



T.C.

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KİRAYA VERENİN BORÇLARI VE BORCA AYKIRILIĞIN
SONUÇLARI

(Yüksek Lisans Tezi)

Güleser AYDIN

BURSA – 2021



T.C.

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KİRAYA VERENİN BORÇLARI VE BORCA AYKIRILIĞIN
SONUÇLARI

(Yüksek Lisans Tezi)

Güleser AYDIN

Danışman:

Dr. Öğr. Üyesi Ayşenur ŞAHİN CANER

BURSA - 2021

Yemin Metni

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları” başlıklı çalışmanın bilimsel araştırma, yazma ve etik kurallarına uygun olarak tarafımdan yazıldığına ve tezde yapılan bütün alıntıların kaynaklarının usulüne uygun olarak gösterildiğine, tezimde intihal ürünü cümle veya paragraflar bulunmadığına şerefim üzerine yemin ederim.

Tarih ve İmza

Adı Soyadı: Güleser AYDIN

Öğrenci No: 701881025

Anabilim/Anasanat Dalı: Özel Hukuk Anabilim Dalı

Programı: Yüksek Lisans

Statüsü: Yüksek Lisans Tezi



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS/DOKTORA İNTİHAL YAZILIM RAPORU
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM/ANASANAT DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tez Başlığı / Konusu: Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 220 sayfalık kısmına ilişkin, 16/06/2021 tarihinde şahsım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 19'dur.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kaynakça hariç
- 2- Alıntılar hariç/dahil
- 3- 5 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Özgünlük Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Tarih ve İmza

Adı Soyadı:	Güleser AYDIN
Öğrenci No:	701881025
Anabilim Dalı:	Özel Hukuk Anabilim Dalı
Programı:	Yüksek Lisans
Statüsü:	Yüksek Lisans Tezi

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Ayşenur ŞAHİN CANER

16/06/2021

TEZ ONAY SAYFASI
T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özel Hukuk Bilim Dalı/Medeni Hukuk Bilim Dalı'nda 701881025 numaralı Güleser AYDIN 'nın hazırladığı "Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları" konulu Yüksek Lisans Tezi ile ilgili tez savunma sınavı,/...../20..... günü-..... saatlerini arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin/çalışmasının (başarılı/başarısız) olduğuna (oybirliği/oy çokluğu) ile karar verilmiştir.

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

...../...../20.....

T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özel Hukuk Bilim Dalı/Medeni Hukuk Bilim Dalı'nda 701881025 numaralı Güleser AYDIN 'nın hazırladığı "Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları" konulu Yüksek Lisans Tezi ile ilgili tez savunma sınavı,/...../20..... günü-..... saatlerini arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin/çalışmasının (başarılı/başarısız) olduğuna (oybirliği/oy çokluğu) ile karar verilmiştir.

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

...../...../20.....

T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özel Hukuk Bilim Dalı/Medeni Hukuk Bilim Dalı'nda 701881025 numaralı Güleser AYDIN 'nın hazırladığı "Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları" konulu Yüksek Lisans Tezi ile ilgili tez savunma sınavı,/...../20..... günü-..... saatlerini arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin/çalışmasının (başarılı/başarısız) olduğuna (oybirliği/oy çokluğu) ile karar verilmiştir.

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

...../...../20.....

ÖZET

Yazar Adı ve Soyadı	: Güleser Aydın
Üniversite	: Bursa Uludağ Üniversitesi
Enstitüsü	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
Anabilim/Anasanat Dalı	: Özel Hukuk
Bilim/Sanat Dalı	: Medeni Hukuk
Tezin Niteliği	: Yüksek Lisans Tezi
Sayfa Sayısı	: XV+227
Mezuniyet Tarihi	:/...../2021
Tez Danışman(lar)ı	: Dr. Öğr. Üyesi Ayşenur ŞAHİN CANER

TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRAYA VERENİN BORÇLARI VE BORCA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu, kiralananı kullanıma uygun bir şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurmaktır. Fakat, kiralananın kullanımı esnasında ortaya çıkan bazı eksiklik ve aksaklıklar, kiracının kullanımına engel teşkil edebilmekte ve bu durum kiracı ile kiraya veren arasındaki edimler dengesini kiracı aleyhine bozabilmektedir. Kira sözleşmesi ilişkisi içindeki zayıf konumda bulunan kiracıyı korumayı amaçlayan kanun koyucu, kiraya verenin borçlarını ayrıntılı şekilde düzenlemiştir. Bu doğrultuda kira sözleşmesi açısından kiraya verenin borçları önem arz etmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin borçları, kiralananın teslim borcu, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu, yan giderlere katlanma borcu, kiralananın ayıplarından sorumluluğu, üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu başlıkları altında düzenlenmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kira Sözleşmesi, Kiralananın Teslimi, Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Kiraya Verenin Zapttan Doğan Sorumluluğu, Yan Giderler

ABSTRACT

Name and Surname : Güleser AYDIN
University : Bursa Uludag University
Institution : Social Science Institution
Field : Private Law
Branch : Civil Law
Degree Awarded : Master Thesis
Page Number : XV+227
Degree Date :/...../2021
Supervisor/s : Assistant Professor Ayenur ŞAHİN CANER

THE OBLIGATIONS OF THE LESSOR UNDER THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS AND THE CONSEQUENCES OF CONTRADICTION IN TO DEBT

A lease agreement is one of those contracts that impose debt on both sides. The main debt of the lessor in the lease agreement is to deliver the leased to the tenant in a suitable way for use and keep it in this way during the contract period. However, some deficiencies and disruptions that occur during the use of the leased person may constitute an obstacle to the use of the tenant and this situation may disrupt the balance of actions between the tenant and the lessor against the tenant. The legislator, aiming to protect the tenant who is in a weak position in the lease contract relationship, has regulated in detail the debts of the lessor. In this respect the debts of the lessor are important in terms of the lease agreement. In the Turkish Code of Obligations numbered 6098, the debts of the lessor, the delivery debt of the leased person, the liability of bearing taxes and similar obligations, the liability of bearing side expenses, the lessor's liability arising from defects, the liability of the third party due to the rights asserted are regulated under the headings.

Key Words: Lease Agreement, Delivery Of The Lease, The Lessor's Liability Arising From Defects, The Lessor's Liability Arising From Seizure, Side Expenses

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI.....	ii
ÖZET	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR	xiv
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KONUNUN TAKDİMİ.....	3
II. TANIM.....	5
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	6
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	9
A. KİRAYA VEREN.....	9
B. KİRACI.....	13
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	15
A. KİRA KONUSUNUN KULLANIMININ BIRAKILMASI.....	15
1. Kira Konusu	15
2. Kiralananın Kullanımının Bırakılması.....	19
B. KİRA BEDELİ.....	20
C. TARAFLARIN ANLAŞMASI.....	26
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	26
VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ.....	28
A. GENEL OLARAK.....	28
B. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	29
C. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	30
VIII. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ.....	31
A. KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	31
B. KİRAYA VERENİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	32

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN BORÇLARI

I. GENEL OLARAK.....	34
II. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCU.....	35
A. GENEL OLARAK.....	35

B. KİRAYA VERENİN KİRALANANI KULLANIMA ELVERİŞLİ DURUMDA TESLİM BORCU	36
1. Genel Olarak	36
2. Teslim Borcunun Kapsamı.....	37
a. Genel Olarak	37
b. Kiralananın Teslimi	39
3. Teslim Yeri ve Zamanı	42
a. Teslim Yeri.....	42
b. Teslim Zamanı.....	43
C. KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞME SÜRESİNCE KULLANIMA ELVERİŞLİ DURUMDA BULUNDURMA BORCU	44
III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU	47
A. GENEL OLARAK.....	47
B. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ..	48
1. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması	48
2. Ayıptan Sorumluluğun Kanundan Doğması	49
3. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Kiraya Verenin Kusuruna Dayanmaması.....	49
4. Ayıptan Doğan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Nitelikte Olmaması.....	50
5. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Benzer Diğer Kurumlarla Yarışmalı Olarak Uygulanabilmesi	51
C. AYIP KAVRAMI	51
1. Genel Olarak	51
2. Ayıp Türleri.....	52
a. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım	52
(1) Maddi ayıp	52
(2) Manevi ayıp	53
(3) Hukuki ayıp	54
(4) Ekonomik ayıp.....	55
b. Ayıbın Mevcut Olduğu Ana Göre Yapılan Ayrım	56
(1) Genel olarak	56
(2) Başlangıçtaki ayıp	56
(3) Sonraki ayıp.....	57
c. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayrım	58
(1) Önemli ayıp	58
(2) Önemli olmayan ayıp	59
d. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayrım	61

(1) Açık ayıp	61
(2) Gizli ayıp	62
D. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI.....	62
1. Genel Olarak	62
2. Maddi Şartlar	63
a. Kiralananda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik veya Bozuklukların Bulunması	63
b. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanım Amacına Elverişli Olmaması.....	64
c. Kiralanandaki Ayıp Gizli Olmalıdır	65
d. Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Sebep Olmamalıdır	66
e. Sorumsuzluk Anlaşması Yapılmamış Olmalıdır	68
3. Şekli Şartlar	70
a. Genel Olarak	70
b. Bildirim Yükümlülüğü.....	70
c. Bildirimin Şekli	73
d. Bildirim Zamanı	73
IV. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞU	74
A. GENEL OLARAK.....	74
B. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ	74
C. GERÇEK ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUK	76
1. Genel Olarak	76
2. Gerçek Zapttan Doğan Sorumluluğun Şartları	76
a. Genel Olarak	76
b. Maddi Şartlar	76
(1) Kiralanan geçerli bir kira sözleşmesi uyarınca kiracıya teslim edilmiş olmalıdır.....	76
(2) Üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hak iddiasında bulunmalıdır	77
(3) Bu hak kira sözleşmesinin kurulmasından önce mevcut olmalıdır	79
(4) Kiracı kiralananın kullanımıyla bağdaşmayan üçüncü kişinin üstün hakkını kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemelidir	80
(5) Üçüncü kişi üstün hakkını ileri sürmüş olmalıdır	80
c. Şekli Şartlar.....	84
D. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN KİRA SÖZLEŞMESİ KURULDUKTAN SONRA ÜSTÜN HAK SAHİBİ OLMASI.....	86
1. Genel Olarak	86

2.	Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi	87
a.	<i>Genel Olarak</i>	87
b.	<i>Şartları</i>	89
(1)	<i>Genel olarak</i>	89
(2)	<i>Geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması</i>	89
(3)	<i>Kiraya verenin malik olması</i>	90
(4)	<i>Kiralananın mülkiyetinin devredilmiş olması</i>	91
c.	<i>Sonuçları</i>	94
(1)	<i>Genel olarak</i>	94
(2)	<i>Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi</i>	96
(3)	<i>Yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirmesi</i>	98
(4)	<i>Kiracı ile eski malik arasındaki ilişki</i>	100
3.	Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hakka Sahip Olması	101
4.	Kamulaştırmanın Kira Sözleşmesine Etkisi	109
E.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİ	112
1.	Genel Olarak	112
2.	Şartları	113
a.	<i>Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmaz Olmalıdır</i>	113
b.	<i>Yazılı Bir Şerh Anlaşması Yapılmış Olmalıdır</i>	113
c.	<i>Tapu Siciline İşlenen Şerh Geçerli Olduğu Süreyi ve Kullanma Şartlarını Göstermelidir</i>	116
3.	Sonuçları	116
V.	KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCU	119
VI.	KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU	123
A.	GENEL OLARAK	123
B.	YAN GİDER KAVRAMI	124
C.	KİRA HUKUKUNUN GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU	128
1.	Genel Olarak	128
2.	Temizlik ve Bakım Giderleri	130
D.	KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU	131
E.	YAN GİDERLERİN ÖDEME ZAMANI VE ŞEKLİ	134

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN BORÇLARINA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI	137
A. KİRAYA VERENİN TEMERRÜDÜ.....	137
B. KİRAYA VERENİN TESLİM BORCUNUN İMKÂNSIZ HALE GELMESİ	139
C. AYIPLI İFA.....	141
II. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI	142
A. GENEL OLARAK.....	142
B. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN TESLİMİ ANINDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU	143
1. Genel Olarak	143
2. Kiraya Verenin Kiralananın Önemli Ayıplarla Teslimi Halinde Sorumluluğu	144
a. <i>Kiracının Kiralananı Kabulden Kaçınarak Borçlu Temerrüdü Hükümlerine Başvurması</i>	144
b. <i>Kiracının Kiralananı Teslim Alarak Ayıptan Doğan Haklarını Kullanması</i>	147
3. Kiraya Verenin Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Teslimi Halinde Sorumluluğu	147
C. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU.....	149
D. KİRACININ AYIPTAN DOĞAN HAKLARI.....	151
1. Genel Olarak	151
2. Kiracının Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı.....	151
a. Genel Olarak	151
b. Şartları.....	153
(1) <i>Ayıbın giderilebilir nitelikte olması</i>	153
(2) <i>Ayıbın bildirilmesi</i>	155
(3) <i>Ayıbın uygun bir sürede giderilmesini talep etmek</i>	155
c. <i>Ayıbın Giderilmemesine veya Gereği Gibi Giderilmemesine Bağlanan Sonuçlar</i>	157
3. Kiracının Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı	157
a. Genel Olarak	157
b. Şartları.....	158
c. <i>Kiracının Kiralananındaki Ayıbı Bizzat Gidermesinin Sonuçları</i>	161
4. Kiracının Kira Bedelinin İndirimini Talep Hakkı.....	164
a. Genel Olarak	164

<i>b. Hukuki Niteliği</i>	167
<i>c. Şartları</i>	168
<i>d. İndirim Miktarının Hesaplanması</i>	171
<i>e. Sonuçları</i>	172
5. Kiracının Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Hakkı	174
<i>a. Genel Olarak</i>	174
<i>b. Şartları</i>	175
<i>c. Sonuçları</i>	179
6. Kiracının Kira Sözleşmesini Fesih Hakkı.....	179
<i>a. Genel Olarak</i>	179
<i>b. Şartları</i>	180
<i>c. Sonuçları</i>	183
7. Kiracının Ayp Nedeniyle Oluşan Zararların Tazminini Talep Hakkı.....	187
<i>a. Genel Olarak</i>	187
<i>b. Şartları</i>	188
(1) <i>Genel olarak</i>	188
(2) <i>Kiralananın ayıplı olması</i>	188
(3) <i>Ayp sebebiyle bir zarar meydana gelmiş olması</i>	189
(4) <i>İllyet bağı</i>	191
(5) <i>Kiraya verenin kusuru</i>	192
<i>c. Sonuçları</i>	194
8. Zamanaşımı	196
9. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Doğan Hakların Kullanılmasını Engelleme Hakkı.....	198
III. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI	201
A. KİRAYA VERENİN GERÇEK ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI	201
1. Genel Olarak	201
2. Kiraya Veren Davayı Üstlenmek Zorundadır	201
3. Kiraya Veren Kiracının Uğradığı Zararları Gidermek Zorundadır	203
B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ HÜKÜMLERİNE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI.....	208
1. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi Bakımından	208
2. Kiracı ile Eski Malik Arasındaki İlişki Bakımından	210
C. YOLSUZ ŞERHİN SONUÇLARI.....	212

IV. KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BÖRCÜNE AYKIRI DAVRANMASININ SONUÇLARI.....	212
V. YAN GİDERLERE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRI DAVRANILMASININ SONUÇLARI	214
SONUÇ	218
KAYNAKÇA.....	221

KISALTMALAR

b.	: Bent
bkz.	: Bakınız
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
BÜHFKHHD	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
C	: Cilt
c.	: Cümle
Çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
DİK	: 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
ed.	: Editör
E.T.	: Erişim Tarihi
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GVK	: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KK	: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
KTK	: 2918 sayılı Sayılı Karayolları Trafik Kanunu
m.	: Madde

MÜHFHAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
S	: Sayı
s.	: Sayfa
ss.	: Sayfa sayısı aralığı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TL.	: Türk lirası
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	: Ticaret Sicili Tüzüğü
TTK	: 6102 sayılı Türk Borçlar Kanunu
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
vs.	: Vesaire
Yarg.	: Yargıtay
YİBGK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden olup uygulamada en sık görülen sözleşme türlerinden biridir. Zira insanların hayatlarını idame ettirebilmek için ihtiyaç duydukları taşınır ya da taşınmazların mülkiyetlerini elde etmeleri her zaman için mümkün olmamakta yahut ekonomik olarak cazip görülmemektedir. Gelişen toplumsal ihtiyaçların çeşitliliği sebebiyle ihtiyaç duyduğu mala ya da hakka sahip olamayan insanlar, bir şeyi belirli süre kullanıp daha sonra iade etmeyi daha tercih edilebilir bir yol olarak görmüşlerdir. İşte bu geçici kullanım, belirli bir bedel karşılığında olacak ise tercih edilecek sözleşme tipi kira sözleşmesi olacaktır. Tarih boyunca dünya nüfusunun hızla artışı, köylerden şehirlere yaşanan yoğun göçler nedeniyle şehirleşmenin hızlanması, ticaret ve sanayinin gelişimi, yaşam koşullarının ve ekonomik dengelerin değişmesi gibi nedenlerin doğal bir sonucu olarak konut ve işyerine olan ihtiyaç artmış ve insanlar uygulamada kira sözleşmesine sıkça başvurmuştur.

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup; kira sözleşmesinin taraflarını, kiraya veren ile kiracı oluşturmakta ve sözleşmenin tarafları sözleşme gereği karşılıklı hak ve yükümlülüklerle sahiptirler. Bu bağlamda kira sözleşmesi kurulduğunda taraflardan her biri diğerinin ediminin karşılığı olarak bir asli edim yüklendiği için, kira sözleşmesinde hem kiracının hem de kiraya verenin birtakım hak ve borçları bulunmaktadır. Kiraya verenin borçları, Türk Borçlar Kanunu'nun m. 301-312. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, kiraya verenin kiralananı teslim borcu (TBK m. 301), vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu (TBK m. 302), yan giderlere katlanma borcu (TBK m. 303), kiralananadaki ayıpları giderme borcu (TBK m. 304-308) ve üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğundan doğan borcu (TBK m. 309- 312) oluşturur.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya verenin borçlarının inceleneceği işbu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, kira sözleşmesinin tanımı yapıldıktan sonra, kira sözleşmesinin hukuki niteliği, unsurları, tarafları ve süresi ele alınacaktır. Son olarak, kira sözleşmesinde tarafların genel olarak hak ve yükümlülükleri ifade edilecek ve bölüm tamamlanacaktır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, kiraya verenin borçlarına ayrıntılı şekilde yer verilecektir. Bu bölüm kapsamında, öncelikle kiraya verenin kiralananı teslim borcu ve ayıptan doğan sorumluluğu ayrıntılı biçimde ele alınacaktır. Bu doğrultuda ilk olarak, kiraya verenin kiralananını kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim borcu ve teslim borcunun kapsamı incelenecektir. Ardından kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu çerçevesinde, ayıp kavramının ve ayıptan doğan sorumluluğun tanımı yapıldıktan sonra, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun şartları ele alınacaktır. Daha sonra kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu ve diğer borçları incelenecektir. Bu kapsamda, öncelikle kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğun tanımı ve bu sorumluluğun hukuki niteliği incelenecek; ardından zapttan doğan sorumluluğun çeşitleri ve şartları ele alınacaktır. Bu bölüm kapsamında son olarak, kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu ile yan giderlere katlanma borcu TBK kapsamında incelenecektir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise, kiraya verenin borçlarına aykırılığının sonuçlarına yer verilecektir. Bu bölüm kapsamında öncelikle, teslim borcuna aykırılığın sonuçları incelenecektir. Ardından kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim borcu ile sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcuna aykırılığın yaptırımı niteliğinde olan, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümleri incelenecektir. Daha sonra kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun hükümleri ve kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu ve yan giderlere katlanma yükümlülüğüne aykırı davranmasının sonuçlarına yer verilecek ve bölüm tamamlanacaktır. Söz konusu incelemeler yapılırken kira hukuku uygulamalarının yargı kararlarıyla gelişmiş bir alan olduğu dikkate alınarak, Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlara yer verilecek ve konuya ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşler değerlendirilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. KONUNUN TAKDİMİ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun özel borç ilişkilerinin düzenlendiği ikinci kısmının dördüncü bölümünde “*Kira Sözleşmesi*” düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin düzenlendiği dördüncü bölüm, üç ayırdan oluşmaktadır. Birinci ayırım, 299-338. maddeleri arasında yer alıp, “*Genel Hükümler*” başlığını taşımaktadır. İkinci ayırım, 339-356. maddeler arasında düzenlenmiş olup, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*”; üçüncü ayırım ise, 357-378. maddeleri arasında yer almış ve “*Ürün Kirası*” başlığını taşımaktadır.

Birinci ayırım olan “*Genel Hükümler*” kısmını oluşturan TBK m. 299-338 hükümleri, genel hüküm niteliğinde olup TBK’da düzenlenen her tür kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir¹. Kira sözleşmesi hükümlerine ilişkin bir konu hakkında ikinci ayırım ve üçüncü ayırımında yer alan düzenlemelerde özel hüküm bulunduğu takdirde, genel hükümlere başvurulamayacaktır. Buna karşılık, ikinci ve üçüncü ayırımında düzenlenmemiş bir konuda, özel ayırımındaki hükümlerle çelişmemek şartıyla, genel hükümler uygulanabilecektir². Nitekim, ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiraları düzenlenirken, TBK m. 339’da bu ayırımındaki hükümlerin uygulama alanı belirtilmiştir. Aynı şekilde, üçüncü ayırımında ürün kirası düzenlenmiş ve TBK m. 358’de, ikinci ayırımında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin (TBK m. 299-338) uygulanabileceği hükme bağlanmıştır.

¹ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 254; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 15. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2018, s. 221; Mustafa Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2019, s. 211.

² Yavuz/Acar/Özen, s. 221; Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2011, s. 4; Sinan Akkurt/Kemal Erdoğan/Hüseyin Tokat, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)*, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 464; Mustafa Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2019, s. 211; Serdar Nart, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s. 183; Herdem Belen, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul: *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87 S. 2013/3, 2013, s. 112-113; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013, s. 3; Mehmet Akçaal/Alper Uyumaz, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Konya: *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 30. Yıl Armağanı, C. 21, S. 1, 2013 s. 298.

