 Y. 2013 S. 4, s. 117- 125.
- ZEVKLİLER Aydın / ERTAŞ Şeref / HAVUTÇU Ayşe / AYDOĞDU Murat / CUMALIOĞLU Emre, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, İzmir 2013.
- ZEVKLİLER Aydın / GÖKYAYLA Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2014.

## **İNTERNET KAYNAKLARI**

[www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr).

[www.karararama.yargitay.gov.tr](http://www.karararama.yargitay.gov.tr).