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerini içeren dördüncü bölümün ikinci ayrımında, konut ve çatılı işyeri ile ilgili düzenlemeler (TBK m. 339-356) yer almaktadır. TBK'da kira sözleşmesine ilişkin hükümler düzenlenirken İsviçre Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinden yararlanıldığı gibi, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak da İBK hükümlerinden yararlanılmış fakat İBK'daki hükümlerin birçoğu TBK'ya aynen dahil edilmemiştir³. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıların korunmasında önemli bir işlevi olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun⁴ hükümleri, TBK'ya dahil edilmiştir⁵. TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından herhangi bir sınırlamaya tâbi tutulmamıştır. Zira, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulama alanı bakımından daha geniş kapsamlıdır. Şöyle ki, 6570 sayılı GKHK, belediye teşkilatı kurulu olan veya belediye teşkilatı kurulu olmasa dahi, iskele, liman ve istasyonlarda ve bunların bulunduğu yerleşim yerlerindeki üstü çatılı ve etrafı duvarla örtülü bulunan taşınmaz kiralarına ilişkin kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktaydı⁶. TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri ise, taşınmazın bulunduğu yere ilişkin ayırım yapılmaksızın bütün konut ve çatılı işyerlerinde uygulanabilmektedir. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını belirleyen TBK m. 339/I c. 2 hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, yalnızca niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların (örneğin, motel, pansiyon, otel odası vb.) altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacak; bu durumda kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır⁷.

³ Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", İzmir: *Journal of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1206.

⁴ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un 10. maddesinde belirtilen hükümlere göre yürürlükten kaldırılmıştır.

⁵ Aral/Ayrancı, s. 254; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 2; Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 210; Nart, s. 181; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s. 93; Cevdet İlhan Günay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s. 987; İsmail Kayar, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri*, 11. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 289; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.

⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Gökyayla, s. 1239-1240.

⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018, s. 188; Kayar, s. 289; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 116; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 464; Neşe Özkanoglu, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerini içeren dördüncü bölümün üçüncü ayrımında ise ürün kirası düzenlenmiştir (TBK m. 357-378). Ürün kirası, kiraya verenin ürün getiren bir şey ya da bir hakkın kullanılmasıyla birlikte gelirlerinden yararlanılmasını, bedel karşılığında kiracıya bırakmayı üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türüdür (TBK m. 357/I)⁸. Ürün kirasıyla ilgili sözleşmelere kural olarak TBK'nın m. 352-378 arasında düzenlenmiş bulunan ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanır. Bununla birlikte, ürün kirasının bir çeşidi sayılan hayvan kirasına ilişkin olarak, TBK m. 376-378 arasında özel düzenlemelere yer verilmiştir. Söz konusu bu düzenlemelerde hüküm bulunmayan hallerde olağan kira sözleşmesine ilişkin TBK'nın 299 vd. maddeleri ve özellikle taşınır kirasına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Zira hayvan kirası taşınırın kiraya verilmesinin özel bir şeklini oluşturur⁹.

II. TANIM

Türk Borçlar Kanunu m. 299'da yapılan tanımda, genel olarak kira sözleşmesi, özel olarak ürün kirasıyla birlikte değerlendirilerek hem kullanmanın hem de yararlanmanın devri tanıma dahil edilmiştir. TBK m. 299'daki kanuni tanım, "yararlanma" kavramıyla ürün kirasına işaret etmektedir¹⁰. Bunun yanı sıra ürün kirasının düzenlendiği üçüncü ayrımında ürün kirası ayrıca da tanımlanmıştır (TBK m. 357/II). Bununla birlikte TBK m. 299'da yapılan tanımda "eşya" kelimesinden hareket edilmiştir. Fakat daha sonra ayrıntılı olarak ele alacağımız üzere, ürün kirası eşya yanında ürün getiren hakları da konu edinebilir. Bu nedenle bu düzenleme tarzı doktrinde

Tarafından Sona Erdirilmesi", (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 19-20.

⁸ Kayar, s. 289-290; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 4. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 345; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 464; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 212; Nart, s. 185; Zeynep Arslan, "*Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*", (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015, s. 3-4.

⁹ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. 1/2, 5. Baskı, İstanbul: Alfa Basım Yayın Dağıtım, 1992, s. 4; Kayar, s. 290; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 212; Nart, s. 193; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 29; Arif Atanman, "*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayrıptan Sorumluluğu*" (Yüksek Lisans Tezi), Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017, s. 4; Arslan, s. 26-27.

¹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 223; Gümüş, s. 182; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, İstanbul: On iki Levha Yayınevi, 2014, s. 7.

eleştirilmiştir¹¹. Nitekim, kira ile ilgili hükümler ele alınırken göz önünde tutulan İBK’da ürün kirası ayrı bir kısımda düzenlenmiştir¹². Ürün kirasını dışarıda bırakan ve adi kira sözleşmesine özgü bir tanım yapılacak olursa; kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kira bedelini ödemeyi üstlendiği, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir¹³.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi genel anlamda sözleşmenin kurulmasından farklı değildir. Bu bağlamda kira sözleşmesinin kurulabilmesi için de öneri ve kabulün bulunması gerekmektedir. Öneri ve kabule ilişkin şartlar, genel hükümlerde geçerli kurallara tâbi olacaktır. Örneğin; söz konusu öneri ve kabulün yanılma, aldatma ve korkutmadan uzak olması lazımdır¹⁴. Kira sözleşmesinin kurulması ile kiraya veren ile kiracı arasında teknik bir borç ilişkisi olarak “geniş anlamda (adi) kira ilişkisi” kurulur. Bununla birlikte kiralananın kiraya veren tarafından, kiracının kullanımına bırakılmasıyla kiraya veren ile kiracı arasında “dar anlamda (adi) kira ilişkisi” meydana gelir¹⁵.

III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi, rızâî bir sözleşmedir¹⁶. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterli olup, kiralanan şeyin

¹¹ Aral/Ayrancı, s. 253; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 188; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015, s. 64.

¹² Aral/Ayrancı, s. 253; Acar, s. 85.

¹³ Acar, s. 64; Yavuz/Acar/Özen, s. 223; Aral/Ayrancı, s. 256; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 188-189; Aydoğdu/Kahveci, s. 345; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 457; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 93; Ural Uluçınar, s. 7; Nart, s. 185; Kayar, s. 287; Abdülkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, İstanbul: Temel Yayınları, 2002, s. 16; Aydın Zevkliler /Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020, s. 195; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, İstanbul: On iki Levha Yayınevi, 2014, s. 8; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 313; Ercan Akyiğit, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 35; Muhammet Kaynar, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2014, s. 3; Aydın, s. 5; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, s. 5; Mustafa Cahit Günel, *“Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”* (Doktora Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010; s. 5; Meltem Ertuğrul, *Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması*, Ankara: Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Yıl: 72, 2014, s. 546.

¹⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 275 vd.; Kemal Oğuzman/Turgut ÖZ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, 17. Baskı, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019, s. 52 vd.; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020, s. 81.

¹⁵ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23.

¹⁶ Arpacı, s. 20; Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 189; Eren, *Özel Hükümler*, s. 317; Aral/Ayrancı, s. 256; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 457; Aydoğdu/Kahveci, s. 347; Aydın, s. 16; Ural Çınar, s. 7; Belen, s. 116; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, s. 8.

kiracıya teslimi şart değildir¹⁷. Kiralananın ve kira bedelinin henüz taraflarca teslim edilmemiş olması, sözleşmenin kurulmasına engel değildir. Zira, kira sözleşmesi borç doğurucu bir sözleşme olup, sözleşmenin kurulması ile taraflar karşılıklı olarak borçlarını yerine getirme yükümlülüğü altına girerler¹⁸. Kiralananın teslimi, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya verenin yerine getirmek zorunda olduğu bir yükümlülüğü olup, bu husus tamamen borcun ifası ile ilgilidir¹⁹. Bununla birlikte, kullanma ve yararlanma hakkının devri borcunu doğuran sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde, satış ve bağışlama sözleşmesi gibi temlik borcu doğuran sözleşmelerden farklı olarak, sözleşmeye konu şeyin geçici bir süre için başkasına bırakılması amaçladığından mülkiyeti devir borcu doğmaz²⁰.

Kira sözleşmesi, her iki tarafın borç altına girdiği tam iki tarafa borç yükleyen (synallagmatique) sözleşmelerdendir²¹. Bununla birlikte kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir²². Zira kira sözleşmesinde kiracı, kiralananı kullanma karşılığı kira bedeli ödemeyi; kiraya veren ise, kiralananı kullanılmasına için kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğü altına girmektedir²³. Kiraya verenin borçlandığı edim ile kiracının üstlendiği karşı edim birbirinin sebep ve karşılığını oluşturur²⁴. Bu nedenle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere ilişkin TBK m. 97'de düzenlenmiş olan ödemezlik

¹⁷ Aral/Ayrancı, s. 256; Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23; Eren, Özel Hükümler, s. 317; Arpacı, s. 20; Erzan Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adî Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, S. 7, 1973, s. 15; Müslim Tunaboylu, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 91; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 457; Aydın, s. 16.

¹⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Eren, Özel Hükümler, s. 315.

¹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 317.

²⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Tandoğan, s. 1; Atanılan, s. 7-8.

²¹ Arpacı, s. 19; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Eren, Özel Hükümler, s. 316; Aral/Ayrancı, s. 256; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 222; Aydın, s. 16; Turgut Akıntürk /Derya Ateş, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri*, 28. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019, s. 263; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Ural Çınar, s. 8.

²² Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi Çeşitli Sözleşme İlişkileri m. 184- 551*, Çev. Suat Dura, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1934, s. 244; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. 2, 3. Baskı, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977, s. 442; Burcuoğlu, s. 8; Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 16; Eren, Özel Hükümler, s. 317; Aral/Ayrancı, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 195; Aydoğdu/Kahveci, s. 346; Kayar, s. 288; Ural Çınar, s. 47; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Akıntürk/Ateş, s. 263; Doğan, s. 8; Aydın, s. 16; Kaynar, s. 7.

²³ Yavuz/Acar/Özen, s. 224; Kayar, s. 287; Aydın, s. 16; Akıntürk/Ateş, s. 263; Belen, s. 115-116.

²⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 316.

def'i ile TBK m. 123 ve devamında düzenlenmiş bulunan borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler, kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir²⁵.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir²⁶. Zira kira sözleşmesi kira bedelinin çoğu zaman dönemli edimlere dayalı olarak ödendiği bir borç ilişkisidir. Ancak kira sözleşmesine sürekli niteliğini veren kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu değil; kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli olarak bulundurma borcudur²⁷. Bu şekilde, kiraya verenin borcunu yerine getirebilmesi ancak bir zaman aralığına yayılarak gerçekleşmektedir. Dolayısıyla kiraya veren, bu borcunu kira süresi boyunca her an yerine getirdiği için kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir²⁸.

Kira sözleşmesi dolayısıyla kiracının sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı, nisbi nitelikte bir haktır²⁹. Kiracı, kira sözleşmesiyle kiralanan üzerinde intifa hakkı, oturma hakkı ya da diğer irtifak haklarında olduğu gibi aynı bir hak kazanamaz. Bu nedenle kira sözleşmesi aynı haklardan farklı olarak ancak taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur³⁰. Ancak kira sözleşmesinden doğan bu hak, tapu siciline şerh edilebilir. TMK m. 1009 hükmü, kiradan doğan kişisel hakkın tapu kütüğüne şerh edilebilmesi olanağını getirmiştir. Aynı şekilde, TBK m. 312 hükmünde taşınmaz kiralalarında sözleşmeye açıkça hüküm konarak; kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhini kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Ancak kararlaştırılabilecek olan bu süre, on yılla sınırlıdır. Kira sözleşmesinden doğan kişisel hakkın tapuya şerh edilmesini isteme yetkisi, tapuda malik gözükene kişiye ait olacaktır. Malik, tasarruf yetkisini ve şerhi gerektiren

²⁵ Eren, *Özel Hükümler*, s. 316; Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ifa sırasına ilişkin olarak TBK m. 97 hükmünün uygulanmayacağına yönelik görüş için, bkz. Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 222.

²⁶ Eren, *Özel Hükümler*, s. 316; Aral/Ayrancı, s. 256; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 222; İnceoğlu, *Kira*, s. 33; Doğan, s. 6; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Ural Çınar, s. 10; Belen, s. 116; Aydın, s. 17; Şeref Ertaş, "Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı", İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan, C. 16, Özel Sayı, 2014, s. 3094; Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları", İstanbul, *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, 2016, s. 85; Mehmet Remzi/ Sezer Aydın, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019 s. 158.

²⁷ Eren, *Özel Hükümler*, s. 316; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23; Doğan, s. 6; Aydın, s. 18; Belen, s. 116; Gulmammad Safarov, "*Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası*" (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015, s. 6.

²⁸ Eren, *Özel Hükümler*, s. 316; Aral/Ayrancı, s. 256-257; Aydın, s. 17; Belen, s. 116.

²⁹ Arpacı, s. 20; Burcuoğlu, s. 10; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 159; Eren, *Özel Hükümler*, s. 318; Kayar, s. 287; Ural Çınar, s. 9; Aydın, s. 18; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458.

³⁰ Becker, s. 240; Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Tandoğan, s. 1; Aral/Ayrancı, s. 256; Eren, *Özel Hükümler*, s. 318; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 457.

hukuki sebep olarak şerh anlaşmasını ispatlayarak tapuya şerh konmasını sağlayabilecektir³¹. Ancak kiralanan, tapu siciline şerh edilse dahi kiracının sahip olduğu hak yine de şahsi nitelikteki bir alacak hakkıdır³². Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde kiraya verenin borcu, eşyaya bağlı borç; kiracının sahip olduğu hak da kuvvetlendirilmiş şahsi hak niteliğini kazanır³³.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

A. KİRAYA VEREN

Kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanma ve yararlanma hakkını devretmeyi üstlenen kişiye kiraya veren denir³⁴. Her gerçek veya tüzel kişi, kiraya veren sıfatına sahip olabilir³⁵. TMK m. 9 uyarınca fiil ehliyetine sahip herkes kira sözleşmesini yapmaya ehildir. Sınırlı ehliyetliler, yasal temsilcilerinin onayı ile kira sözleşmesi yapabilirler. Sınırlı ehliyetliler adına kira sözleşmesini yasal temsilcileri de yapabilir. TMK m. 462/b. 6 uyarınca, vesayet altındaki kişilerin kiraya veren sıfatıyla yapacağı bir yıl veya daha uzun süreli ürün kirası ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri bakımından vasinin rızasının yanında vesayet makamının izninin alınması da şarttır. TMK m. 14 ve 15 gereğince ayırt etme gücüne sahip olmayanlar ise, kira sözleşmesi yapamazlar; şayet, yaparlarsa kira sözleşmesi geçersiz olur. Bu kişiler adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilirler³⁶.

Kiraya verenin mutlaka kiralananın maliki olması gerekmez; onun kiralananın kullanılmasını başkasına devir yetkisini veren bir hakka sahip olması (örneğin alt kira ilişkisi kurmaya yetkili kiracı gibi) yeterlidir. Hatta kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kimse de çıplak mülkiyet sahibinin onayına bağlı olmaksızın intifa konusu şeye

³¹ Aydın, s. 18; Ural Çınar, s. 9.

³² Becker, s. 240; Arpacı, s. 20; Eren, Özel Hükümler, s. 318.

³³ Eren, Özel Hükümler, s. 328; Kayar, s. 288; Sinem Karakaş, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (Yüksek Lisans Tezi), Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 10.

³⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 314; İnceoğlu, Kira, s. 50; Suiçmez, s. 1600; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 461; Mehmet Ceran, *Kira Sözleşmesi-Tahliye*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s. 18.

³⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 28; Eren, Özel Hükümler, s. 314; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 223; Aral/Ayrancı, s. 261; Acar, s. 78; Ural Çınar, s. 38.

³⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 326; Zevkliler/Gökyayla, s. 196; Acar, s. 83; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 223; Aral/Ayrancı, s. 261; Aydoğdu/Kahveci, s. 346; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 95; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 461; Aydın, s. 15.

ilişkin kira sözleşmesi yapmaya yetkilidir (TMK m 806)³⁷. Ancak çıplak mülkiyet sahibi, kiralanan üzerinde intifa hakkı olması durumunda kiralama yetkisine sahip değildir³⁸. Zira intifa hakkı sahibinin bir konuttan yararlanması söz konusu ise; konutta fiilen oturmak yerine, konutu kiraya vererek gelirinden yararlanabilmesinin önünde kanunen bir engel yoktur³⁹. Buna karşılık oturma hakkı sahibi hakkın verdiği yetki sınırlı olduğu için, hak konusu taşınmazı başkasına kiraya vermeye yetkili değildir⁴⁰.

Kiraya verenin evli olması halinde aile konutu bakımından sınırlama söz konusu olacaktır. TMK 194/I uyarınca diğer eşin açık rızası olmadıkça aile konutunun kiraya verilmesi mümkün olmayacaktır. Zira eşin maliki olduğu aile konutu niteliğindeki taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmesi kadar, aile konutunu kiraya vermesi de aile konutu üzerindeki hakları sınırlayan bir işlem olduğundan, diğer eşin rızasına tâbi olmalıdır⁴¹. Nitekim Yargıtay da bu görüştedir⁴².

Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet hallerinde, kiralananın birden fazla sahibinin bulunması söz konusu olabilecektir. Paylı mülkiyette, paylı malikler sahip oldukları şeyi birlikte kiraya verebilirler. Gerekli çoğunluk sağlanarak malın kiraya verilmesi durumunda, bölünemeyen bir borç (TBK m. 85) söz konusu olacak ve kiraya verenler, kiracıya karşı birlikte sorumlu olacaktır⁴³. TMK m. 691/I uyarınca mülkiyet konusu şeyin kiraya verilmesi, önemli yönetim işi olduğundan ancak pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak mülkiyet konusunun kiraya verilmesi mümkün olabilecektir. Söz konusu çoğunluk, iradelerini açıklayan paydaşların toplam paydaş sayısı bakımından çoğunluk teşkil etmeleri ve ayrıca bu paydaşların sahip olduğu payların toplamının bütün payların

³⁷ Becker, s. 241; Tunçomağ, s. 485; Yavuz, Kira, s. 2855; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 28; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 217; Eren, Özel Hükümler, s. 314; Zevkliler/Gökyayla, s. 197; Aydoğdu/Kahveci, s. 347; Arzu Genç Arıdemir, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu”, İstanbul: *BÜHFKHHD*, C. 8, S. 95-96, 2012, s. 127-128; Beyza Nuhoğlu, “*Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, s. 5.

³⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 197; Aydoğdu/Kahveci, s. 347.

³⁹ Aydemir, s. 19.

⁴⁰ Tandoğan, s. 104.

⁴¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 31; Zevkliler/Gökyayla, s. 197; İnceoğlu, Kira, s. 55; Acar, s. 84.

⁴² Bkz. YHGK, T. 19.10.2005, E. 2005/12-652, K. 2005/583, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁴³ Tandoğan, s. 106; Aral/Ayrancı, s. 261; Eren, Özel Hükümler, s. 314; Aydoğdu/Kahveci, s. 348; Yavuz/Acar/Özen, s. 229; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 224; Ş. Barış Özçelik, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, Ankara: *Ankara Barosu Dergisi*, S. 2, Yıl: 67, 2009, s. 21.

yarısından fazla olmasıyla gerçekleşmiş olacaktır⁴⁴. Gerekli çoğunluk kararı bulunmadan bir ya da birkaç paydaş, müşterek malı bütün paydaşlar adına kiraya vermişlerse yetkisiz temsil hükümleri uygulanacak ve sözleşme geçersiz olacağından diğer paydaşları bağlamayacaktır⁴⁵. Bu durumda kira sözleşmesinin tarafı olan paydaş veya paydaşlar, TBK m. 47/I uyarınca kiracıya tazminat ödemek zorunda kalırlar⁴⁶. Diğer paydaşların yetkisiz temsilci durumundaki kiraya veren paydaştan ya da kiracıdan paylarına düşen kira bedelini talep etmeleri, TBK m. 47 anlamında kira sözleşmesine verilen icazet yerine geçer ve bundan sonra her paydaş kendi payına düşen kira bedelinin ödenmesini verdikleri icazet neticesinde tarafı oldukları kira sözleşmesinin kiracısından isteyebilirler⁴⁷. Nitekim Yargıtay da kira sözleşmesinin tarafı olmayan bir paydaşın kira bedelinden kendisine düşen payı almasını⁴⁸ ya da bunun için kiracı aleyhine icra takibi yapması durumunu, o paydaşın sözleşmeye icazeti olarak değerlendirmektedir⁴⁹. Bununla birlikte yetkisiz pay veya paydaşlar kira sözleşmesini kendi adlarına yapmışlarsa sözleşme geçerli olur; zira, kira sözleşmesi borç doğurucu bir sözleşme olduğu için başkasının malını da kiraya vermek mümkün olabilecektir. Ancak bu durumda diğer paydaşların kiralananın kullanılmasına engel olması halinde, kiraya veren paydaş veya paydaşlar borcun yerine getirilmemesinden sorumlu olacaklardır (TBK m. 112, TBK m. 309)⁵⁰. Bu hususta Yargıtay'ın kiraya veren paydaşın kendi adına veya diğer paydaşlar adına hareket edip etmediği hususunda bir ayırım yapmaksızın, pay ve paydaş

⁴⁴ Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 21; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 224; Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku Ders Kitabı*, 2. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2019, s. 182.

⁴⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 348; Aral/Ayrancı, s. 261; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 461; Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 22.

⁴⁶ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 255; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 331; İnceoğlu, Kira, s. 55; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Aydoğdu/Kahveci, s. 348.

⁴⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 22.

⁴⁸ Yarg. 1. HD., E.2003/556, K.2003/1237, T. 5.2.2003, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 27.10.2020).

⁴⁹ Yarg. 12. HD., E. 1994/15289, K. 1995/3220, T. 9.3.1995, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 27.10.2020).

⁵⁰ Tandoğan, s. 107; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Aral/Ayrancı, s. 261; Aydoğdu/Kahveci, s. 348; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 29; Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 23; Yarg. 6. HD., E. 2015/3244, K. 2016/892, T. 11.2.2016, “*Kira sözleşmesinde kiraya verenin malik olması gerekmez. Kiralanan taşınmazın ister paylı mülkiyete isterse elbirliği halinde mülkiyete tabi olsun paydaşlardan biri taşınmazın tamamını ya da kendi hissesini diğer paydaşa ya da üçüncü kişiye kiraya verebilir. Paylı mülkiyette kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği mülkiyette ise tüm paydaşların katılımı ile yapılması gerekir. Ancak paydaşlardan birinin kiraya veren olarak yapmış olduğu kira sözleşmesi diğer paydaşlarca iptal edilmediği sürece geçerli olup bu kira sözleşmesi taraflarını bağlar. O sebeple davacı kiraya veren sıfatıyla davalı ile aralarında tanzim edilen kira sözleşmesine dayanarak taşınmazların satış tarihine kadar kira alacağı için icra takibi yapmasında ve itirazın iptali davası açmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

çoğunluğuna dayanmayan kira sözleşmelerini mutlak olarak geçersiz sayan içtihadının⁵¹ yerinde olmadığı görüşünderiz⁵².

Elbirliği mülkiyetine konu olan şeyin kiralanması durumunda, elbirliğini doğuran sözleşme veya kanun hükümleri uygulanır (TMK m. 702/I). Elbirliği mülkiyetinde, elbirliği ile malik olanlar sözleşme ile belirlenmiş aksine bir hüküm olmadıkça, ancak oybirliğiyle kira sözleşmesi yapabilirler (TMK m. 702/II)⁵³. Elbirliği mülkiyetine konu kiralanana için malik olanlardan birinin ya da birkaçının yapmış olduğu kira sözleşmesine diğer maliklerin sözleşmeyi öğrendikten sonra bir süre kira sözleşmesine itiraz etmemeleri veya sessiz kalmaları bu sözleşmeyi onayladıkları anlamına gelmeyecektir⁵⁴. Elbirliği mülkiyetinde kural olarak TBK m. 162 ve TBK m. 169 uyarınca borç ve alacak hakkında teselsül ilişkisi geçerli sayılmalıdır⁵⁵. Ancak şüphe halinde, söz konusu kişiler arasında teselsül değil kısmi borç ve alacak ilişkisinin meydana geldiği kabul edilmelidir⁵⁶. Şöyle ki; kural olarak maliklerden birinin yaptığı kira sözleşmesi, sözleşmenin yapılmasına icazet vermeyen ortakları bağlamayacak ve yapılan kira sözleşmesi geçersiz olacaktır⁵⁷. Yetkisiz temsilci konumunda olan malik, geçerli olmayan sözleşme nedeniyle kiracıya tazminat ödemek zorunda olacağı gibi, kira bedelini diğer maliklerin rızası olmadan tahsil edemeyecektir⁵⁸. Kira sözleşmesi, onu yapan malik yalnız kendi adına hareket etmişse, sadece bu malik için hüküm ifade eder ve diğerlerinin kiracının kullanmasına engel olmaları durumunda, kiraya veren malik sıfatı olsun veya olmasın kiracının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olur⁵⁹. Bununla birlikte, kiraya veren ortak sözleşmeden doğan kira alacağını tek başına tahsil etmiş ise, kiralanana kullanamayan kiracıya geri vermek zorunda kalacaktır⁶⁰.

⁵¹ Yarg. 1. HD., E. 1987/6919, K. 1987/8270, T. 28.9.1987; Yarg. 1. HD., E. 2003/556, K. 2003/1237 T. 5.2.2003; Yarg. 14. HD., E. 2007/702, K. 2007/1933, T. 28.02.2007, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁵² Aynı hususta bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 23.

⁵³ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 199; Zevkliler/Gökyayla, s. 199.

⁵⁴ İnceoğlu, Kira, s. 55.

⁵⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 314.

⁵⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 134-135.

⁵⁷ Tandoğan, s. 108; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Aydoğdu/Kahveci, s. 349; Aral/Ayrancı, s. 262; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 199.

⁵⁸ Tandoğan, s. 108; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Aydoğdu/Kahveci, s. 349.

⁵⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Aral/Ayrancı, s. 262; Aydoğdu/Kahveci, s. 349; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 199.

⁶⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 199-200.

B. KİRACI

Kiracı, belli bir bedel karşılığında kiralananı kira sözleşmesinde öngörülen amaca uygun olarak kullanan ve yararlanan taraftır⁶¹. Her gerçek veya tüzel kişinin kiracı sıfatına sahip olmasının önünde engel yoktur⁶². Bununla birlikte, kanuni ya da iradi temsil yoluyla da kira sözleşmesi yapılabilmesi mümkündür. Bu durumda, küçüğün ya da kısıtlının kiracılık sıfatını elde etmesi mümkündür. Bunun yanı sıra, TMK m. 462/b. 6 uyarınca, vesayet altındaki kişilerin kiracı sıfatıyla yapacağı bir yıl veya daha uzun süreli ürün kirası ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri bakımından vasinin rızasının yanında vesayet makamının izninin alınması da şarttır⁶³.

Kira sözleşmesinde kiracının birden fazla kişi olması mümkündür. Birden çok kiracının olduğu durumlarda, ticari olmayan kiralarda kira bedeli borcu bölünmesi mümkün olan bir borç olduğu için, kiracıların her biri payına düşen oranda kira parasından sorumlu olacaktır. Ancak, ticari (kiracının tacir olduğu ve ticari işletmesini ilgilendiren) kiralarda Türk Ticaret Kanunu m. 7/I hükmü gereği, aksi kararlaştırılmadıkça kiracılar kira parasından müteselsilen sorumludurlar⁶⁴. Bu durumda, kiraya veren kira bedeli alacağı için kiracılardan birine veya birkaçına ya da tamamına karşı, talep ve takip hakkına sahip olacaktır⁶⁵. Doktrinde bir görüşe göre⁶⁶, ticari olmayan kiralarda olayın özelliklerinden (ortaklaşa kullanım, tek bir kira parası tespiti) müteselsilen sorumluluk esas geçerli olabilir. Ancak TBK m. 162 hükmüne göre, müteselsil sorumluluk kanundan ya da sözleşmeden doğabileceği için bu görüş yerinde değildir⁶⁷. Bu nedenle de ticari olmayan kiralarda, kira sözleşmesinde açıklık bulunmadığı takdirde müteselsil sorumluluktan bahsedilemeyecektir⁶⁸.

⁶¹ Eren, Özel Hükümler, s. 314; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 461; Aydemir, s. 47; Suiçmez, s. 1601; Herdem, s. 113; Ceran, s. 18.

⁶² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 31; Eren, Özel Hükümler, s. 314; Acar, s. 67; Aral/Ayrancı, s. 262; Ural Çınar, s. 38; Aydemir, s. 48.

⁶³ Acar, s. 77; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 225; Zevkliler/Gökyayla, s. 196.

⁶⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 200; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 32; İnceoğlu, Kira, s. 69; Yavuz/Acar/Özen, s. 229; Eren, Özel Hükümler, s. 322; Acar, s. 71-72; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 225; Aydoğdu/Kahveci, s. 349.

⁶⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 322.

⁶⁶ Tandoğan, s. 109.

⁶⁷ Aynı yönde bkz., Aral/Ayrancı, s. 263; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 32; Zevkliler/Gökyayla, s. 200; Aydoğdu/Kahveci, s. 349; Ahmet Başkan, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Borçları, (Yüksek Lisans Tezi), Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 13.

⁶⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 200; Aydoğdu/Kahveci, s. 349.

Türk Medeni Kanunu m. 186/I uyarınca, eşler oturacakları konutu birlikte seçerler. TMK m. 188/I uyarınca, eşlerden her biri tek başına, ortak yaşamın devamı süresince ailenin sürekli ihtiyaçları için evlilik birliğini temsil eder. Ailenin diğer ihtiyaçlarına ilişkin olarak ise, birlikte temsil yetkisine sahiptirler. Bununla birlikte, eşlerden biri ancak diğer eş tarafından yetkili kılınmışsa veya haklı sebeplerle hâkim tarafından yetkili kılınmışsa ya da birliğin yararı bakımından gecikmede sakınca bulunursa ve diğer eşin hastalığı, başka bir yerde olması veya benzeri sebeplerle rızasının alınmaması hallerinde evlilik birliğini temsil edebilir (TBK m. 188/II)⁶⁹. TMK m. 189/I' e göre, eşler, birliği temsil yetkisinin kullanıldığı hallerde üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olurlar. Bu bağlamda, eşlerin barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak kira sözleşmesi yapmaları durumunda, evlilik birliğinin temsiline ilişkin kuralların uygulama bulup bulmayacağı hususu tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁷⁰, aile konutu niteliği taşıyan ya da taşınması, eşlerin barınacakları konutu seçip kira sözleşmesi yapmaları, evlilik birliğinin sürekli ihtiyaçları kapsamında temsili anlamına gelmeyecektir. Bu bağlamda, eşlerden biri diğerinin onayını almadan evlilik birliği adına tek başına kira sözleşmesi yapamayacaktır. Ancak haklı sebeplerin varlığı halinde veya hâkim tarafından yetkili kılınması halinde, eşlerden biri tek başına evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapabilecektir (TBK m. 188/I). Bu durumda, kiralanan aile konutu sayılacak ve TMK m. 194/I uyarınca, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemeyecektir⁷¹. Diğer bir görüşe göre ise⁷², aile konutuna ilişkin kira sözleşmeleri, evlilik birliğinin temsili hükümlerine tâbi diğer aile ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir işlem olarak değerlendirilmelidir. Eşlerden birinin tarafı olduğu kira sözleşmesinde, diğer eşin hukuksal bir sorumluluğu bulunmamasıyla birlikte; diğer eşin TMK m. 194/IV gereğince kiraya verene bildirimde bulunması halinde, kira sözleşmesinden diğer eş ile müteselsil sorumluluğu söz konusu olacaktır. Diğer bir ifade ile, aile konutu bakımından kiracının eşi kiracı konumunda değildir; eşin kira sözleşmesine taraf olabilmesi için, kiraya verene bildirimde bulunması

⁶⁹ Mustafa Dural/Tufan Ögüz/Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku Cilt III: Aile Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020, s. 185-186; Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 197-198; Eren, *Özel Hükümler*, s. 326.

⁷⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 196; Yavuz/Acar/Özen, s. 229; Acar, s. 77; Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Aydoğdu/Kahveci, s. 347; Akyiğit, s. 71; Başkan, s. 13.

⁷¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 197; Eren, *Özel Hükümler*, s. 326; Aral/Ayrancı, s. 262; Aydoğdu/Kahveci, s. 347.

⁷² Dural/Ögüz/Gümüş, s. 185, s. 185; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 31; Aral/Ayrancı, s. 262.

gerekir. Kanaatimizce de eşlerin aile konutuna ilişkin yapacakları kira sözleşmeleri, evlilik birliğinin temsili hükümleri çerçevesinde, diğer aile ihtiyaçlarının karşılanması kapsamında değerlendirilmelidir. Aile konutunun kiralanması durumunda, kiracı konumunda olmayan eşin kira sözleşmesine taraf olabilmesi için, TMK m. 194/IV gereğince kiraya verene bildirimde bulunması gerekecektir.

Kira sözleşmesinde kiracının birden çok kişiden oluşması halinde, ihtar zorunluluğunun bulunması durumunda, kural olarak ihtarın tüm kiracılara yapılması ve tahliye davasının aralarında dava arkadaşlığı bulunduğu kabul edilen tüm kiracılara yöneltmesi gerekmektedir⁷³. Kiracıların kira bedelinden müteselsilen sorumlu oldukları durumlarda dahi kiracılardan yalnızca birisi aleyhine tahliye davası açılmayacaktır⁷⁴. Zira tahliye edimi bölünemez nitelikte bir edimdir ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır⁷⁵. Bu nedenle kiracılar arasında teselsülün bulunduğu hallerde, kiracılardan birine gönderilecek ihtar veya biri aleyhine açılacak tahliye davası diğer kiracılar için de hüküm doğuracaktır⁷⁶.

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

A. KİRA KONUSUNUN KULLANIMININ BIRAKILMASI

1. Kira Konusu

Kira konusu, kira sözleşmesinin geçerli surette kurulması için gerekli olan unsurlardan biridir. Bu noktada taraflar anlaşma sağlayamazlarsa, kira sözleşmesi kurulmuş olmaz⁷⁷. Kira konusu şey, niteliği itibarıyla belirli veya belirlenebilir olmalıdır⁷⁸. Kira sözleşmesinin konusu belirlenebilir nitelikte değilse kira sözleşmesi kurulmamış sayılır. Bununla birlikte mevcut olan şeyler kiralanabileceği gibi, ileride meydana gelecek şeyler de kira sözleşmesine konu edilebilecektir. Zira önemli olan ifa zamanı itibarıyla kiralanın şeyin varlık kazanmış olmasıdır⁷⁹.

⁷³ Aral/Ayrancı, s. 263; Aydoğdu/Kahveci, s. 349; Yarg. 6. HD., E. 2011/5934, K. 2011/7059, T. 27.6.2011, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷⁴ Tandoğan, s. 109, Aydoğdu/Kahveci, s. 349; Kiracı ölüp de kiralananda oturmaya devam eden birden fazla mirasçı bırakmış ise, murisin kira parasını ödemedi temerrüdü nedeniyle tahliye davasının mirasçılardan yalnızca biri aleyhine açılmasının yeterli olmadığı yönündeki Yargıtay kararı için bkz., Yarg. 6.HD., E. 1983/999, K. 1983/1052, T. 15.2.1983, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 200; Aral/Ayrancı, s. 263; Aydoğdu/Kahveci, s. 349.

⁷⁶ Aral/Ayrancı, s. 263.

⁷⁷ Acar, s. 84.

⁷⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Eren, Özel Hükümler, s. 320.

⁷⁹ İnceoğlu, Kira, s. 8; Acar, s. 84.

Adi kira sözleşmesinin konusu maddi bir şeydir. Maddi nitelikte olmayan bir şey (patent, fikri haklar vs.), adi kira sözleşmesine konu olamayacaktır⁸⁰. Bununla birlikte, sözleşmeye konu olacak eşyanın niteliği önem arz etmez⁸¹. Bu anlamda, kira konusu olması yasaklanmamış taşınmaz ve taşınırların kiraya verilmesi mümkün olabilecektir⁸². Örneğin; kira sözleşmesine konu şey, taşınmaz cinsinden, arsa, fabrika, işletme tesisi, açık ve kapalı otoparklar, bahçe, tarla vs. olabileceği gibi; taşınır cinsinden, araba, uçak, tekne, makine, alet, eşya (CD, televizyon, elbise gibi), hayvan vs. de olabilecektir⁸³.

Taşınmaz kiralari, bu taşınmazın bütünleyici parçalarını ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa eklentilerini de kapsar⁸⁴. Bununla birlikte, kira sözleşmesine konu edilmesi yasaklanan taşınır ve taşınmaz eşyalar kiralanamaz. Bu duruma tipik örnek, yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKHK. m. 1/II'de düzenlenen mabedlerin kiraya verilmesi yasağıdır. TBK m. 339/2 de böyle bir yasaklamaya yer verilmemiş, bunun yerine "*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*" denilmiştir. Bu düzenleme ile mabedlerin kira sözleşmesine konu edilmesi serbest hale gelmiştir⁸⁵. Öte yandan, bu düzenleme ile, kamuya ait yerlerin veya eşyaların kira sözleşmesine konu olacağı belirtilmiş ve bu sözleşmelere TBK hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Örneğin, bir cadde veya meydanın bir bölümünün belediye tarafından bir kimseye bir büfe kurmak amacıyla kiralanması halinde durum böyledir⁸⁶.

Adi kira sözleşmesinin konusu yalnızca "eşya niteliğindeki kiralananın kullanımı" iken; ürün kirası, sözleşme konusu olarak ürün getiren eşya ya da hakların "kullanımı"

⁸⁰ Becker, s. 241; Arpacı, s. 16; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Kayar, s. 289; Akıntürk/Ateş, s. 265; Aydın, s. 7.

⁸¹ Arpacı, s. 16.

⁸² Gümü, Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, Kira, s. 9; Aral/Ayrancı, s. 257; Aydoğdu/Kahveci, s. 360; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 94; Akıntürk/Ateş, s. 265; Seçkin Topuz/Ferhat Canpolat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi", Ankara: Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, 2011, s. 2.

⁸³ Eren, Özel Hükümler, s. 319; Zevkliler/Gökyayla, s. 201; Akıntürk/Ateş, s. 265; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 220; Efrail Aydemir, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014, s. 17.

⁸⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 320; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 220; Aydemir, s. 18.

⁸⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Mabedlerin kira sözleşmesine konu edilmesi durumunda, böyle bir kira sözleşmesinin kamu düzenine ve genel ahlaka aykırı olması sebebiyle, TBK m. 27 gereğince geçersiz sayılması gerektiği yönündeki görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 9; Ataman, s. 11.

⁸⁶ Tunçomağ, s. 440; Arpacı, s. 17; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 156-157; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Eren, Özel Hükümler, s. 321.

yanında “ürünlerden/semerelelerden yararlanma” unsurunu da içermektedir⁸⁷. Ayrıca adı kira sözleşmesinde kiralananın semereleri üzerinde hak sahipliği kiraya verene ait iken; ürün kirasında kiracı kiralananın semereleri üzerinde sahiplenme iznine sahiptir⁸⁸. Örneğin; yalnızca tarlayı sürmesi amacıyla kiralanın bir inekten sağılan sütün mülkiyeti kiraya verene aitken; inek, sütünden yararlanılmak için bir süt üreticisi işletmeye kiralanmış ise, kiracı sağılan süte sahiplenme izni kapsamında malik olacaktır⁸⁹. Söz konusu bu durum, TMK m. 684/I ve m. 685/I’ de ifade edilmiş olan “*bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur*” ve “*bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur*” kurallarının da istisnasını oluşturmaktadır. Zira burada kiracı kiralananın mülkiyetine sahip olmadan kiralanandan elde edilen ürünlerin maliki olmaktadır⁹⁰.

Ürün getiren taşınır veya taşınmaz şeyler ve haklar, ürün kirasının konusunu oluşturur. Örneğin, maddi varlığı olmayan, patent, fikrî hak ve diğer iktisadî değerler ile bir işletmenin devri gibi unsurlar ürün kirasına konu olabilir⁹¹. Ürün getiren bir eşya, kira sözleşmesinin veya ürün kirasının konusu olabilecek iken; ürün getirmeyen bir eşya, yalnızca kira sözleşmesinin konusu olabilir⁹². Ayrıca ürün kirasının konusunu ürün getiren eşya yanında ürün getiren haklar da oluşturabilir⁹³. Oysa, TBK m. 299’un hem adi kira hem de ürün kirasını kapsamayı hedefleyen tanımı, sadece “eşya (şey)” üzerinden yapılmış ve böylece ürün getiren haklara ilişkin ürün kirası kapsam dışı bırakılmıştır. Ancak, ürün getirebilir nitelikteki haklar, ekonomik yararlar veya iktisadî değerler yalnızca ürün kirasının konusunu oluşturabilir; bunlar adi kiraya konu olmazlar⁹⁴. Ürün

⁸⁷ Tandoğan, s. 3; Arpacı, s. 17; Tunçomağ, s. 438; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 155; Gümüş, Özel Hükümler, s. 182; Eren, Özel Hükümler s. 313-314; Zevkliler/Gökyayla, s. 202; Akıntürk/Ateş, s. 265; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 464; Belen, s. 110; Arslan, s. 5.

⁸⁸ Arpacı, s. 15; Zevkliler/Gökyayla, s. 202; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22; Acar, s. 64; Tandoğan, s. 7; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 221; Akıntürk/Ateş, s. 265; Arslan, s. 4.

⁸⁹ Gümüş, Özel Hükümler, s. 182.

⁹⁰ Arslan, s. 9.

⁹¹ Burcuoğlu, s. 9; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Aral/Ayrancı, s. 257; Zevkliler/Gökyayla, s. 203; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Akıntürk/Ateş, s. 265; Ural Çınar, s. 19-20; Aydemir, s. 19; Nihat Yavuz, *Türk Kira Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2003, s. 2841-2842.

⁹² Becker, s. 242; Tunçomağ, s. 440; Gümüş, Özel Hükümler, s. 182; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Akıntürk/Ateş, s. 265; Ural Çınar, s. 22.

⁹³ Tandoğan, s. 3; Burcuoğlu, s. 9; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 156; Gümüş, Özel Hükümler, s. 182-183; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Aral/Ayrancı, s. 257; Gökyayla, s. 1242; Aydoğdu/Kahveci, s. 360; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Eren, Özel Hükümler, s. 315; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 212; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Nart, s. 195; Ural Çınar, s. 5; Belen, s. 111; Arslan, s. 5.

⁹⁴ Tandoğan, s. 3; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Zevkliler/Gökyayla, s. 203; Aydemir, s. 18; Arslan, s. 8, Yavuz, Kira, s. 2838.

getirir nitelikte olmayan haklar ise, açıkça kira konusu olabilecekleri öngörülmedikçe ne kira sözleşmesinin ne de ürün kirasının konusunu oluşturamayacakken; ürün getirir nitelikte olmayan eşya, ürün kirasının konusunu oluşturmasa da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir⁹⁵.

Kira sözleşmesinin konusunu kural olarak, misli olmayan ve tüketilemeyen şeyler oluşturur. Ancak misli şeyler de adi kira sözleşmesine konu olabilecektir. Bu duruma, bir tiyatro gösterisinde dekorların arasında yer alacak bir sepet meyvenin kiralanması durumu örnek gösterilebilir. Fakat misli şeyler bedel karşılığında tüketim amacıyla ve iade söz konusu olmaksızın verilir ise kira sözleşmesi değil, satış sözleşmesi söz konusu olur⁹⁶. Kira sözleşmesinin konusu bir eşyanın tamamı olabileceği gibi, bir kısmı da olabilir. Örneğin, bir binanın dış duvarlarının veya çatısının reklam afişlerinin asılması amacıyla kiralanması durumunda, kiralananın kullanım hakkı kısmi olarak devredilmiş olacaktır⁹⁷. Bununla birlikte, bu kısmi kiralama işlemi, zaman esasına göre bölüşme tarzında da ortaya çıkabilir. Örneğin, bir otomobilin haftada üç gün A'nın, üç gün B'nin, pazar günleri ise malikin kullanması kaydıyla iki yıl süreyle A ve B'ye kiraya verilmesi mümkündür. Nitekim bu durumda, zaman açısından kısmi kiralamadan söz edilecektir⁹⁸.

Bir kara, deniz veya göldeki avlanma hakkının ya da intifa hakkının kiraya verilmesi de mümkündür⁹⁹. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu m.59/II' de, "*sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir*" denilmek suretiyle, devre mülk hakkının da kira sözleşmesine konu olabileceği hükme bağlanmıştır. Böylece devre mülkten yararlanma hakkının bir ücret

⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Ural Çınar, s. 25; Arslan, s. 21.

⁹⁶ Tandoğan, s. 3; Arpacı, s. 17; Tunçomağ, s. 439-440; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 156; Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 16; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 25; İnceoğlu, Kira, s. 8; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Ural Çınar, s. 19; Yavuz, Kira, s. 2837.

⁹⁷ Arpacı, s. 16; Tunçomağ, s. 439; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 156; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 25; İnceoğlu, Kira, s. 10; Ural Çınar, s. 26; Aydın, s. 10; Yarg. 6. HD., E. 2011/1302, K. 2011/5774, T. 3.5.2011, "*Sözleşmede kiralayan, davacılarından H. U. olup, kiralanın yer taşınmazın çatısı ve duvarıdır. Kiralananın bu haliyle Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır.*", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹⁸ Arpacı, s. 18; Aydın, s. 10.

⁹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 320.

karşılığında hak sahibine tahsis edilen dönem için başkasına devri halinde, kira sözleşmesi söz konusu olacaktır¹⁰⁰.

2. Kiralananın Kullanımının Bırakılması

Kira sözleşmesinin kurulması ile kiraya veren kiracıya kiralananın kullanımını bırakacaktır. Bu doğrultuda kiraya verenin borcu; kiralananın mülkiyetini kiracıya devretmek olmayıp, salt eşyanın kullanımını kiracıya bırakmaktan ibarettir¹⁰¹. Zira kira sözleşmesinde kiracıya kiralananın mülkiyeti değil, fer'i zilyetliği sağlanır ve kiracı zilyetliğe bağlı savunma vasıtalarını (TMK m. 974) kullanabilir¹⁰². Bununla birlikte fiilen teslim, kiraya verenin borcunun ifası ve kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin uygulanabilmesi açısından aranan bir unsurdur. Zira kira sözleşmesi bu özelliği gereği, kullanma hakkı veren sözleşmeler arasında yer almaktadır¹⁰³. Ayrıca aşağıda ayrıntısına yer verileceği üzere¹⁰⁴, kiraya verenin kiralananın kullanımının bırakılması borcu, yalnızca kiralananın teslimiyle yerine getirilmiş olmayacak; kiraya veren aynı zamanda kira sözleşmesinin devamı esnasında kiralananı kullanmaya elverişli şekilde bulundurmakla da yükümlü olacaktır¹⁰⁵. Bu bakımdan kiraya verenin sözleşme süresince yalnızca kullanmaya katlanmak şeklinde pasif bir tutumu yeterli olmayacaktır¹⁰⁶.

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanımının bırakılması, belli bir süreyle sınırlı olmalıdır. Böylece kira sözleşmesinin bitimi sonrasında, kiracının geri verme borcu doğabilecektir¹⁰⁷. Nitekim kira sözleşmesinin sona ermesi ile, kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmenin tasfiye süreci başlayacak ve kiracı, kiralananı iade ile yükümlü olacaktır (TBK m.334/I)¹⁰⁸. Ancak şu hususu belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi

¹⁰⁰ Aral/Ayrancı, s. 257-258; Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Aydoğdu/Kahveci, s. 347; Ural Çınar, s. 26.

¹⁰¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 157; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Eren, Özel Hükümler, s. 322; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 94; Ural Çınar, s. 32; Aydın, s. 9; Karakaş, s. 9.

¹⁰² Burcuoğlu, s. 10; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Aral/Ayrancı, s. 258; Eren, Özel Hükümler, s. 314; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Doğan, s. 7.

¹⁰³ Aydın, s. 9.

¹⁰⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, Başlık II-C.

¹⁰⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 157; Aral/Ayrancı, s. 258; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Tandoğan, s. 12; Ural Çınar, s. 32.

¹⁰⁶ Tandoğan, s. 12.

¹⁰⁷ Tandoğan, s. 13; Eren, Özel Hükümler, s. 322; Aydın, s. 9; Zevkliler/Gökyayla, s. 225; Doğan, s. 7; Aydın, s. 9.

¹⁰⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Aral/Ayrancı, s. 258; Ural Çınar, s. 32.

kurulurken kira süresinin ne kadar olacağına açıkça kararlaştırılması şart değildir¹⁰⁹. Kira sözleşmesi, belirli süreli veya belirsiz süreli yapılabilecektir; bu husus, kiralananın kullanımının bırakılmasının bir süre ile sınırlı olması prensibine aykırılık teşkil etmeyecektir¹¹⁰.

Daha önce de değindiğimiz gibi¹¹¹, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiralananın mutlaka kiraya verene ait olması şart değildir. Diğer bir deyişle, kiraya verenin malik olması şart değildir¹¹². Bir şeyin malikinden başkası tarafından kiraya verilmesi halinde de kurulmuş olan kira sözleşmesi geçerliliğini koruyacaktır. Başkasının malını kiraya veren kişi, kiralananı kiracıya teslim edemezse veya kiralanan teslim edilmesine rağmen malik tarafından geri alınırsa, bu kişi kiracıya karşı borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden dolayı sorumlu olacaktır¹¹³. Ayrıca maliki olmadığı halde kiralananı kiraya veren kişi, vadesi gelmesine rağmen kiralananı kiracıya teslim edemediğinde; diğer şartları da oluşmuş ise, temerrüt söz konusu olacaktır¹¹⁴. Bununla birlikte kiraya veren, malik olmadığı takdirde kiraya verenin haklarını kullanamayacak, örneğin; kiracıya tahliye davası açamayacak, ödeme ihtarı çekerek onu mütemerrit duruma düşüremeyecektir¹¹⁵.

B. KİRA BEDELİ

Kira bedeli, kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır bulundurması karşılığında kiracı tarafından ödenmesi gereken bedeldir¹¹⁶. Kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı noktalarındandır¹¹⁷. Kira ilişkisi, bir şeyin kullanma ve yararlanma hakkının bir bedel karşılığında başkasına bırakılması olduğuna göre, bedelsiz kullanma ve

¹⁰⁹ Tunçomağ, s. 490; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 160; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Aydoğdu/Kahveci, s. 365; Ural Çınar, s. 42.

¹¹⁰ Tandoğan, s. 13; Aydın, s. 9.

¹¹¹ Bkz. Birinci Bölüm, Başlık IV-A.

¹¹² Becker, s. 241; Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 16; Aral/Ayrancı, s. 257; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Yavuz/Acar/Özen, s. 226; Aydoğdu/Kahveci, s. 347; Kayar, s. 288; Aydemir, s. 19; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Ural Çınar, s. 26; Aydın, s. 7; Nart, s. 195; Doğan, s. 10.

¹¹³ Tandoğan, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 257; Eren, Özel Hükümler, s. 321-322; Aydoğdu/Kahveci, s. 347-348; Kayar, s. 288; Nart, s. 195; Aydın, s. 8.

¹¹⁴ Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 458; Nart, s. 195.

¹¹⁵ Aral/Ayrancı, s. 257; Zevkliler/Gökyayla, s. 228; Aydoğdu/Kahveci, s. 361; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Ural Çınar, s. 27; Aydın, s. 8; Nart, s. 195.

¹¹⁶ Topuz/Canbolat, s. 2; Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları", İstanbul, *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, 2016, s. 85.

¹¹⁷ Acar, s. 87; Eren, Özel Hükümler, s. 324.

yararlanmadan kaynaklanan hukuki ilişki, borçlar hukuku anlamında kira ilişkisi doğurmayacaktır¹¹⁸. Kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla ivazlı bir sözleşmedir; kiracının kiralananı kullanma karşılığında bir bedel ödemesi, asli edim yükümlülüklerindedir (TBK m. 299)¹¹⁹.

Genel hükümler arasında yer alan TBK m. 313'ün başlığında “*Kira bedelini ödeme borcu*” ifadesine yer verilmiş ve hükümde, “*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” ifadesine yer verilmiştir. Bu anlamda TBK m. 313’de kira bedeli kavramına yer verilmesi isabetli olmuştur. Bu hüküm hem kira bedelinin sözleşmenin bir unsuru olduğunu hem de kira bedelini ödemenin kiracının bir borcu olduğunu açıkça ortaya koymaktadır¹²⁰.

Kira bedeli, kural olarak bir miktar para olarak kararlaştırılabileceği gibi bir misli eşya (altın gibi) veya misli olmayan eşya olarak da kararlaştırılabilir¹²¹. Bununla birlikte kira bedeli, kiralananın aylık cirosunun bir kısmı olarak da kararlaştırılabilecektir¹²². Kira bedeli para cinsi itibarıyla Türk lirası olarak kararlaştırılacağı gibi, yabancı para üzerinden de kararlaştırılabilir¹²³. Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği hallerde, TBK m. 99 hükmü uygulanır¹²⁴. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi hususu ele alınırken, TBK m. 344/IV hükmüne 17/01/2019 tarihinde 7161 sayılı Kanun m. 56 ile yapılan ekleme ile, 20/2/1930 tarih ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümlerinin saklı tutulması hususuna da değinmek

¹¹⁸ Aydemir, s. 85; Acar, s. 87; Yavuz/Acar/Özen, s. 227.

¹¹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Acar, s. 88; Aydın, s. 10.

¹²⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Ural Çınar, s. 49; Akçaal/Uyumaz, s. 299.

¹²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Tandoğan, s. 14; Arpacı, s. 18; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 94; Eren, Özel Hükümler, s. 324; Ural Çınar, s. 49; Aydın, s. 12.

¹²² Zevkliler/Gökyayla, s. 230; Yarg. 6. HD., E. 2006/11947, K. 2007/94, T. 22.1.2007, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹²³ Yavuz, Kira, s. 2863; Eren, Özel Hükümler, s. 324; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; Aral/Ayrancı, s. 258; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Acar, s. 89; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Aydoğdu/Kahveci, s. 362; Ural Çınar, s. 51; Aydın, s. 11; Yarg. 3. HD., E. 1996/716, K. 1996/3055, T. 11.3.1996, “*Yabancı ülke paraları ilgili yasa ve kararnamelerdeki sınırlayıcı bazı hükümler, bugün için yürürlükte bulunmadığından, döviz ile alacak veya borçlu olmak serbest bırakılmış, borçların döviz ile ödenmesi hususundaki engel ortadan kaldırılmıştır. Yabancı para borcunun faizine, Devlet bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranının uygulanması gerekir. Alacaklı, yabancı para alacağına aynen ödenmesini istemekle, borçlu, yabancı para borcunu aynen veya fiili ödeme günündeki rayice göre Türk Parası ile ödemek suretiyle borcundan kurtulabilir. ... Kira sözleşmesinde, kira parasının Batı Alman Markı üzerinden ifa edilmesi ile yetinilmemiş, ayrıca ödemenin de efektif dövizle yapılması "aynen ödenecektir" anlamına gelen sözlerle kararlaştırılmıştır. O kadar ki, sözleşmeden ve de onun uygulanmasından taraf iradelerinin borcun yabancı para ile ödenmesi gerektiği yönünde oluştuğu kuşkuya yer vermeyecek biçimde anlaşılmaktadır*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹²⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27; Aydın, s. 11.

gerekir. Şöyle ki; Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34) m. 8/II uyarınca, “Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu 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”. 13.09.2018 tarihli ve 30534 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile, 1567 sayılı Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından düzenlenip 11.08.1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmış olan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da değişiklik yapılmıştır. Zikredilen 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile, 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın dördüncü maddesine, “Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz” bendi eklenmiştir. Bununla birlikte, Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 16.11.2018 tarihinde yayımlanan 2018-32/52 numaralı tebliği ile, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’deki 8. madde yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, kira konusunun taşınır yahut taşınmaz olmasına göre ayırım yapılmış ve Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan taşınır kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün kılınmıştır (m.8/10). Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan taşınmazlar olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil taşınmaz kiralama sözleşmelerinde ise, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacaktır (m. 8/II). Bununla birlikte 8. maddenin 28. fıkrasında, 32 sayılı Karar’ın geçici 8. maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilip de ödeme yükümlülüğü döviz veya dövize endeksli olarak kararlaştırılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedeli ve diğer ödeme yükümlülükleri, iki yıllık zaman zarfı için Türk parası olarak belirlenmiştir. Sonuç olarak, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri dahil taşınmaz kira sözleşmelerinde, ilgili tebliğde Hazine ve Maliye

Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan istisnalar haricinde, Türkiye'de yerleşik kişilerin kira bedeli başta olmak üzere sözleşmeden kaynaklı ödeme yükümlerini döviz türünden ya da dövize endeksli olarak belirlemelerinin yasaklandığı sonucuna varılabilir. Yasağa aykırı hareket edenler, 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'un 3. maddesi uyarınca üç bin TL'den yirmibeş bin TL'ye kadar idari para cezasıyla cezalandırılacaklardır¹²⁵.

Kira bedeli, bir miktar para yerine mal veya hizmet de olabilir. Kira bedeli olarak bir hizmet ediminin (örneğin, eser meydana getirme, bağımlı veya bağımsız olarak bir iş ve hizmetin görülmesi vs.) veya kiralananın tamiri şeklinde kararlaştırıldığı hallerde karma sözleşmeden söz edilecektir¹²⁶. Burada kiraya verenin teslim ve bulundurma borcunun karşılığı mahiyetinde para/misli şey dışında bir edim üstlenilmesi söz konusudur. Bununla birlikte para/misli şey edimiyle birlikte kiracının bazen de işgörme edimini üstlenmesi söz konusu olabilmektedir. Söz konusu işgörme edimi, karşı edim mahiyetinde olmayacağından kira sözleşmesini karma sözleşme haline getirmeyecektir¹²⁷.

Ürün kirasında kira bedeli ise, kural olarak yine TBK m. 313' de olduğu gibidir. Nitekim, bu husus TBK m. 362'de hükme bağlanmıştır. TBK m. 357/II' den anlaşıldığı üzere, ürüne katılmalı kira sözleşmesinde kira bedeli, devşirilen ürünün belli bir kısmı olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde ürün kirasında kira bedeli, para olarak kararlaştırılabileceği gibi kiralananın elde edilen semere ya da

¹²⁵ Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 460; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Özkanoglu, s. 11-12.

¹²⁶ Tandoğan, s. 17; Burcuoğlu, s. 9-10; Tunçomağ, s. 442; Arpacı, s. 18; Aral/Ayrancı, s. 259; Acar, s. 89; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27; İnceoğlu, Kira, s. 13; Eren, Özel Hükümler, s. 324; Doğan, s. 9; Aydoğdu/Kahveci, s. 362; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 221; Aydemir, s. 85; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 460; Ural Çınar, s. 50; Aydın, s. 11; Yargıtay, eski tarihli bir kararında bu ihtimalde dahi kira sözleşmesinin bulunduğunu iddia etmektedir. bkz., Yarg. 6. HD., E. 1980/683, K. 1980/5353, T. 23.5.1980, "Kira sözleşmesi iki taraf için borç doğuran bir akitir. Bunun sonucu kiralayan kiralanan şeyi belli bir süre için kullanmak veya yararlanmak üzere kiracıya bırakır. Kiracı da buna karşılık kiralayana bir bedel ödemekle yükümlü olur. Ödenecek olan bu bedele kira karşılığı denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin; bir mal, bir hizmet akti, bir şey ima etmek (istisna akti) gibi şeyler de olabilir. Taraflar arasında mevcut kira karşılığında ise hem para ve hem de hizmet vardır. Davalının pay yapmayı taahhüt ettiği temizlik işi kira karşılığıdır. Yukarıda da izah edildiği gibi kira, karşılığının muhakkak para olması icap etmez", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹²⁷ Acar, s. 90.

ürünün bir kısmı da olarak da kararlaştırılabilir. Ayrıca ürün kirasında da kira bedeli, bir hizmetin görülmesi veya bir eserin imal edilmesi şeklinde de kararlaştırılabilir¹²⁸.

Kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı noktasını oluşturduğu için, taraflar belirli veya belirlenebilir bir kira bedeli ödenmesi gerektiğini kararlaştırmamışlarsa kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından birinin eksikliği sebebiyle kira sözleşmesi kurulmamış sayılır¹²⁹. Buna karşılık taraflar, kiralananın kullanımının bir bedel karşılığında olduğu hususunda anlaşmış fakat kira bedelinin miktarını belirlememişler ise, sözleşmenin esaslı unsurlarında bir eksiklik olup olmadığı hususu tartışmalı olacaktır. Doktrinde bir görüşe göre¹³⁰, kira bedeli kira sözleşmesinin objektif esaslı noktasını oluşturduğu için, taraflar sözleşme müzakereleri esnasında kira bedelinin miktarı üzerinde anlaşmamışlar ise, kira sözleşmesinin kurulmamış olduğu sonucuna varılması gerektiğini kabul etmektedir. Kira bedelinin miktarı tespit edilmeden kiralananın kiracıya teslim edilmesi, kira sözleşmesini geçerli kılmaz; böyle bir durumda kiracı tarafından kiralananın fiilen kullanılması halinde, yalnızca kullanılan döneme ilişkin kira bedelinin hâkim tarafından dürüstlük kuralları çerçevesinde belirleneceği kabul edilmelidir. Doktrinde diğer görüşe göre¹³¹, bu durumda kiracı tarafından kiralananın fiilen kullanılması halinde kiracının elde ettiği kullanma çıkarı, kiraya veren tarafından gerçekleşmeyen sebebe dayalı bir zenginleşmeye sebep olduğundan kişisel nitelikli bir sebepsiz zenginleşme talebiyle istenebilecektir. Diğer bir görüş ise¹³², kira bedelinin ödenmesinin kararlaştırılmasının ve kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olmasını yeterli saymakta, kira bedelinin miktarı belirlenmeden kiralananın devredilmesi halinde, bu miktarın emsal ve rayiç kira bedeli dikkate alınarak hâkim tarafından belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır. Buna karşılık, kira bedelinden hiç söz edilmemiş veya söz edilmiş olmasına rağmen kira bedeli objektif olarak belirlenemiyorsa, sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde tarafların irade beyanlarının birbirine uygun olmadığı ve eksik olan esaslı unsurun hâkim tarafından tamamlanması da

¹²⁸ Tandoğan, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Acar, s. 89; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 221; Aydoğdu/Kahveci, s. 362; Ural Çınar, s. 56; Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının Ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1609.

¹²⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 158; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27; İnceoğlu, Kira, s. 15; Acar, s. 43; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Eren, Özel Hükümler, s. 324-325; Doğan, s. 8; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 460.

¹³⁰ Aral/Ayrancı, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 15.

¹³¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27.

¹³² Arpacı, s. 18; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Eren, Özel Hükümler, s. 325; Akartepe, s. 87-88; Ural Çınar, s. 51-52; Aydın, s. 13.

mümkün olamayacağından sözleşmenin meydana gelmediği kabul edilecektir. Kanaatimizce, taraflar kira sözleşmesinin kurulma aşamasında kira bedelinin miktarını belirlememişler ve kiralananın devri esnasında da kira miktarı belirli değil ise; bu miktar, hâkim tarafından emsal ve rayiç kira bedelleri dikkate alınmak suretiyle belirlenmelidir.

Taraflar, sözleşme özgürlüğünü düzenleyen TBK'nın 26-28. maddeleri çerçevesinde, kira bedelini kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olmaması koşuluyla serbestçe belirleyebilirler¹³³. Kanuni sınırlamalar (TBK m. 28, m. 39, m. 20-25) dışında, kiracı başlangıçta tespit edilen kira bedeline itirazda bulunamayacaktır; zira, Türk hukukunda başlangıçta tespit edilen aşırı kira parasına karşı kiracıyı koruyan bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle kiracı, kira süresi içinde başlangıçta tespit edilen kira bedeline itiraz edemeyecek ve kira süresi boyunca bu bedeli ödemekle yükümlü olacaktır¹³⁴. Bu durumda başlangıçtaki bedele ilişkin sınırlama, ancak kanuni sınırlamalar çerçevesinde, gabin (TBK m. 28), TBK m. 39'de düzenlenen irade sakatlıkları ve TBK m. 20-25 arasında düzenlenen genel işlem şartlarına getirilen sınırlamalardan yararlanılarak yapılabilir¹³⁵. Bununla birlikte kira sözleşmesi kurulurken kira bedeli kararlaştırılmış olmasına rağmen, kiracının kararlaştırılan bedelden daha az miktarda kira bedeli ödemesi halinde, kiraya verenin bu ödemeyi ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kabul etmesi halinde; sözleşmede belirlenen değil, kiracının ödediği ve kiraya verenin de kabul ettiği bu bedel kira bedeli olarak kabul edilir¹³⁶. Zira Yargıtay, kiraya verenin eksik ödenmesine rağmen ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin tahsil ettiği kira paralarının uzun süre sonra eksik olduğunu ileri sürerek talepte bulunmasının dürüstlük kurallarıyla bağdaşmadığına karar vermiştir¹³⁷.

¹³³ Arpacı, s. 19; Zevkliler/Gökyayla, s. 230; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; İnceoğlu, Kira, s. 13; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 221; Aydoğdu/Kahveci, s. 362; Aral/Ayrancı, s. 260; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Eren, Özel Hükümler, s. 324; Aydemir, s. 85; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 460; Ural Çınar, s. 48-49; Akıntürk/Ateş, s. 268; Akartepe, s. 86; Aydın, s. 10.

¹³⁴ Aral/Ayrancı, s. 260; Aydoğdu/Kahveci, s. 362; Ural Çınar, s. 54.

¹³⁵ Aral/Ayrancı, s. 260; Akartepe, s. 86; Ural Çınar, s. 54-55.

¹³⁶ Ural Çınar, s. 55.

¹³⁷ Yarg. 6. HD., E. 2012/17803, K. 2013/1614, T. 5.2.2013, "Davacı tarafın önce yıllık kira parasının 28.000 Dolar olduğunu kabul etmesi, uzun süre eksik ödenen kira paralarına sessiz kalıp, sözleşmeye uygun ödeme yapılmasını istememesi, peşi sıra da ek sözleşmede kararlaştırılan 31.000 Dolar üzerinden ödeme yapılmadığından söz ederek icra takibi başlatması Medeni Kanun'un 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Davalı, yıllık kira paralarını 28.000 Dolar üzerinden ait olduğu yıllar içinde ödediğinden kira borcu bulunmamaktadır.", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

C. TARAFLARIN ANLAŞMASI

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, tarafların kiralananın kullanılmasını bir kira bedeli karşılığında devri hususunda anlaşmış olmaları gerekir¹³⁸. Tarafların anlaşması, açık ya da örtülü irade beyanlarının uyuşmasıyla olabilir. Tarafların kira sözleşmesi yapma hususundaki anlaşmaları, tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi hususlar TBK ve TMK'nın genel hükümlerine tâbi olacaktır¹³⁹.

Her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmesinde de tarafların, sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşması, irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekir. Kira sözleşmesinin esaslı unsurları, kiralananın kullanmaya elverişli şekilde devriyle birlikte kira süresince de kullanıma elverişli şekilde bulundurma ve belirli veya belirlenebilir kira bedelidir¹⁴⁰. Bununla birlikte kiralanan ile kira bedeli dışında kira süresi konusunda tarafların bir anlaşmaya varmasına veya kira süresine ilişkin kira sözleşmesine bir hüküm koymalarına gerek yoktur¹⁴¹. Zira tarafların ikinci derecedeki bu noktalarda anlaşmaya varmaları şart değildir. Daha sonra tarafların müzakeresiyle bu hususlarda anlaşma sağlanamazsa, kira sözleşmesi TBK m. 2 gereğince mahkemece tamamlanabilecektir¹⁴².

VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durum karşısında TBK m. 12 gereğince kira sözleşmesine ilişkin anlaşma kural olarak belirli bir şekle tâbi değildir. Bu anlamda kira sözleşmesi sözlü ya da yazılı yapılabilir¹⁴³. Kira sözleşmesine ilişkin anlaşma, belirli bir şekle tâbi olmadığı

¹³⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27; Tandoğan, s. 11; Burcuoğlu, s. 8; Acar, s. 90; Eren, Özel Hükümler, s. 326; Aral/Ayrancı, s. 257; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 222; Zevkliler/Gökyayla, s. 222; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 95; Doğan, s. 10; Aydın, s. 13; Topuz/Canbolat, s. 2.

¹³⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 229; Aydemir, s. 66; Ural Çınar, s. 38; Aydın, s. 14.

¹⁴⁰ Becker, s. 240; Tandoğan, s. 93; Yavuz, Kira, s. 2853; Eren, Özel Hükümler, s. 326; Acar, s. 91; Doğan, s. 10; Akartepe, s. 84.

¹⁴¹ Tunçomağ, s. 490; Arpacı, s. 20; Yavuz /Acar/Özen, s. 228; Zevkliler/Gökyayla, s. 222-223; Aydoğdu/Kahveci, s. 365.

¹⁴² Acar, s. 91; Tandoğan, s. 14.

¹⁴³ Arpacı, s. 19; Burcuoğlu, s. 8; Tunçomağ, s. 481; Tandoğan, s. 92; Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 15; Acar, s. 91; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 226; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 32; İnceoğlu, Kira, s. 33; Aydoğdu/Kahveci, s. 364; Aral/Ayrancı, s. 264; Eren, Özel Hükümler, s. 327; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Kayar, s. 288; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 95; Akyiğit, s. 72; Ural Çınar, s. 35; Akıntürk/Ateş, s. 266; Mehmet Remzi/ Sezer Aydın, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 157; Aydemir, s. 66; Nart, s. 198; Kaynar, s. 6; Ceran, s. 17; YİBGK., E. 1941/37, K. 1942/6, T.

halde, bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği için istisnai olarak belli bir şekle uyulması gerekebilir¹⁴⁴. Bununla birlikte ürün kirası bakımından TBK m. 359’ da tutanak düzenleme yükümlülüğü öngörülmüş; fakat bu yükümlülüğün getirilmesi, ürün kirasının geçerlilik açısından şekle bağlı olduğu anlamına gelmez¹⁴⁵. Zira ürün kirası sözleşmesi de kira sözleşmesi gibi, kural olarak herhangi bir geçerlilik şartına tâbi değildir¹⁴⁶.

Kira sözleşmesinin taraflarının sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde açıkça veya örtülü olarak anlaşmış olmaları yeterlidir. Uygulamada ispat kolaylığı bakımından, “*T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu*” adı altında matbu kira sözleşmeleri kullanılmaktadır¹⁴⁷. Ancak uygulamadaki bu şekil, geçerlilik değil daha çok ispat şekli olarak değerlendirilmektedir¹⁴⁸.

Kira sözleşmesinin geçerliliği hususunda, tarafların iradi geçerlilik şartı olarak yazılı veya resmi şekil kararlaştırabilmeleri mümkündür. Örneğin, taraflarca kira sözleşmesinin geçerliliği, resmi şekilde yapılması koşuluna bağlanmış olabilir¹⁴⁹. Bu duruma, kira sözleşmesinin onaylama şeklinde noterde düzenlenmesinin kararlaştırılması örnek gösterilebilir¹⁵⁰. Kira sözleşmesinin şeklinin geçerlilik koşulu olması halinde, bu şarta uyulmadan yapılan kira sözleşmeleri TBK m. 17/I gereğince geçerli olmaz¹⁵¹.

Kira sözleşmesinin şeklinin geçerlilik koşuluna bağlı olmadığı durumlarda, ispatlanması bakımından yıllık kira miktarına bakılması gerekmektedir. Buna göre yıllık kira bedelinin 2021 yılı için 4.880,00.TL lirayı aştığı kira sözleşmelerinden doğan alacak bakımından, HMK m. 200 gereğince, kira sözleşmesinin yazılı şekilde ispat olunması gerekecektir¹⁵². Bu miktarın altında kalan kira sözleşmesinden doğan alacaklar, tanıkla

18.3.1942; Yarg. 1. HD., E. 2005/5976, K. 2005/6701, T. 2.6.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁴⁴ 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na tâbi kira sözleşmelerinin noterlikçe tasdik edilmesi, fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklara ilişkin lisans sözleşmelerinin ve 551 sayılı KHK. 86 uyarınca, buluş veya patent hakkının kullanılmasının devri (lisans) sözleşmesinin yazılı biçimde yapılması gerekmektedir. Aynı şekilde, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119 kapsamında kurulan kira sözleşmelerinin geçerliliği, adi yazılı şekilde yapılmalarına bağlıdır.

¹⁴⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Arslan, s. 64.

¹⁴⁶ Ural Çınar, s. 39; Arslan, s. 10.

¹⁴⁷ Arpacı, s. 19; Burcuoğlu, s. 8; Yavuz, Kira, s. 2883; Yavuz/Acar/Özen, s. 225; Akıntürk/Ateş, s. 266; Ural Çınar, s. 10.

¹⁴⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 327.

¹⁴⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 327; Acar, s. 91; Kaynar, s. 6; Aydemir, s. 66.

¹⁵⁰ Nart, s. 198; Aydın, s. 15; Ataman, s. 25.

¹⁵¹ Arpacı, s. 19; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 159; Zevkliler/Gökyayla, s. 224; Aydın, s. 16; Ceran, s. 17.

¹⁵² Eren, Özel Hükümler, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 224; Kayar, s. 288; Ural Çınar, s. 41; Ceran, s. 19; Başkan, s. 7.

ispatlanabileceği gibi, bu miktarın üzerindeki kira alacakları bakımından yazılı kanıt yok ise, davacının (çoğunlukla kiraya verenin) rızasıyla tanık dinlenmesi mümkündür; davacı tanık dinlenmesine rıza göstermediği takdirde, davalının yemin teklif etmesi de mümkün olabilecektir¹⁵³. Bununla birlikte, yazılı belgeye (senede) bağlamanın teamülden olmadığı, örneğin, köy yerinde tarla kiralınması gibi hallerde, tanıkla ispat mümkün olabilecektir (HMK m. 203/I, b)¹⁵⁴.

VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme niteliğinde olduğu için, tarafların üstlendikleri edimler sürekli edim niteliğindedir. Bu nedenle kira sözleşmesinde sözleşmenin süresi, ani edimli sözleşmelerden farklı olarak önem taşımaktadır¹⁵⁵. Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması belirli bir süreyle sınırlı olarak kiracıya bırakılabilir. Ancak kira süresinin belirlenmesi kira sözleşmesinin kurulması için zorunlu bir unsur olmayıp, kira sözleşmesinin her iki türüne bağlanan sonuçların farklılığı, özellikle de kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından önem taşımaktadır¹⁵⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin süresine ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. TBK m. 300, “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir (f. 1). Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır (f. 2)*” şeklinde hükme bağlanmıştır. Hükümden de anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesi belirli süreli ve belirsiz süreli olarak yapılabilir. Belirlenen sürenin sona ermesiyle herhangi bir bildirim olmadan sona erecek kira sözleşmeleri belirli süreliken; diğer kira sözleşmeleri belirsiz süreli yapılmış sayılacaktır (TBK m. 300/II).

¹⁵³ Zevkliler/Gökyayla, s. 224; Aydoğdu/Kahveci, s. 364; Ural Çınar, s. 41; Nart, s. 199; Yarg. 6. HD., E. 2016/3570, K. 2016/3846, T. 11.5.2016, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁵⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 225; Aydoğdu/Kahveci, s. 364; Ural Çınar, s. 42.

¹⁵⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 229; Acar, s. 95.

¹⁵⁶ Arpacı, s. 20; Tandoğan, s. 96; Yavuz, Kira, s. 2885; Aral/Ayrancı, s. 264; Yavuz/Acar/Özen, s. 230; Ural Çınar, s. 42; Karakaş, s. 22; Şeref Ertaş, “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan, C. 16, Özel Sayı, 2014, s. 3095.

B. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Belirli süreli kira sözleşmesi, fesih beyanına gerek olmaksızın taraflar arasında kararlaştırılan sürenin dolmasıyla sona erecek olan sözleşmelerdir¹⁵⁷. Nitekim bu husus TBK m. 300/2’de, “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir*” denilmek suretiyle açıkça belirtilmiştir. Doktrinde, belirli süreli kira sözleşmesinin oluşabilmesi için gerekli olan üç unsurun olduğu kabul edilmektedir. Buna göre; kira sözleşmesinin belirli bir süre ile sınırlandırılması, her iki tarafın da karşılıklı fesih bildiriminden vazgeçmesi ve bildirimsiz kira ilişkisinin sona ereceğine ilişkin tarafların anlaşması gerekir¹⁵⁸.

Kira sözleşmesinin süresi, TBK m. 327 gereğince tarafların açık veya örtülü irade beyanıyla belirlenebilir¹⁵⁹. Bu belirleme, gün, ay, yıl olarak ya da belirli bir zaman dilimi şeklinde olabilir¹⁶⁰. Örneğin, süre 1 Nisan 2014, 2014’ün sonu şeklinde kararlaştırılabileceği gibi, 1 Ocak 2013 ile 1 Ocak 2014 arası şeklinde de olabilecektir¹⁶¹. Bununla birlikte açıkça bir süre belirtilmese de sözleşmenin amacından kira süresinin belirli olduğu anlaşılabilir. Hatta taraflar belirli bir olayın gerçekleşmesine kadar sürecek şekilde de (örneğin, kiraya veren emekli olana kadar, yurt dışından dönene kadar) belirli süreli kira sözleşmesi yapabilirler¹⁶². Bununla birlikte 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 64/I uyarınca, kiraya verilecek taşınır veya taşınmaz malların kira süresi on yıldan çok olamaz; turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süreyle kiraya verilmesi ise mümkün olabilecektir. Ayrıca 2886 sayılı kanuna bağlı su ürünleri üretimi hakkına ilişkin ürün kiralalarının süresi de beş yıldan; kiracı tesisat kuracak ise, on beş yıldan fazla olamayacaktır (DİK m. 65/II).

¹⁵⁷ Gümüş, Özel Hükümler, s. 192; Aral/Ayrancı, s. 264; Yavuz/Acar/Özen, s. 230; Eren, Özel Hükümler, s. 323; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 96; Ural Çınar, s. 44; Günay, s. 993; Aydemir, s. 74.

¹⁵⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 231; İnceoğlu, Kira, s. 38; Ural Çınar, s. 44.

¹⁵⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 323; Aral/Ayrancı, s. 264, Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İnceoğlu, Kira, s. 38; Ural Çınar, s. 44.

¹⁶⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 33; İnceoğlu, Kira, s. 38; Yavuz/Acar/Özen, s. 231; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Acar, s. 97; Aral/Ayrancı, s. 264; Ural Çınar, s. 44.

¹⁶¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 231; Ceran, s. 20.

¹⁶² Becker, s. 244; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 33; Ural Çınar, s. 44; Ceran, s. 20-21.

C. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Belirli süreli kira sözleşmelerinin dışında kalan, diğer bir deyişle belirli bir süre içermeyen kira sözleşmeleri belirsiz süreli sayılacaktır. Zira kanun, belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki diğer tüm kira sözleşmelerini belirsiz süreli olarak kabul etmiştir (TBK m. 300/II)¹⁶³. Belirsiz süreli kira sözleşmesi iki şekilde gerçekleşebilir. İlk olarak, kira sözleşmesinde kira süresinin öngörülmemesi veya öngörülmüş olmasına rağmen kira sözleşmesi belirli süreli olarak nitelendirilemiyor ise, belirsiz süreli kira sözleşmesinin olduğu kabul edilir¹⁶⁴. İkinci olarak, belirli süreli sözleşmeye belirlenen sürenin sona ermesine rağmen devam edilmesi, diğer bir ifadeyle zımnen yenilenme halinde, sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmüş olacaktır (TBK m. 327/II)¹⁶⁵.

Süresiz (ebedi) bir kira ilişkisini belirsiz süreli kira sözleşmesinden ayırmak gerekir. Zira belirsiz süreli kira sözleşmesinde, bir süre vardır fakat belirsizdir; süresiz kira sözleşmesinde ise ne sözleşmenin son bulacağı tarih vardır ne de olağan fesih bildirimini ile fesih hakkı tanınmıştır¹⁶⁶. Doktrinde hâkim görüş olarak, süresiz olarak ya da taraflardan birinin yaşamı boyunca yapılmış veya 30-40 yıl için yapılmış çok uzun süreli kira sözleşmelerinin TBK m. 27 ve TMK m. 23 uyarınca kişilik haklarına aykırılık oluşturabileceği kabul edilmektedir¹⁶⁷. Ancak kiracının yaşamı süresince yapılan kira sözleşmelerinin belirli süreli sayılıp geçerli olacağı yönünde de bir görüş¹⁶⁸ mevcutken; bu sözleşmeleri belirsiz süreli sayan bir görüş¹⁶⁹ de vardır. Kanaatimizce, kiracının yaşamı boyunca yapılacak olan bir kira sözleşmesi, kiracının ölümü ile sona ereceğinden bu tür kira sözleşmelerinin belirli süreli sayılarak geçerli olduğunun kabul edilmesi gerekir. Nitekim Yargıtay'ın da 40 yıl sürmüş bir kira sözleşmesinin geçerliliğini ortaya koyar nitelikte bir kararı vardır¹⁷⁰.

¹⁶³ Aral/Ayrancı, s. 266.

¹⁶⁴ Arpacı, s. 20; Tunçomağ, s. 490; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Acar, s. 100; Aral/Ayrancı, s. 266; Akyiğit, s. 75; İnceoğlu, Kira, s. 37; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 463; Ural Çınar, s. 45; Belen, s. 117; Aydemir, s. 76.

¹⁶⁵ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 227; Aydoğdu/Kahveci, s. 365; Belen, s. 117; Remzi/Aydın, s. 158; Nihat Yavuz, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013, s. 1539.

¹⁶⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Acar, s. 119.

¹⁶⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 323; İnceoğlu, Kira, s. 47; Yavuz/Acar/Özen, s. 232; Süresiz kira sözleşmesi yasağının olması gerektiği fakat çok uzun süreli olarak yapılan kira sözleşmelerinin geçerli olacağı yönündeki görüş için bkz. Acar, s. 118-119.

¹⁶⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 225.

¹⁶⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 365; Ertaş, s. 3095.

¹⁷⁰ Yarg. 13. HD., E. 2001/10836, K. 2002/2023, T. 4.3.2002, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

Asıl olan, belirsiz süreli kira sözleşmesidir. Dolayısıyla, bir kira sözleşmesinin belirli süreli mi belirsiz süreli mi olduğu hususunda şüpheye düşüldüğü takdirde, TBK m. 300' ün lafzından anlaşılacağı üzere, bu kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğunun kabulü gerekir¹⁷¹. Kira sözleşmesi süresinin belirli olup olmaması, özellikle feshi ihbar yoluyla sözleşmenin sona erdirilebilmesi bakımından önem taşır. Bu doğrultuda, belirli süreli kira sözleşmesi, haklı sebeplerin bulunduğu haller haricinde, süresi dolmadan sona erdirilemeyecek iken; belirsiz süreli kira sözleşmesi, hem fesih bildirim (TBK m. 328) hem olağanüstü fesih yoluyla (TBK m. 330) ya da ikale sözleşmesiyle sona erdirilebilir¹⁷².

VIII. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ

A. KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kira ilişkisi, kira sözleşmesinin taraflarına karşılıklı edimler yükleyen bir sözleşme ilişkisi türüdür. Kira sözleşmesinde hem kiracının hem de kiraya verenin hakları ve borçları bulunmakta; kira sözleşmesinin karşılıklı edimleri içeren bir sözleşme türü olmasının sonucu olarak, bir tarafın hakkı diğer tarafın borcu olarak şekillenmektedir¹⁷³. Bu doğrultuda kiracının asli edimi, kira bedeli ile yan giderleri ödeme ve kiralananı sözleşme koşullarına uygun olarak kullanıp sözleşme sona erdiğinde aynı şekilde teslim etmek; kiraya verenin asli edimi ise, kiralananın kiracıya teslimi ile kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanım amacına uygun şekilde bulundurmaktır¹⁷⁴. Tarafların asli edimleri dışındaki diğer hak ve yükümlülüklerine de TBK'da yer verilmiştir.

Kiracının haklarını, kiraya verenin borçlarının karşılığı oluşturacaktır. Şöyle ki kiracı, kiralananın kullanıma elverişli şekilde kendisine teslim edilmesini ve kiralananın kira süresi boyunca kullanıma elverişli şekilde bulundurulmasını, kiralanda kusuru dışında ortaya çıkacak bozuklukların giderilmesi ile önemli onarımların yapılmasını kiraya verenden talep edebilecektir. Öte yandan kiracı, kira sözleşmesi süresince kiraya

¹⁷¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 35; Acar, s. 101; Aydoğdu/Kahveci, s. 365; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Ural Çınar, s. 45.

¹⁷² AralAyrancı, s. 266; Zevkliler/Gökyayla, s. 207; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 35; İnceoğlu, Kira, s. 46; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 227; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 96-97.

¹⁷³ Tunçomağ, s. 493; Eren, Özel Hükümler, s. 316; Akartepe, s. 85; Aydemir, s. 101; Suiçmez, s. 1601.

¹⁷⁴ Akartepe, s. 85; Belen, s. 117; Günel, s. 5; Gizem Görmez, "Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması", *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, ed. Hüseyin Altaş, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 389.

verenin yaptırmadığı onarımları onun adına yaptırabilecektir¹⁷⁵. Bununla birlikte kiracı, kiralananı sözleşmenin amacına uygun olmak kaydıyla dilediği gibi kullanma hakkına sahiptir. Bu anlamda üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde iddia ettiği hak nedeniyle kiracının sözleşmeden doğan kullanım hakkına müdahale edememelidir (TBK m. 309-312).

Kira sözleşmesinde kiracının yükümlülüklerine ise, TBK'nın 313-319. maddeleri arasında yer verilmiştir. Kiracının kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülüğü, kira bedelini ödeme yükümlülüğüdür (TBK m. 313). Kiracının kira bedelini ödeme borcunun yanı sıra, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu (TBK m. 316), temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu (TBK m. 317), ayıpları kiraya verene bildirme borcu (TBK m. 318), ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu (TBK m. 319) gibi kanuni birtakım yükümlülükleri de bulunmaktadır. Kiracı, söz konusu yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, birtakım müeyyidelerle karşı karşıya kalabilecektir. Bu duruma, tahliye, temerrüt, tazminat vb. haller örnek gösterilebilir.

B. KİRAYA VERENİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kiraya verenin haklarını, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasını talep hakkı, kiralananındaki ayıp halinde ayıbın kendisine derhal bildirilmesini isteme hakkı, kira bedelinin ödenmesini talep hakkı, sözleşme bitiminde kiralananın geri verilmesini talep hakkı ve hapis hakkı oluşturmaktadır. Hiç şüphesiz kiraya verenin en başta gelen hakkı, kira bedelinin kendisine ödenmesini talep edebilmektir. Zira kiraya verenin bu hakkı, aynı zamanda kiracının da asli edimini oluşturur ve kira sözleşmesinin de bir ögesidir (TBK m. 299, 313, 315)¹⁷⁶.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin yükümlülüklerine TBK'nın 301-312. maddeleri arasında yer verilmiştir. TBK'nın 301. maddesinde kiraya verenin kiralananı teslim borcu, 302. maddesinde kiraya verenin kiralananına ait vergi ve benzeri yükümlülüklerine katlanma borcu, 303. maddesinde kiraya verenin kiralananına ait yan giderlere katlanma borcu, 304-308. maddeleri arasında kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu ve 309-312 maddeleri arasında kiraya verenin üçüncü kişilerin

¹⁷⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 324.

¹⁷⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 431; Akartepe, s. 85; Suiçmez, s. 1608-1609.

ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edimi, kiralananın kiracıya teslimi ile kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurmasıdır. Bununla birlikte kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmesi ile kira sözleşmesinden doğan yükümlülüğü sona ermemekte; kiralananındaki ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğu, yan giderleri ödeme borcu ile vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu devam etmektedir. Bu çalışma doğrultusunda kiraya verenin borçları ele alınacak olup; çalışmanın bundan sonraki bölümünde kiraya verenin borçlarının kapsamı ve şartları ayrıntılı olarak incelenecektir.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN BORÇLARI

I. GENEL OLARAK

Kira ilişkisi, bir bedel karşılığında kiralananın kullanımının devrinden meydana geldiğine göre; kiraya verenin en önemli yükümlülüklerinden biri, kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslim etmesi ve sözleşme süresince de kullanıma elverişli halde bulundurmasıdır. Kiralanan, kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemiş ya da elverişli şekilde teslim edilmesine rağmen sonradan kullanıma elverişsiz bir hale gelmiş ise, kiraya veren ayıptan doğan sorumluluk çerçevesinde sorumlu olacaktır. Kiraya verenin kiralananı teslim borcuna TBK m. 301’de, ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine ise TBK m. 304-308 arasında yer verilmiştir.

Kira sözleşmesi, sürekli edimli borç ilişkisi doğurduğu için satış sözleşmesinin aksine, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıplar nedeniyle de kiraya veren sorumlu olacaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim borcu ile sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcunun bir uzantısıdır¹⁷⁷. Bu nedenle, ayıptan doğan sorumluluk, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli durumda teslim ve bulundurma borcuna aykırı davranmanın yaptırımını oluşturmaktadır¹⁷⁸.

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kiracının kullanımına elverişli durumda bulundurma borcu, aynı zamanda kiracının kiralananı ihtilafsız (çekişmesiz) bir şekilde yararlanmasını temin etme yükümlülüğünü de beraberinde getirir¹⁷⁹. Zira kira sözleşmesine konu şey hakkında üçüncü kişinin bir hak ileri sürmesi ve bu hakkın kiracının kiralananın amacına uygun kullanımını engellemesi halinde, kiraya verenin

¹⁷⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 333; Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Aral/Ayrancı, s. 271; Aydoğdu/Kahveci, s. 372; Nart, s. 203; Gülşen Baltalı, “*Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları*” (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2010, s. 4.

¹⁷⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 333; Belen, s. 120; Nuhoglu, s. 7; Ömer Arbek, *Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005, s. 159; Abdullah Aktaş, “*Kiraya Veren Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğu*”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016, s. 5-6.

¹⁷⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 254; İncooğlu, Kira, s. 235.

zapttan doğan sorumluluğu çerçevesinde bu ihtilafı giderme ve üstlenme yükümlülüğü doğar¹⁸⁰.

Kiraya veren, TBK m. 302 gereğince kiralananın kullanımıyla ilgili olan, kendisi ya da üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Bununla birlikte kiraya veren, TBK m. 303 gereğince aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle de katlanacaktır. Bu bölüm kapsamında kiraya verenin söz konusu borçları ayrıntılı şekilde ele alınacaktır.

II. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCU

A. GENEL OLARAK

Kiraya verenin kiralananı teslim ve sözleşme süresince kullanım amacına elverişli şekilde bulundurma borcu, TBK'nın 301. maddesinin ilk cümlesinde, "*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür*" şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 301 gereğince, kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan veya sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde kiracıya teslim etmelidir. Bununla birlikte kiraya verenin sorumluluğu kiralananın teslimiyle son bulmaz. Kiraya veren, ayrıca kiralananı kira sözleşmesi süresince kiracının kullanımına elverişli şekilde bulundurmalıdır. Kiraya verenin teslim borcu, hem kiralananı kullanıma elverişli durumda teslim ve kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunu hem de ayıptan doğan sorumluluğunu kapsamaktadır¹⁸¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 301/c. 2 hükmünde, kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda kiracıya teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma yükümlülüğünün konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem şartları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı belirtilmiştir. Söz konusu hüküm gereğince konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kira türlerinde, taraflar kiralananı kullanıma elverişli halde teslim borcunun ve sözleşme süresince bu halde bulundurma

¹⁸⁰ Tandoğan, s. 124.

¹⁸¹ Becker, s. 247; Aral/Ayrancı, s. 271; Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Aydoğdu/Kahveci, s. 368; Günel, s. 5; Nart, s. 202.

borcunun aksine anlaşma -genel işlem şartları yoluyla yapılmaması kaydıyla yapabilirler¹⁸².

Türk Borçlar Kanunu m. 301/c. 2 düzenlemesinin konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kısmı, emredici niteliktedir. Bu hükmün emredici niteliği dikkate alındığında, aksi yönde yapılacak anlaşmalar TBK m. 27 gereğince hükümsüz, diğer bir deyişle batıl sayılacaktır¹⁸³. Örneğin kiralanan konutun dönem sonunda kiracı tarafından satın alınması ya da bedelinin iki katının ödenmesi halinde kiracıya teslim edileceğine ilişkin yapılan anlaşma hükümleri veya kiralananın çatının akmasından ya da elektrik tesisatındaki arızalardan kiraya verenin sorumlu olmayacağına dair anlaşma hükümleri hükümsüz sayılacaktır¹⁸⁴. Dolayısıyla kiracı aleyhine konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine konulan hüküm, kesin hükümsüzlük nedeniyle baştan itibaren geçersiz olduğu gibi, zamanla da geçerlilik kazanamayacak ve kesin hükümsüzlük iddiası zamanaşımına uğramayacağından, kiracı bu durumu kiraya verene karşı her zaman ileri sürebilecektir¹⁸⁵. Fakat doktrinde bir görüşe göre¹⁸⁶, burada mutlak emredicilik yerine nisbi emredicilik söz konusudur; zira bu düzenleme, kiracı aleyhine yapılacak sözleşmelere kısıtlama getirmiş, kiracının lehine olabilecek ve yasal düzenlemeden farklı anlaşmaların yapılabileceği örtülü olarak kabul edilmiştir. Kanaatimizce TBK m. 301/c. 2 hükmünün lafzından, bu düzenlemenin mutlak emredici nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle bu hükme aykırı olarak yapılacak anlaşmalar hüküm ifade etmeyecektir.

B. KİRAYA VERENİN KİRALANANI KULLANIMA ELVERİŞLİ DURUMDA TESLİM BORCU

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edimi, kira sözleşmesine konu kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmektir (TBK m. 301). Kiraya veren, kiralananı taraflarca kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma

¹⁸² Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Doğan, s. 12; Aydemir, s. 103.

¹⁸³ Gümüş, Özel Hükümler, s. 218; İnceoğlu, Kira, s. 83; Eren, Özel Hükümler, s. 329; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 98; Akyiğit, s. 77; Akcaal/Uyumaz, s. 301; Mustafa Kırmızı, *Kira Hukuku*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s. 48.

¹⁸⁴ Doğan, s. 12; Aydemir, s. 103.

¹⁸⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 329.

¹⁸⁶ Acar, s. 125; Belen, s. 119.

elverişli şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Ürün kirasına ilişkin olarak da kiralanan kullanılmaya ve işletmeye elverişli durumda teslim edilmelidir. Zira TBK m. 359 hükmü, ürün kirasıyla ilgili genel hükümlere benzer şekilde teslim yükümlülüğü öngörmüş; kira sözleşmesi, araç, gereç ve hayvanlarla devredilen eşyayı ve stoklanmış malları da içeriyor ise, bunları cins, miktar ve değerleriyle birlikte tespit edip belgelendirerek kiracıya teslimi ve kira süresince de bunların kullanım amacına ve işletmeye uygun şekilde bulundurulması hususuna yer vermiştir¹⁸⁷. Ancak kiralananın kiracıya teslimi, kiraya veren taraf için bir borç olup sözleşmenin kurulması için kiralananın kiracıya teslim edilmesi şart değildir¹⁸⁸.

2. Teslim Borcunun Kapsamı

a. Genel Olarak

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmiş sayılabilmesi için, kiralananı kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına elverişli şekilde kiraya verene teslim etmesi gereklidir. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmiş olup olmadığı hususunda kriterin ne olduğuna ilişkin TBK m. 301’de bir açıklık bulunmamaktadır. Doktrinde, kiralananı kullanıma elverişli durumda teslim etme borcunun kapsamının belirlenmesinde, kiralananın kullanım amacı ile kullanım şeklinin dikkate alınması gerektiği ileri sürülmüştür¹⁸⁹. Kullanım amacı, kiralananın hangi amaçla kullanıldığı ile; kullanım şekli ise kiralananın kullanım tür ve şekliyle ilgilidir¹⁹⁰.

Kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etme borcunun kapsamının belirlenmesinde öncelikle sözleşme hükümleri dikkate alınır. Zira sözleşmede, taraflarca kiralananın hangi amaçla kullanılacağı hususunda anlaşma sağlanmış ise, bu anlaşma çerçevesinde borcun kapsamı belirlenmelidir¹⁹¹. Böyle bir

¹⁸⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Kayar, s. 291; Aydemir, s. 104; Arslan, s. 50 vd.

¹⁸⁸ Becker, s. 248; Günel, s. 6.

¹⁸⁹ Acar, s. 133; Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Gümüş, Özel Hükümler, s. 217; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 228; Yavuz, Şerh I, s. 1545.

¹⁹⁰ Acar, s. 135; Sezer Çabri, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013, s. 13-14.

¹⁹¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 161; Gümüş, Özel Hükümler, s. 217; Acar, s. 134; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 15; Günel, s. 9; “Davacı ile davalı arasında 22.05.2009 tarihli kira sözleşmesi bulunmakta olup, kira sözleşmesi ile iş yerinin “et ve balık mamülleri hazırlanarak pişirme işi” yapılmak amacıyla kullanılmasının kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Bu amaçla kullanılacak bir işyerinde baca sisteminin bulunması zorunludur. Ancak, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 27. maddesinde “Kiracı mutfağın bacasını TSE standartlarına uygun malzemeler kullanmak şartıyla binanın çatısı üzerine çıkaracaktır.

anlaşma, kullanım amacını ve kullanım şeklini de ortaya çıkarabilir¹⁹². Şayet taraflar arasında anlaşma yoksa, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim borcunun kapsamının tespitinde olağan kullanım ölçütü dikkate alınacaktır. Bu ölçüt uyarınca, sözleşmenin amacına ve somut olayın şartlarına (örneğin, kiralananın konut, büro veya depo olarak kullanılmak üzere kiralanması, kiracı sayısı, kiracının ailesinin büyüklüğü vs.) ve objektif kriterlere göre değerlendirme yapılacaktır; ayrıca kiralananın bulunduğu çevre ve kira bedelinin miktarı da bu noktada belirleyici olabilecektir. Aynı şekilde bu ölçüt uyarınca, kiralanan kiracının sağlığına, vücut bütünlüğüne ve hayatına yönelik bir tehdit de oluşturmamalıdır¹⁹³. Bununla birlikte kiralananın konut niteliğinde olması halinde, kiralanan yerde tuvalet veya banyonun bulunmaması ya da kullanılabilir durumda olmaması halinde, bu durum ayrıca taraflarca sözleşmede belirtilmemiş ise, teslim borcunun gereği gibi ifa edildiği söylenemez. Zira konut olarak kullanılmak üzere kiralanacak bir taşınmazda, sözleşmenin amaca uygun bir şekilde yerine getirilebilmesi, bu yerlerin kiralanan taşınmazda bulunması ile gerçekleşebilir¹⁹⁴. Ancak depo olarak kiralanmış bir taşınmazda, banyo, mutfak gibi bölümlerin olmaması sorun teşkil etmeyecektir¹⁹⁵.

Kiralananın kullanıma elverişli durumda olmaması, maddi, teknik ya da hukuksal sebeplere dayanabilir. Örneğin, işyeri olarak kiralanmış taşınmaza yapılacak iş için ruhsat verilmemesi ya da verilen ruhsatın iptal edilmesi hallerinde teslim borcu yerine getirilmemiş olacaktır¹⁹⁶. Kiralanan, bütün unsurları ile işlevini yerine getirebiliyor ve kiralananın yararlanması kiracının vücut bütünlüğü ve yaşamına yönelik bir tehlike oluşturmuyor ise, kullanım elverişliliğine sahip sayılacaktır¹⁹⁷.

Ayrıca çatı üzerine kadar çıkarılan bacanın ağızına koku patlatma cihazını takacaktır. Bu giderlerde kiracı tarafından karşılanacak olup kiraya verenden talep etmeyecektir." hükmüne yer verilmiş olup anılan madde ile baca kurma yükümlülüğünün davacıya ait olduğu hüküm altına alınmış bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin bu maddesi gözetildiğinde Özel Dairenin "davacı bu işle ilgili yükümlülük ve sorumluluğu üzerine almış değildir." şeklindeki belirlemesi yerinde değildir", YHGK, T. 02.10.2013, E. 2013/13-66, K. 2013/1417, Yargıtay Karar Arama (E.T.:14.10.2020).

¹⁹² Acar, s. 134.

¹⁹³ Becker, s. 250; Arpacı, s. 21-22; Tunçomağ, s. 495-496; Gümüş, Özel Hükümler, s. 217; Acar, s. 135; Çabri, Ayrıntı Sorumluluk, s. 16; Akyiğit, s. 91; Günel, s. 10.

¹⁹⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 161; Arpacı, s. 21; Günel, s. 9-10.

¹⁹⁵ Başkan, s. 26.

¹⁹⁶ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 228.

¹⁹⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 95.

b. Kiralananın Teslimi

Kiracının sözleşme uyarınca kiralananı kullanabilmesi, kiralananı fiili hakimiyetinde bulundurması ile gerçekleşebilir. Bu da kiralanan üzerinde kiracının zilyet olmasıyla gerçekleşecektir (TMK m. 973/I)¹⁹⁸. Doktrindeki bir görüşe göre¹⁹⁹, kanunda ortaya konulan teslim kavramı eşya hukukundaki anlamla birebir örtüşmemekte, buradaki teslim ifadesi daha geniş bir anlama sahip olup, kiralanan şeyin kiracının kullanımına amade tutulmasını ifade etmekte ve kiracı, kiralananı dilediği zaman hiçbir engelle karşılaşmaksızın kullanabiliyor ise kiraya veren kiralananı teslim etmiş sayılmalıdır. Diğer bir görüş ise²⁰⁰, TBK m. 301'deki “*teslim*” ifadesi yerine “*kiracının doğrudan kullanımına bırakmaya elverişli yolla kiralananın zilyetliğinin devri*” ifadesinin kullanılması gerektiği savunulmuştur. Kanaatimizce de TBK m. 301 hükmü anlamında teslimden bahsedilmek için, kiracının zilyet sıfatına haiz olması gerekmektedir. Bu nedenle kiralananın kiracının doğrudan kullanımına bırakılmaya elverişli bir şekilde teslimi sağlanmalıdır.

Kiralananın kiracıya teslimi, gerçek teslim ve gerçek olmayan teslim olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir²⁰¹. Gerçek teslim ifadesinden kiracının kiralananına doğrudan zilyet kılınması anlaşılmalıdır. Bu çerçevede, eşya hukukunda zilyetliğin devri yollarından biri olan, yeni zilyedin doğrudan doğruya zilyet sıfatını kazandığı tüm hallerin TBK m. 301'deki teslim ifadesine dahil olduğu kabul edilebilecektir. Kiracının doğrudan zilyet kılınması; kiralananın teslimi (örneğin, kiralanan makinenin kiracıya verilmesi), kiralananın ilişkin araçların teslimi (örneğin, kiralanan konutun anahtarının kiracıya verilmesi) veya kiralananın kiracının fiili hakimiyetine bırakılması (örneğin, kiralanan tarlanın kiracıya gösterilmesi) yollarıyla gerçekleşebilir. Bunun gibi, yetkili temsilciye teslim, kısa elden teslim yolu da TBK m. 301 çerçevesinde gerçek teslim kavramına dahildir²⁰². Gerçek olmayan teslim halinde de kiracı hiçbir engelle karşılaşmaksızın kiralananı kullanabilecektir. Örneğin, kömür koymak üzere bir deponun kiralanasında, depoya kiraya verenin eşyalarının taşınması ve kiracının dilediği zaman

¹⁹⁸ Acar, s. 127; Aral/Ayrancı, s. 271; Eren, Özel Hükümler, s. 314; İnceoğlu, Kira, s. 75; Atanlian, s. 31; Belen, s. 118.

¹⁹⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Acar, s. 128; Yavuz, Kira, s. 3192.

²⁰⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 94; İnceoğlu, Kira, s. 75.

²⁰¹ Acar, s. 128.

²⁰² Acar, s. 129; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; İnceoğlu, Kira, s. 75.

kömürünü koyabilmesi imkânının sağlanması yeterli olacaktır²⁰³. Yine, binanın kiracının taşınmasına imkân verecek halde bulundurulması da yeterli olacaktır²⁰⁴. Gerçek olmayan teslim yollarından olan, zilyetliğin havalesi, hükmen teslim veya emtiayı temsil eden senedin teslimi ile de kiralananın kiracıya teslimi sağlanabilir²⁰⁵. Ancak kiraya verenin teslim borçlarının bu yollarla ifası kiracının kabulüne bağlıdır²⁰⁶.

Kiracının kira sözleşmesine ihtirazı kayıt koymaksızın sözleşmeyi imzalamış olması, kiralananın kiracıya kullanım amacına uygun olarak teslim edilmiş olduğuna karine teşkil eder²⁰⁷. Uygulamada taşınmaz kiralalarında kiraya verenin kiralananı teslim borcunu yerine getirmesi, kiralanan yerin anahtarlarının kiracıya teslimi ile gerçekleşmektedir. Zira kiralanan yerin anahtarının teslimi, fiilen teslim yerine geçer (TBK m. 977)²⁰⁸. Taşınmaz kiralalarında, kiraya verenin kiralananın kararlaştırılan kullanım amacına uygun surette teslim borcunu yerine getirebilmesi için, bütünüyle parça, eklenti, müştemilat gibi diğer kısımlarının da kullanma ve yararlanmaya sunulması gerekecektir. Örneğin, eşyalarıyla birlikte kiralanan bir konuttaki koltukların oturulamayacak durumda olmaması gerekir²⁰⁹. Bununla birlikte, taşınmaz kiralalarında kiraya verenin kiralananın kararlaştırılan kullanma amacına elverişli olarak teslim borcunu yerine getirebilmesi için, kiralanan yerin kullanıma elverişli kılınması da gerekir. Örneğin, taşınmazdan gereği gibi yararlanmayı sağlayacak ve ortaklaşa kullanılan (çamaşırhane, kurutma yeri, taraça, asansör, bahçe, otopark vs. gibi) yerlerin kullanıma açık bulundurulması ve kiraya verenin kiracıya bu yerlere girmeyi mümkün kılması gerekir. Ayrıca şu hususu da belirtmekte fayda var ki, kiraya veren kiralananın gereği gibi yararlanılmasını sağlamak için kiracının misafirlerinin veya müşterilerinin de kiralanan yere girmesini engellememelidir; zira kiraya veren, yalnızca kiracının izni ya da onayıyla bu kişilerin taşınmaza girmelerini önleyebilir. Kiracının misafirlerinin veya müşterilerinin kiralanan yerden ve eklentilerinden yararlanamaması teslim borcunun

²⁰³ Acar, s. 129.

²⁰⁴ Tandoğan, s. 110; Yavuz/Acar/Özen, s. 235.

²⁰⁵ Aral/Ayrancı, s. 272; Acar, s. 130; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 228; İnceoğlu, Kira, s. 75; Belen, s. 118.

²⁰⁶ Acar, s. 130; Karşıt görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 75.

²⁰⁷ Yarg. 6. HD., E. 2014/13724, K. 2015/1454, T. 17.2.2015, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁰⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Gümüş, Özel Hükümler, s. 217; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 228; Aydoğdu/Kahveci, s. 370; Belen, s. 118; Aydemir, s. 102.

²⁰⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 161; Arpacı, s. 22; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 17; Huriye Reyhan Demircioğlu, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2018, s. 39.

gereği gibi yerine getirilmediği anlamına gelir²¹⁰. Ayrıca kiralanan taşınmazda, birtakım eşyalar bulunuyor ise; bunların da taşınmazdan çıkarılması, taşınmazın taşınmaya hazır halde bulundurulması gerekir²¹¹.

Kiracı, kiralananın sözleşmeye uygun şekilde ve zamanında teslimi halinde, doğrudan doğruya fer'i zilyet sıfatını kazanır²¹². Ancak taraflar arasında salt kira sözleşmesinin yapılmış olması, kiracının kiralananı fer'i zilyet olduğu anlamına gelmez; kiraya verenin kiralananı teslim borcunu yerine getirmiş ve kiracının da teslimi kabul etmiş olması gerekir. Bu anlamda, kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmemesi veya teslimin sözleşmeye uygun olmaması nedeniyle kiracının teslimi reddetmesi durumlarında, kiracı kiralananın fer'i zilyedi olmayacaktır. Kiracı, kiralananın fer'i zilyetliğini geçerli olarak kazandığı takdirde kiralanan taşınmaz bir mal ise, zilyetlikten doğan davaları, örneğin; kiralananı işgal eden üçüncü kişiye karşı el atmaya son verilmesi, sebebin önlenmesi ve zararın giderilmesi talebiyle dava açabilecektir (TMK m.983/I)²¹³. Ancak kiracı kira sözleşmesi yapılmış olmasına rağmen, kiralananın zilyetliğini henüz elde etmemiş ise; üçüncü kişilere karşı zilyetliği koruyucu hükümlerden yararlanamayacak ve zilyetlikten doğan davaları açamayacaktır. Bu durumda yalnızca kiralanan yerin teslimini ya da kiralananın teslim edilmemesinden doğan olumlu zararının tazminini TBK m. 125 uyarınca talep edebilecektir²¹⁴.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin kiralananı teslim etme borcuna karşılık, kural olarak kiracının kiralananı teslim alma borcu yoktur. Kiracı, kira bedelini ödemek kaydıyla kiralananı teslim almayabilir ya da terk edebilir. Bu nedenle, kiracının kira bedelini ödemek kaydıyla kiralanan şeyi teslim almaması ya da kiralanan taşınmaza yerleşmemesi, onun kiraya verene karşı tazminat sorumluluğuna yol açmaz. Ancak kiralananın teslim alınması, dürüstlük kuralı ve işin niteliği gereği esaslı unsur niteliğindeyse; kiralananın teslim alınmasında kiraya verenin yararı varsa ya da kiralananın teslim alınmaması durumunda kiraya veren bundan ağır zarar görecektse

²¹⁰ Becker, s. 249; Tandoğan, s. 110; Yavuz, Kira, s. 3191; İnceoğlu, Kira, s. 75-76; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Yavuz/Acar/Özen, s. 235-236; Aral/Ayrancı, s. 271; Aydoğdu/Kahveci, s. 370; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 17; Akyiğit, s. 76; Günel, s. 8.

²¹¹ Becker, s. 248; Günel, s. 8; Aydoğdu/Kahveci, s. 370.

²¹² Eren, Özel Hükümler, s. 329; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 459; Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Belen, s. 118-119.

²¹³ Yavuz, Kira, s. 3192; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Atanılan, s. 34.

²¹⁴ Tandoğan, s. 111; Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Günel, s. 10.

kiracının teslim alma borcunun olduğu kabul edilebilir. Örneğin; kira sözleşmesinde sözleşme süresince kiralananın bakım ve korunmasının kiracı tarafından yaptırılacağı kararlaştırılmış ise, kiracının kiralananı teslim alma borcunun bulunduğu kabul edilir. Böyle bir durumda, kiracı şayet kiralanan şeyi teslim almaktan kaçınırsa, borca aykırı harekette bulunmuş olacaktır. Zira kiracı kiralananı teslim almadığında kiralananın bakım ve korunması borcunu da yerine getiremeyecektir. Bununla birlikte kiralananı işletme ve kullanma borcunun (TBK m. 364) bulunduğu ürün kirasında, kiracının bu borcunu yerine getirebilmesi için, kiralananı teslim alması gerekir. Bu nedenle, ürün kiralarında kiralananın teslim alınması kiracı bakımından asli borç halini alır ve bu tür kiralar bakımından kiracının kiralananı teslim almaması, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerin (TBK m. 112 vd.) uygulanmasını gündeme getirir²¹⁵.

3. Teslim Yeri ve Zamanı

a. Teslim Yeri

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin kiralananı teslim borcunun ifa yerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Taraflar ifa yerini sözleşmede kararlaştırmadıkları takdirde, teslim yeri genel hükümler çerçevesinde tespit edilecektir. Buna göre kiralanan yer niteliği gereği parça borcu olacağı için kira sözleşmesinde teslim yeri, taraflar aksini kararlaştırmadığı müddetçe sözleşmenin kurulması anında kiralananın bulunduğu yerdir. Çeşit borcu oluşturan taşınırlarda ise, sözleşmede aksine hüküm yoksa teslim yeri kiraya verenin yerleşim yeridir (TBK m. 89/b. 1-2-3)²¹⁶. Taşınmaz kiralarında TBK m. 89 hükmü, oldukça geniş bir uygulama alanı bulacakken; doktrinde bu kuralın piyano, mobilya gibi taşınır kiralarında tarafların iradesine çoğunlukla uymayacağından, bu kiralarda teslim yerinin kiracının yerleşim yeri olmasının taraf iradelerine daha uygun olacağı ifade edilmektedir²¹⁷. Kanuni bir dayanağı olmayan bu görüşe katılmak kanaatimizce mümkün değildir.

²¹⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Tandoğan, s. 111; Tunçomağ, s. 493; Burcuoğlu, s. 9; Arpacı, s. 23; Yavuz, Kira, s. 3191-3192; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; İnceoğlu, Kira, s. 75; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 18; Günel, s. 9; Yasin Kök, “*Borçlar Kanuna ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007, s. 45.

²¹⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 329; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Aydoğdu/Kahveci, s. 370; Yavuz/Acar/Özen, s. 235; Akyiğit, s. 76; Günel, s. 7.

²¹⁷ Becker, s. 248; Tandoğan, s. 110; Tunçomağ, s. 493; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; İnceoğlu, Kira, s. 76.

b. Teslim Zamanı

Türk Borçlar Kanunu m. 301/c. 1'de, kiralananın kararlaştırılan tarihte teslim edilmesi gerektiği özellikle vurgulanmıştır. Teslim borcu kiralananın teslim zamanını taraflar sözleşme ile belirlemişler ise bu tarihte; sözleşmede herhangi bir süre kararlaştırılmamışsa TBK m. 90 uyarınca sözleşme kurulduğu anda muaccel olacaktır²¹⁸. Şayet kiraya veren tarafından kararlaştırılan tarihte teslimden kaçınılıp; aradan zaman geçtikten sonra ya da kiracı yönünden uygun olmayan bir zamanda teslim edilme talebinde bulunulursa, kiracı kiralananı teslim almaktan kaçınabilecektir²¹⁹. Ancak TBK m. 301/c.1 hükmünün kiralananın kararlaştırılan tarihte teslim edilmesi gerektiğini vurgulaması, teslim tarihinin sözleşme ile kararlaştırılması mecburiyetini doğurmayacaktır²²⁰.

Kural olarak kiraya veren, teslim borcunu aksi kararlaştırılmadıkça kiracıdan önce ifa eder. Teslim zamanı taraflarca sözleşmeyle belirlenmediği takdirde, teslim borcu ile kira bedeli alacağına ilişkin borç aynı anda doğar²²¹. Kira sözleşmesinde taraflar kira bedelinin peşin olarak ödeneceği şartını kabul etseler dahi, kiraya verenin kira alacağı ancak kiralananı teslim etme borcunu yerine getirmeye hazır olduğu anda doğar. Bu sebeple kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediği ya da teslim borcunu yerine getirmeye hazır olmadıkça kira bedelinin ödenmesini talep edemez; aksi takdirde kiracı kira bedeline ilişkin olarak ödemelik def'ini ileri sürebilecektir²²². Hatta teslim borcunun zamanı ayrıca kararlaştırılmamış, ancak kira bedelinin peşin ödenmesinin kararlaştırılmış olduğu hallerde dahi, kira alacağı kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesiyle muaccel olur (TBK m. 97)²²³.

Kiracının kira bedelini ödeme zamanı sözleşmede kararlaştırılmış olsa dahi, TBK m. 315 hükmü uyarınca kiracıya kira bedelini ödemesi için belirlenen süreden sonra mutlaka ek bir süre verilmesi gereklidir. Buna karşılık kiraya verenin teslim borcuna

²¹⁸ Tandoğan, s. 110; Tunçomağ, s. 493; İnceoğlu, Kira, s. 76; Aral/Ayrancı, s. 271; Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Günel, s. 7.

²¹⁹ Aydemir, s. 102.

²²⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 236.

²²¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Aral/Ayrancı, s. 271; Zevkliler/Gökyayla, s. 271.

²²² Yavuz/Acar/Özen, s. 236; Aral/Ayrancı, s. 271; Zevkliler/Gökyayla, s. 271-272; Gümüş, Özel Hükümler, s. 217; Aydoğdu/Kahveci, s. 368; Günel, s. 7-8.

²²³ Aydoğdu/Kahveci, s. 368.

ilişkin olarak benzer nitelikte bir hüküm olmaması nedeniyle, kiraya verenin teslim borcu için kesin vade kararlaştırılması mümkündür²²⁴. 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 belirlenebiliyor ise, kiraya verenin kiralananı bu tarihte teslim etmesi gereklidir. Örneğin düğünde gelin arabası olarak kullanılmak için kiralanan arabanın düğün günü teslim edilmesi gerekir. Zira taraflar sözleşmede bu hususu kararlaştırmamış olsa dahi, düğün günü arabanın teslimi için kesin vade olarak kabul edilecektir²²⁵.

Kiralananın teslim zamanı hususunda önemli sayılabilecek hususlardan bir diğeri de sözleşme tarihi ile kiralananın teslimi tarihi arasında farklılık olması halinde, hangisinin kiraya başlangıç tarihi olarak esas alınması gerektiğidir. Kira ilişkisinin teslimle değil kira sözleşmesiyle kurulması nedeniyle, taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa sözleşmenin başlangıç tarihi sözleşmenin kurulma tarihidir. Bu bakımdan sözleşme tarihi ile teslim tarihi arasında farklılık bulunduğu takdirde, sözleşme tarihi kira ilişkisine başlangıç olarak alınacaktır²²⁶.

C. KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞME SÜRESİNCE KULLANIMA ELVERİŞLİ DURUMDA BULUNDURMA BORCU

Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmiş sayılması için, kiralananın yalnızca kullanıma elverişli şekilde teslimi yeterli değildir. Kiraya verenin kiralananı kira süresince kira sözleşmesinde amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli durumda bulundurması da gerekir. Bu doğrultuda kiraya veren kiralananı yalnız teslim ederken değil, aynı zamanda tüm sözleşme süresince amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurmaya zorundadır²²⁷. Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurma borcuna, TBK m. 301/c.1’ de “...ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya yükümlüdür” şeklinde yer verilmiştir.

²²⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 369.

²²⁵ Başkan, s. 25.

²²⁶ Aydemir, s. 102.

²²⁷ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Tunçomağ, s. 496; Arpacı, s. 23; Eren, Özel Hükümler, s. 331; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 228; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Çabri, Ayrıntı Sorumluluk, s. 18; Akyiğit, s. 78; Suiçmez, s. 1602; Remzi/Aydın, s. 159; Kayar, s. 292; Özkanoglu, s. 29; Topuz/Canbolat, s. 25.

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu, kira sözleşmesinin sürekli bir borç ilişkisi doğurmasının tâbi bir sonucudur²²⁸. Bu çerçevede kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanım amacına elverişli halde bulundurmak ve kiralananın kullanılabilirliğini engelleyen eksiklikleri önlemek ve bu eksikliklerin ortaya çıkması halinde kiralananın kullanımının önündeki engelleri ve sınırlamaları kaldırmakla yükümlü olacaktır²²⁹. Zira kiralananın tesliminden sonra, kiralanda meydana gelen kullanımı engelleyici sebepler giderilmediği takdirde, kiraya verenin borcunu gereği gibi yerine getirdiği söylenemeyecektir²³⁰.

Kiraya verenin bu borcunu ifası, öncelikle kiralananın kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran vasıf eksikliklerini önlemesi veya gidermesiyle gerçekleşecektir. Örneğin, önceki kiracının borçları ödememesi nedeniyle kiralananın su ve elektriği kesilmişse, kiraya veren yeni kiracısı için kiralananın kullanım elverişliliğini sağlamak için su ve elektriği açtırmak zorundadır²³¹. Bununla birlikte kiralanan binanın şiddetli rüzgâr sonucu çatısının uçması, konutun çatısının su akıtması, kalorifer kazanının patlaması, kiralananın duvarlarının yıpranmasına bağlı olarak rutubet ortaya çıkması, ürün kirasına konu çiftlikteki siloların yıkılması vs. gibi durumlar kiralananın kullanımını engelleyici nitelikte olduğu için, kiraya veren kiralananı yeniden kullanılabilir hale getirmek zorundadır²³².

²²⁸ Becker, s. 247; Eren, Özel Hükümler, s. 331; Aral/Ayrancı, s. 272; Yavuz/Acar/Özen, s. 237; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 19; Doğan, s. 11; Kayar, s. 292; Günel, s. 15; Topuz/Canbolat, s. 25-26; Remzi/Aydın, s. 159; Nart, s. 203.

²²⁹ Tunçomağ, s. 496; Aral/Ayrancı, s. 272; Eren, Özel Hükümler, s. 331; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 98; Günel, s. 15-16.

²³⁰ Aydemir, s. 103.

²³¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 98.

²³² Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162-163; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 19; Kayar, s. 292; Aydemir, s. 103; *“Toplanan delillerden davalılardan İ. Büyükşehir Belediyesinin davacıya kiraya verdiği üzerinde çatısı bulunmayan taşınmazın damına davalılardan Halil K.’ın su deposu yaptığı, davacının kiralayanına bu yapının kaldırılması için yazılı olarak müracaatta bulunmasına rağmen kiralayanı İ. Büyükşehir Belediyesinin buna engel olmadığı, neticede şamandırası bulunmayan su deposundan akan suların davacının kiralananındaki bir kısım eşyalarına ve kirasındaki dükkana zarar verdiği davacı kiracının aldığı tesbit raporuna ve kira sözleşmesi ilişkisine dayanarak davalılardan İ. Büyükşehir Belediyesine karşı da talepte bulunduğu anlaşılmaktadır. BK.249 maddesi hükmünce kiralayanı kiralananı kullanmaya elverişli bir şekilde teslim etmek ve kira süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu gibi... Davacının kiralayanı İ. Büyükşehir Belediyesine 12.2.1999 tarihinde verdiği dilekçesinde davalılardan Halil K.’ın yaptığı su deposunun kiralanan ve içindeki eşyalara zarar verebileceğini, bildirmesine rağmen, bu davalı kiralayan az yukarıda açıklanan yasa maddelerinden doğan sorumluluklarını yerine getirmemiştir. Davacı, kiracılık ilişkisine dayanarak İ. Büyükşehir Belediyesine karşı talepte bulunduğu göre anılan davalının kiralayan sıfatıyla davacının zararından sorumlu tutulması gerekirken bu davalı hakkındaki davanın da*

Kiraya verenin kiralananın sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli bir şekilde teslim borcu, yalnızca kiralananın maddi nitelikleriyle ilgili bir husus değildir. Özellikle kiraya verenin veya yakınlarının kiracıyı rahatsız etmesi, kiracı olan kadına sarkıntılıkta bulunması, kiraya verenin eve gece sarhoş gelip kiracılarıyla kavga çıkarması, kiraya verenin kiracı olan tacirin itibarını lekelemesi gibi sebeplerle müşterilerin işyerine gelmesini engellemesi gibi hususlar, kiracının kiralananı kullanmasını ihlal eden davranışlardır²³³. Bununla birlikte kiraya veren kiracıya karşı üçüncü kişilerin rahatsız edici davranışlarını da engellemekle yükümlüdür. Zira konuya ilişkin olarak Yargıtay bir kararında, kiralanan taşınmazın altındaki dairenin randevu evi olarak kullanılmasının, kiraya verenin kiralananı kullanım amacına uygun ve elverişli olarak bulundurmadığının ve kiracının kira sözleşmesini feshetmede haklı olduğunun kabulünün gerektiğine hükmetmiştir²³⁴. Bunun yanı sıra, kiraya verenin kira sözleşmesinin veya dürüstlük kuralının (TMK m. 2) kendisine yüklediği koruma yükümlülüklerine (örneğin, kiraya verenin, kiracının kişilik değerlerine saygı gösterme borcunun bir görünümü olarak hakaret veya tehdit etmemesi) ve yan edim yükümlülüklerine (örneğin, sözleşmeyle kararlaştırılmış kiralananı temiz tutma yükümlülüğüne) aykırı davranması, kiralananın kullanım elverişliliğini ortadan kaldıracaktır²³⁵.

Kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu doğrultusunda kiraya verenin sorumlu olabilmesi için, kullanım engelinin oluşmasında kiracının kusurunun olmaması gerekir²³⁶. Nitekim Yargıtay'ın da vermiş olduğu bir karara göre, kiralanan taşınmazın demirbaşı niteliğinde olan kombinin bozulması halinde, kiracının kombinin bozulmasında kusuru olup olmamasına göre değerlendirme yapılmalı; kombinin bozulmasında kiracının kusurunun bulunmaması halinde tamir masraflarının kiraya veren tarafından karşılanması gerekir²³⁷. Kullanım engelinin sebebi, kiraya verenin kendi davranışı, üçüncü bir kişinin davranışı ya da kiralananın olağan kullanımı

yazılı gerekçe ile reddedilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir", Yarg. 13. HD., E. 2002/3584, K. 2002/6289, T. 28.5.2002, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²³³ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 163; Tunçomağ, s. 496; Arpacı, s. 23-24; Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Remzi/Aydın, s. 159; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 21; Günel, s. 16.

²³⁴ Yarg. 13. HD., E. 1996/3139, K. 1996/3683, T. 12.04.1996, Hukuk Türk Sitesi (E. T.: 26.09.2020).

²³⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 98; Tunaboş, s. 100.

²³⁶ Arpacı, s. 23.

²³⁷ Yarg. 3. HD., E. 2004/1763, K. 2004/2081, T. 15.03.2004, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

olabilir²³⁸. Örneğin Yargıtay, yolcu taşıma işi yapan bir şirket ile belediye arasında yapılan güzergâh kiralama sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkta; belediyenin sözleşme gereğince yolcu ücretlerine her yıl yapması gereken zamları yapmaması ve yeni güzergâhlar belirlemek suretiyle kiracı şirketin yolcu sayısının azalmasına sebep olan sözleşmeye aykırı davranışlarının; kiralananı sözleşme süresince sözleşmede belirlenmiş kullanım amacına uygun halde bulundurma borcuna aykırılık teşkil ettiğine ve kiraya verenin kiracının zararlarını tazmin etmekle yükümlü olduğuna karar vermiştir²³⁹.

Kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli durumda teslim etme ve kira süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurma borçlarından kiracının güvenliğini sağlama borcu da doğmaktadır. Bu borç çerçevesinde, kiraya verenin kiralananı kiracının ve onunla yaşayanların fizik, psişik ve moral sağlıklarını tehlikeye sokacak durumlardan uzak, güvenli bir kullanımı sağlayacak şekilde teslim etmesi ve kira sözleşmesi süresince de gerekli bakım ve onarımları yapmak suretiyle bu durumda bulundurması gerekir²⁴⁰. Zira kiracı, kendi güvenliği için gerekli önlemleri alsa dahi kiraya veren de gerekli önlemleri almalıdır. Kira sözleşmesi, üçüncü kişileri koruma etkili bir sözleşme olduğu için, özellikle konut kiralalarında kiraya verenin kiracıyla birlikte yaşayan aile üyelerinin de güvenliklerini koruma yükümlülüğünün bulunduğu kabulü gerekir²⁴¹.

III. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu m. 304 ile m. 308 arasında özel olarak düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananın tesliminden önceki ayıplarından sorumluluğu (TBK m. 304) ile kiralananın tesliminden sonraki ayıplarından sorumluluğu (TBK m. 305) olarak iki ayrı maddede düzenleme konusu yapılmıştır. Kiralanan, kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemiş (TBK m. 304) ya da elverişli şekilde teslim edilmekle birlikte sonradan kullanıma

²³⁸ Ataman, s. 39.

²³⁹ Yarg. 13. HD., E. 2017/317, K. 2017/9120, T. 06.06.2017, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 03.10.2020).

²⁴⁰ Becker, s. 252-253; Eren, Özel Hükümler, s. 331.

²⁴¹ Eren, Özel Hükümler, s. 331-332; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 54-55.

elverişsiz bir hale gelmiş (TBK m. 305) ise, kiraya veren ayıptan doğan sorumluluk çerçevesinde sorumlu olacaktır²⁴².

Türk Borçlar Kanunu'nda ayıbın içeriğini saptayacak herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir. Nitekim TBK m. 304 hükmü, yalnızca kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenlemiş olup ayıp kavramını tanımlamış değildir. TBK, ayıp kavramının tanımına yer vermemiş olsa da ayıp kavramından neyin anlaşılması gerektiği hususunda, kiraya verenin asli ediminin düzenlendiği TBK m. 301/c. 1 hükmünden yararlanılabilir. Bu doğrultuda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma borcunun yerine getirilmemesinin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır²⁴³. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kusura dayanmayan bir sorumluluk olup; kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru bulunmasa dahi kiralananındaki ayıpları gidermekle yükümlüdür²⁴⁴.

B. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ÖZELLİKLERİ

1. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Asli Borç Niteliğinde Olması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun hukuki niteliği belirlenirken ayıptan doğan sorumluluğun asli borç mu yoksa tali ve tamamlayıcı borç mu olduğu hususunda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Doktrinde ayıptan doğan sorumluluğun tali ve yan bir borç olduğunu ileri sürenler, bu görüşlerini satış sözleşmesinde satıcının sorumluluğuna göre açıklamaya çalışmaktadırlar. Bu doğrultuda satış sözleşmesinde ayıptan sorumluluk, alıcının satış sözleşmesi yapmasındaki amacının gerçekleşmemesi ihtimalinden korunması için tali bir borç olarak düzenlenmiştir. Satıcının asli edimi, satılanın

²⁴² Tandoğan, s. 111; Aydoğdu/Kahveci, s. 372; Zevkliler/Gökyayla, s. 273-274; Doğan, s. 12; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Remzi/Aydın, s. 159-160; Günel, s. 16; Kök, s. 22-23; Nuhoğlu, s. 7-8; Türkay Türkler, “Kiralayanın Kiralananın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1993, s. 12-14.

²⁴³ Acar, s. 173; Yavuz/Acar/Özen, s. 238; Eren, Özel Hükümler, s. 333; Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 88; Günel, s. 18; M. Murat İnceoğlu, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, İstanbul, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 52-53.

²⁴⁴ Tandoğan, s. 114; Günel, s. 27; Nuhoğlu, s. 27; Türkler, s. 21; Mehmet Üçer/Nedim Meriç, “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Diyarbakır, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24, S. 41, 2019, s. 410.

mülkiyetinin alıcıya geçirilmesidir ve ayıptan doğan sorumluluk da bu borcun gereği gibi ifa edilmesine yardımcı olan bir borçtur²⁴⁵.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu ise, kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaktır (TBK m. 301). Görüldüğü üzere, satış sözleşmesinde asıl olan mülkiyetin alıcıya geçirilmesiyken; kira sözleşmesinde asıl olan, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde kiracıya teslimi ve sözleşme süresince bu durumda bulundurulmasıdır. Bu doğrultuda, bizim de katılmış olduğumuz görüşe göre, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu kapsamında asli nitelikte bir borçtur²⁴⁶.

2. Ayıptan Sorumluluğun Kanundan Doğması

Kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğu, kanundan doğan bir borçtur. Kiraya veren, kiralananın ayıplı olmadığını ayrıca taahhüt etmemiş olsa dahi, bu borç kanunen mevcuttur; bunun için ayrıca sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmasına gerek yoktur²⁴⁷. Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmemesi ya da sonradan kullanıma elverişsiz duruma gelmesi halinde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kanun bu doğrultuda kiracıya, ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkı, sözleşmeyi fesih hakkı, ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep etme imkânları tanımıştır. Burada ayıptan doğan sorumluluk kurumunun ceza fonksiyonu değil, güvence fonksiyonu söz konusudur²⁴⁸.

3. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Kiraya Veren Kusuruna Dayanmaması

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kusura dayanmayan bir sorumluluk türüdür. Bu doğrultuda kiraya veren kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kendisinin kusuru olmadığını ispatlamak suretiyle

²⁴⁵ Cevdet Yavuz, *Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 1989, s. 32; Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, s. 302.

²⁴⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 114; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 63; Kök, s. 33; Nuhoğlu, s. 26; Baltalı, s. 5; Günel, s. 25-26; Atanjan, s. 91.

²⁴⁷ Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 65; Aydoğdu/Kahveci, s. 372; Kök, s. 34; Nuhoğlu, s. 27; Türkler, s. 21; Baltalı, s. 7; Günel, s. 27; Aktaş, s. 25.

²⁴⁸ Türkler, s. 20; Kök, s. 34; Nuhoğlu, s. 27.

sorumluluktan kurtulamayacaktır²⁴⁹. Diğer bir ifadeyle, ayıp nedeniyle kiracının seçimlik haklarını kullanması kiraya verenin kusurundan bağımsızdır²⁵⁰. Zira kiracının ayıptan doğan haklarının düzenlendiği TBK m. 304-307 hükümlerinde, kiraya verenin kusuruna ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Bununla birlikte ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkı bakımından, kiraya verenin kusurlu olması aranmıştır (TBK m. 308). Şöyle ki aleyhe kusur karinesi gereği, kiraya veren kiralananın tesliminde ya da sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür. Kiralanandaki ayıp nedeniyle oluşan zararların tazmininden kurtulmak isteyen kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusurunun bulunmadığını ispat etmelidir²⁵¹.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmesinin sebebi, kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracının korunması açısından önem arz etmektedir. Şayet kiraya verenin kiralananındaki ayıplardan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için kusur gerekseydi; kiraya veren, herhangi bir kusurunun olmadığını ispatlamak suretiyle sorumluluktan kurtulabilecek, kiracı ise kendisine kanunen tanınmış haklardan yararlanamayacaktı²⁵².

4. Ayıptan Doğan Sorumluluk Hükümlerinin Kural Olarak Emredici Nitelikte Olmaması

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun kural olarak emredici nitelikte olup olmadığına ya da kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlandıran ya da kaldıran anlaşma yapılıp yapılamayacağına ilişkin açık bir düzenleme söz konusu değildir. Fakat TBK m. 301/c. 1'de, kiraya verenin kiralananı kira sözleşmesinde amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim borcu ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu düzenlenmiştir. TBK m. 301/c. 2 ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağı; diğer kira sözleşmeleri

²⁴⁹ Tandoğan, s. 114; Aydoğdu/Kahveci, s. 375; Aral/Ayrancı, s. 274; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 244; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 113; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 66.

²⁵⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 375; Yavuz/Acar/Özen, s. 244.

²⁵¹ Tandoğan, s. 122; Arpacı, s. 27; Aydoğdu/Kahveci, s. 375; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 63; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 67.

²⁵² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 66; Aktaş, s. 28; Kök, s. 34; Seyfullah Edis, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1963, s. 21.

bakımından ise, genel işlem koşulları yoluyla kiraya verenin sorumluluğunun daraltılmasının veya ortadan kaldırılmasının mümkün olmadığı hükme bağlanmıştır. Görüldüğü üzere, TBK m. 301/c. 2 gereğince, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğünü daraltan ya da ortadan kaldıran anlaşmalar geçersiz olacaktır. TBK m. 301 hükmünün aksi ile yorumundan, adi kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun emredici nitelikte olmadığı; kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlayan veya ortadan kaldıran anlaşma yapılamayacağı anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, konut ve çatılı işyerleri açısından emredici nitelikte; diğer kira sözleşmeleri açısından ise, istisnai olarak yedek hukuk kuralı niteliğindedir²⁵³.

5. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğuna İlişkin Hükümlerin Benzer Diğer Kurumlarla Yarışmalı Olarak Uygulanabilmesi

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun koşullarının gerçekleşmesiyle birlikte, genel hükümler kapsamında diğer hukuki sebeplere dayalı olarak da sorumluluk koşullarının gerçekleşmesi mümkündür. Bu gibi durumlarda kiracı dilediği hukuki sebebe başvurma hakkına sahiptir. Örneğin; kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu doğuran olay aynı zamanda borcun gereği gibi ifa edilmemesi (kötü ifa), haksız fiil sorumluluğu, irade bozukluğu halleri, yapı malikinin sorumluluğu veya sözleşme görüşmelerinde kusur sorumluluğuna sebep olabilecektir. Bu gibi durumlarda, kiracı dilerse kiraya verenin ayıptan doğan haklarını kullanabileceği gibi; dilerse de genel hükümlere başvurabilecektir²⁵⁴.

C. AYIP KAVRAMI

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde ayıp, kiralanda kiraya veren tarafından bildirilen veya kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanmasını imkânsız

²⁵³ Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Gümüş, Özel Hükümler, s. 218; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Eren, Özel Hükümler, s. 329; İnceoğlu, Kira, s. 59-60; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 68-69.

²⁵⁴ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 69-70; Kök, s. 36; Nuhoglu, s. 29-30.

kılan ya da önemli ölçüde azaltan nitelik eksikliklerinin bulunmasıdır²⁵⁵. Diğer bir ifadeyle, kiralananın kira sözleşmesiyle öngörülen kullanım amacına uygun niteliklerden yoksun olmasıdır²⁵⁶.

2. Ayıp Türleri

a. *Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım*

(1) *Maddi ayıp*

. Kiralananın kullanım elverişliliğini engelleyen ya da azaltan her türlü eksiklik ya da bozukluk (kırık, eksik, leke, yırtık hali) maddi ayıp olarak nitelendirilir²⁵⁷. Kiralanan arabanın çalışmaması, lastiklerinin inik olması veya frenlerinin çalışmaması gibi nedenlerle devamlı arıza vermesi, kiralanın konutun ısı veya su yalıtımının ya da havalandırmasının yetersizliği, kiralanın konutun rutubetli olması, kapıların ve camların olmaması veya kırık olması, konutta başa çıkılamayacak şekilde fare veya tahtakurusunun olması, üst kattan gelen su sızıntısı²⁵⁸, kombinin ısıtma yetersizliği²⁵⁹, kiralanın taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan miktardan daha az alanlı olarak kiracıya teslim edilmesi²⁶⁰, kiralanın kasanın yetersiz güvenlik mekanizmasına sahip oluşu, çiftlik niteliğindeki bir taşınmazın kiralanmasında çiftliğe su sağlayan kanalların yıkık olması vb. haller maddi ayıba örnek olarak gösterilebilir²⁶¹.

Kiralananındaki söz konusu maddi ayıp, eşyanın tamamına ilişkin olabileceği gibi kira konusu eşyayı oluşturan parçaların birine veya birkaçına ilişkin olabilir. Örneğin, kiralanın otomobilin tekerleklerinin bir tanesinin havasının inmesi ya da yırtılması, evin

²⁵⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 333; Aral/Ayrancı, s. 273; Yavuz/Acar/Özen, s. 238; İnceoğlu, Kira, s. 115; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 88-89; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 465; Akyiğit, s. 82; Günel, s. 17-18; Nuhoğlu, s. 36; Aktaş, s. 7, Başkan, s. 78; Üçer/Meriç, s. 411.

²⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 273; Acar, s. 173.

²⁵⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101; İnceoğlu, Kira, s. 127; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 94; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Arbek, s. 164-165; Günel, s. 43; Aydemir, s. 107.

²⁵⁸ Yarg. 13. HD., E. 2004/12208, K. 2005/3893, T. 10.3.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁵⁹ Yarg. 13. HD., E. 2004/16785, K. 2005/4909, T. 24.3.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁶⁰ Yarg. 6. HD., E. 2013/8305, K. 2013/10601, T. 18.6.2013, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁶¹ Eren, Özel Hükümler, s. 333-334; Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101; İnceoğlu, Kira, s. 127; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56; Yavuz/Acar/Özen, s. 241; Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 94-95; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Aydoğdu/Kahveci, s. 374; Ural Çınar, s. 152; Aydemir, s. 107; Nuhoğlu, s. 38; Başkan, s. 80.

bir odasının dışarıdan gelen yağmur suyu nedeniyle rutubetli olması halinde, kiralanan malın bütününe ilişkin olmayan bir maddi ayıp söz konusudur²⁶².

(2) Manevi ayıp

Manevi ayıp, kiracının kira sözleşmesinde öngörülen kullanım amacını manevi olarak güçleştiren, rahatsız edici haller olarak tanımlanabilir. Bu duruma; gürültü yapma, duman, kötü koku yayma, kiracının ticarî itibarını lekeleyerek müşterilerinin azalmasına sebep olması gibi rahatsız edici durumlar örnek olarak gösterilebilir²⁶³. Bununla birlikte kiracının kiralananı kullanırken haksız olarak rahatsız edilmesi de manevi ayıptır. Kiracının rahatsız edilmesi, kiraya veren tarafından olabileceği gibi, üçüncü kişiler tarafından da olabilecektir. Nitekim bu durumda da kiraya veren, üçüncü kişilerin (özellikle de komşuların) rahatsız edici hareketlerine karşı önlem almak zorundadır²⁶⁴. Kiracıyı rahatsız eden nedenler; sataşma, tehdit ve hakaret, koku ve duman, kiralanan vitrinli dükkânın vitrini önüne devamlı olarak otomobil park etme, kiraya verenin sözleşme ile yüklediği bahçe temizliğini yapmaması, kiraya veren ya da üçüncü bir kişinin kiracının rızası olmadan kiralanan konuta girmesi, kiraya verenin acil tamirat dışında ve kira süresi sona ermeden kiralananın bir kısmında inşaat yapması, azgın bir köpeği merdivenlerde başıboş bırakmak şeklinde ortaya çıkabilecektir²⁶⁵. Yargıtay, kiraya verenin usulüne uygun olarak kira sözleşmesini feshetmeksizin kiralananın kilidini değiştirmesi ve bu sebeple kiracının kiralananı kullanmasına engel olmasını manevi ayıp olduğuna karar vermiştir²⁶⁶.

²⁶² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 95; Baltalı, s. 29; Nuhoğlu, s. 39; Başkan, s. 80.

²⁶³ Tandoğan, s. 112; Yavuz, Kira, s. 3196; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 102; İnceoğlu, Kira, s. 130; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 104; Kök, s. 49-50.

²⁶⁴ Yavuz, Kira, s. 3196; İnceoğlu, Kira, s. 130; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; Zevkliler/Gökyayla, s. 275; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 106; Ural Çınar, s. 152; Kök, s. 50.

²⁶⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 334; Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 102; İnceoğlu, Kira, s. 130; Yavuz/Acar/Özen, s. 241; Zevkliler/Gökyayla, s. 274; Aydoğdu/Kahveci, s. 374; Akyiğit, s. 82; Günel, s. 45-46; Kök, s. 50; Nuhoğlu, s. 40.

²⁶⁶ Yarg. 6. HD., E. 2012/9094, K. 2013/333, T. 16.1.2013, "...davacının kira sözleşmesine aykırı davrandığından bahisle kira sözleşmesinin feshedildiğini ileri sürülerek davanın reddine karar verilmesini istemiştir. Dosya içerisinde usulünce sözleşmenin feshine dair alınan bir karar bulunmamaktadır. Kaldı ki sözleşmenin feshedilmesi halinde dahi, kiraya veren kendiliğinden, kiracının kiralananı istifadesini engelleyemez. Usulünce kira sözleşmesi feshedilmeksizin, davalı tarafından yasal olmayan yollarla kiralananın kilidi değiştirilerek, davacının kiralananı kullanmasının engellendiği ispatlandığına göre, usulünce kira sözleşmesinin sona erdiğinden söz edilemez. Bu durumda davacının talepleri değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, davacının sözleşmeyi feshetmekte haklı olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

Kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralananında bulunmaması durumu da (kiraya verenin kiracının manzarasını yapacağı bir yapıyla kapatmayacağı ya da rekabet doğurucu faaliyetlere girişmeyeceği yönündeki taahhütlerin ihlali gibi) manevi ayıplara örnek gösterilebilir. Bu anlamda kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralananında bulunmaması durumunda, kiraya veren ayıptan doğan sorumluluk hükümleri gereğince sorumlu olur²⁶⁷. Bununla birlikte bazı hallerde, kiraya veren böyle bir bildirimde bulunmasa dahi; deniz manzarası nedeni ile kiralanan bir taşınmazda kiracının bu taşınmazı kiralamasında deniz manzarası önemli bir etkidir ve kiraya verenin manzaranın kapanmasına sebep olması manevi ayıp teşkil eder. Fakat kiralananın manzarası kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple kapanmış ise, bu durumda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidilemeyecektir²⁶⁸.

(3) *Hukuki ayıp*

Yasal düzenlemelerden kaynaklanan bir sebeple kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanılmaması hukuki ayıp olarak nitelendirilecektir²⁶⁹. Örneğin; kiralanan konut veya işyeri için yapı kullanma izin belgesinin olmaması²⁷⁰, kiralanan işyerine ruhsat verilmemesi, doktor muayenehanesi olarak kullanılmak amacıyla kiralanan bağımsız bölümdeki bu faaliyete kat maliklerinin karşı çıkması, konut olarak kiralanan yerin iskân izninin bulunmaması²⁷¹ ya da kiraya

²⁶⁷ Tandoğan, s. 113; Arbek, s. 175; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 107; Baltalı, s. 32; Nuhoglu, s. 42; Atanian, s. 112; Başkan, s. 84.

²⁶⁸ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 107.

²⁶⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 241; İnceoğlu, Kira, s. 128; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56; Arbek, s. 163; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 96; Günel, s. 46-47; Ural Çınar, s. 153; Aydemir, s. 107; Kök, s. 52-53; Yarg. 3. HD., E. 2005/45, K. 2005/676, T. 3.2.2005; Yarg. 3. HD., E. 2004/8423, K. 2004/7719, T. 8.7.2004, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁷⁰ Binalarda yapı kullanma izin belgesinin olmamasını hukuki ayıp olarak nitelendirmeyen görüşler de mevcuttur, bkz. İnceoğlu, Kira, s. 128; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56; Başkan, s. 81; Yargıtay binalarda yapı kullanma izninin olmamasını ayıp olarak nitelendirmektedir, bkz. Yarg. 19. HD., E. 2002/271, K. 2002/4463, T. 7.6.2002; Yarg. 11. HD., E. 2010/16005, K. 2011/2855, T. 17.3.2011, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁷¹ Yarg. 3. HD., E. 2004/8423, K. 2004/7719, T. 08.07.2004; Yarg. 3. HD., E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001, “Kiralananın kullanılabilmesi için iskan izni bulunması vazgeçilmez bir zorunluluk olup, bunun yerine getirilmesi de kiralayana ait bulunmaktadır. Sözleşme yapılırken sözü edilen iskan izninin bulunmaması, kiralayanı kanunen kendisine yüklenen iskan iznini alma ve kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanılabilir duruma getirme yükümlülüğünden kurtarmaz. Ayrıca, kiralananında atık su tahliye kanalı dar olduğundan kiralananı pis su basmış, havalandırma bacası olmadığından geçici işletme ruhsatı dahi alınmayacağı bilirkişi raporunda belirtilmiştir. Bu aşamada kiralananın sözleşmeden beklenen amaca uygun teslim edildiğinden söz edilemez”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); YHGK, E. 2020/137, K. 2020/900, T. 17.11.2020, “Dava konusu binanın iskân ruhsatı ile onaylı bir güçlendirme projesi ve güçlendirme ruhsatının olmaması ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmesi için iskân ruhsatının bulunmasının gerekmesi karşısında, kiracının bu taşınmazda ticari faaliyetine başlamasına

verenin kiralanan yerde daha önceden yapmış olduğu ruhsatsız tadilatlar nedeniyle kiracının kiralanda istediği tamiratı yapmak için belediyeden ruhsat alamaması durumu²⁷² hukuki ayıp sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna sebep olacaktır²⁷³.

(4) Ekonomik ayıp

Sözleşmede belirlenen amacın kiralananan elde edilecek verim ya da kazançla bağlı olduğu durumlarda, kiralananan beklenen verimin veya gelirin elde edilememesi ekonomik ayıba sebebiyet verecektir²⁷⁴. Örneğin; kiralanan bir işyeri olduğu takdirde, işyerinde kiraya veren tarafından vaad edilen iş hacmi sağlanmadığı, kâr elde edilemediği takdirde, ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu önemli olmaksızın ekonomik ayıp söz konusu olur. Aynı şekilde, üç katlı bir konutta 16.000 kalorilik kombinin bulunması ancak bu nitelikteki bir kombinin bu konutu ısıtmasının mümkün olmaması, kiralanan bir arazinin kiraya verenin beklediği verimi vermemesi ekonomik ayıbın varlığını gösterecektir²⁷⁵. Yargıtay da bir otobüs terminalinde terminal yönetiminin terminal içinde denetimsiz olarak yiyecek ve içecek satılmasına izin vermesi nedeniyle kiracının beklediği kârı elde edememesini ekonomik ayıp olarak nitelendirmiştir²⁷⁶.

Ekonomik ayıp, kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması halinde de ortaya çıkabilmektedir. Örneğin; kiralanan konutun çevresindeki yol çalışmasının uzun süre devam etmesinden dolayı beklenen gelirden kayıp, kiralanan

hukuken olanak bulunmadığı, taşınmazda hukuki bir ayıp bulunduğu ve bu hukuki ayıbın kiracının kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını imkânsız hâle getirdiği, Yargıtayın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere kiralananın kullanılabilmesi için iskân izninin bulunmasının vazgeçilmez bir zorunluluk olduğu, ayrıca binanın bazı bölümlerinde düşük kalitede beton kullanıldığı, depreme dayanıksız olduğu, güçlendirme ruhsatı alınmadığı, binanın bu şekilde kullanılmasının davacı-karşı davalı şirket ve çalışanları için ciddi bir tehlike oluşturduğu, dava konusu taşınmazın kiralayan tarafından ayıplı olarak teslim edildiği anlaşılmaktadır”, Yargıtay Karar Arama, (E. T.: 06.06.2021).

²⁷² Yarg. 13. HD., E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.6.2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁷³ Zevkliler/Gökyayla, s. 274-275; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 96; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Edis, s. 14-15; Ural Çınar, s. 153; Nuhoğlu, s. 43.

²⁷⁴ Yavuz, Kira, s. 3195; İnceoğlu, Kira, s. 129; Zevkliler/Gökyayla, s. 275; Eren, Özel Hükümler, s. 334; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; Arbek, s. 165; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 101-102; Günel, s. 49; Ural Çınar, s. 153; Türkler, s. 35; Kök, s. 55; Nuhoğlu, s. 46.

²⁷⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 334; İnceoğlu, Kira, s. 129; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 57; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 102; Ural Çınar, s. 153; Aydemir, s. 107; Nuhoğlu, s. 46.

²⁷⁶ Yarg. 3. HD., E. 2003/10689, K. 2003/10192, T. 15.9.2003, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Benzer yönde bkz. Yarg. 3 HD., E. 2017/317, K. 2017/9120, T. 06.06.2017, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 03.10.2020).

fotokopi makinesinin katalogda belirtilen sayıda fotokopi çekememesi, kiralanan aracın belirtilenden daha fazla yakıt tüketmesi halinde ekonomik ayıp söz konusu olacaktır²⁷⁷. İşletmeden verim elde etme imkânının bulunmaması ise, özellikle ürün kirasında karşılaşılabilecek bir ayıp türüdür²⁷⁸. Bununla birlikte kiraya verenin kiracının kiralanan yerden belli bir miktar gelir ya da kâr elde edeceğini taahhüt etmesi durumunda, kiracının sözleşmede kararlaştırılmış olan geliri elde edememesi halinde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uygulanmayacaktır. Zira burada bir ekonomik ayıbın varlığı söz konusu değildir. Garanti sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi gereken bu taahhüt sebebiyle oluşan maddi kayıp, kiracı tarafından kiraya verene tazminat talebi olarak yöneltilir²⁷⁹.

b. Ayıbın Mevcut Olduğu Ana Göre Yapılan Ayrım

(1) Genel olarak

Kiralananadaki ayıp bir başka açıdan başlangıçtaki ayıp ve sonraki ayıp olmak üzere ikiye ayrılır. Kiraya veren, her iki ayıp bakımından da kiracıya karşı sorumlu olacaktır. Fakat bu ayrım kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu söz konusu olduğunda, kiracının sahip olduğu hakların belirlenmesi noktasında önem arz edecektir²⁸⁰. Nitekim kanun koyucu, kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenlerken, kira sözleşmesinin kurulması anında kiralanda mevcut olan ayıp (TBK m. 304) ve kiralananın teslimi sonrasında ortaya çıkan ayıp (TBK m. 305) şeklinde bir ayrım yaparak, kiracıya ayıbın oluşum anına göre farklı haklar tanımıştır. Fakat kanunda yapılan bu ayrım; maddi, manevi, ekonomik veya hukuki ayıp ayrımı ile çelişmez²⁸¹.

(2) Başlangıçtaki ayıp

Başlangıçtaki ayıp, kiralananın kiracının yararlanmasını azaltacak veya tamamen ortadan kaldıracak eksikliklerle teslim edilmesi veya tesliminin teklif edilmesi halinde söz konusu olur²⁸². Kiralananın teslimi sırasında konut veya işyerinin kullanma izninin

²⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 241; İnceoğlu, Kira, s. 130; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 102; Nuhoğlu, s. 46.

²⁷⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 275.

²⁷⁹ Günel, s. 49-50; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 54; Atanlan, s. 115.

²⁸⁰ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 109-110; Aral/Ayrancı, s. 274.

²⁸¹ Acar, s. 177.

²⁸² Tandoğan, s. 114; İnceoğlu, Kira, s. 126; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Yavuz/Acar/Özen, s. 240; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 110; Nuhoğlu, s. 46; Kök, s. 59.

bulunmaması, elektrik, su, doğalgaz boru ve tesisatının bir zarar oluşumuna sebebiyet verecek şekilde döşenmesi gibi durumlar, başlangıçtaki ayıba örnek olarak gösterilebilir²⁸³.

Teslim anında var olan ayıbı kiracının teslim aldıktan sonra öğrenmesi durumunda, kiraya verenin başlangıçtaki ayıp hükümlerinden mi yoksa sonraki ayıp hükümlerinden mi sorumlu olacağı hususunda doktrinde farklı görüşler vardır. Doktrindeki bir görüşe göre²⁸⁴, kiralananın tesliminden sonra oluşmakla birlikte teslimden önceki sebeplere dayanan ayıplar, başlangıçtaki ayıp olarak nitelendirilecektir. Bu anlamda, kira sözleşmesinin yapıldığı an yerine, teslim anı önem arz edecektir. Diğer bir görüşe göre²⁸⁵, kiralanan teslim anında ayıplı olsa dahi, kiracının ayıbı teslimden sonra öğrenmiş olması veya ayıbın teslimden sonra ortaya çıkmış olması halinde, kiracı kiralananın teslimden sonraki ayıplardan sorumluluk hükümlerine başvurabilecektir. Kanaatimizce de bu görüş isabetlidir. Zira kiracının kiralananı teslim aldıktan sonra, kiralananı geri vererek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurması mümkün olmayacağından, TBK m. 305 vd. hükümlerine başvurabilmelidir.

(3) *Sonraki ayıp*

Kiralanan sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun durumda teslim edilse dahi, sonradan ayıplı hale gelebilir. Kiralananın kullanım elverişliliğini, sonradan tamamen veya kısmen ortadan kaldıran eksiklik veya bozukluk, sonraki ayıp olarak nitelendirilecektir²⁸⁶. Sonraki ayıp kavramı, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurmasının ve kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğünün (TBK m. 301/c. 1) bir uzantısıdır²⁸⁷.

Kiralananın tesliminden sonra kiralananın duvarlarının çatlaması, yeraltı suları nedeniyle rutubet çıkması²⁸⁸, kapı ve pencere doğramalarının veya parkelerin eğrilmesi,

²⁸³ Tandoğan, s. 114; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 110-111; Baltalı, s. 39; Nuhoglu, s. 50.

²⁸⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 240.

²⁸⁵ İnceoğlu, Kira, s. 126; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 111.

²⁸⁶ Tandoğan, s. 114; İnceoğlu, Kira, s. 126; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Yavuz/Acar/Özen, s. 240; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 112; Nuhoglu, s. 50; Kök, s. 60.

²⁸⁷ Tandoğan, s. 114; Yavuz/Acar/Özen, s. 240; Acar, s. 177; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 112; Nart, s. 203; Kök, s. 59.

²⁸⁸ Yarg. 6. HD., E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.06.2014, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

pencere camlarının kırılması, deprem ya da yangın sebebiyle kiralanan tamire ihtiyaç olması, kiralanan aracın motor arızası vermesi gibi durumların oluşması halleri sonraki ayıbı oluşturacaktır²⁸⁹. Sonuç olarak, kiralananın kullanıma elverişliliğini sonradan, tamamen veya kısmen ortadan kaldıran eksikliği veya bozukluğu sonraki ayıp olarak değerlendirmek gerekir²⁹⁰.

Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde kiracının ya da kiracıyla birlikte yaşayan kişiler ile yanında çalışanların kusurunun bulunmaması gerekir. Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinde kiracının veya kiracıyla birlikte yaşayanların ya da çalışanların kusuru var ise, kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır²⁹¹. Örneğin; açık unutulmuş pencereden içeri giren yağmur suyunun parkelerde kabarmaya sebep olması, su seviyesinin kontrol edilmemesinden dolayı kombinin bozulması gibi hallerde, ayıbın ortaya çıkması kiracının kusurundan kaynaklanmaktadır. Bu halde kiracı, kiraya verenin uğramış olduğu zararları tazmin etmekle yükümlü olacaktır²⁹². Bununla birlikte kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiraya verenin kusuru yoksa ve kiralanan deprem, yangın, su basması veya toprak kayması gibi bir sebepten kullanılamaz hale gelmiş ya da yok olmuş ise, sözleşme konusu borç imkânsızlık nedeni ile TBK m. 136 gereği sona erer²⁹³.

c. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre Yapılan Ayrım

(1) Önemli ayıp

Önemli ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan ayıptır²⁹⁴. Bu kavramların anlamı ve içeriği TBK’da açıklanmış değildir. Fakat TBK m. 306/II’de “*elverişliliğin ortadan kaldırılması*” veya

²⁸⁹ Tandoğan, s. 114; Eren, Özel Hükümler, s. 334; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 113; Baltalı, s. 39; Nuhoglu, s. 50.

²⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 240-241; Acar, s. 177.

²⁹¹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 114; Aral/Ayrancı, s. 274; Yarg. 6. HD., E. 2013/14892, K. 2014/7953, T. 17.06.2014, “*Mahkemeye gerektiğinde yeniden uzman bilirkişi yada bilirkişilerden rapor alınarak kiralanan 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*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 01.10.2020).

²⁹² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 114-115.

²⁹³ Aral/Ayrancı, s. 274; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 115.

²⁹⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 335; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 239; Acar, s. 177; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 107; İnceoğlu, Kira, s. 121-122; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 116; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Remzi/Aydın, s. 160; Ural Çınar, s. 154; Üçer/Meriç, s. 413; Aydemir, s. 108; Nuhoglu, s. 54; Başkan, s. 92.

“önemli ölçüde engellemesi” ifadelerinin kullanıldığı görülmektedir. Kanun koyucunun belirtilen bu iki durumda kiracıya fesih imkânı tanınması, bu durumun önemli ayıp olduğu sonucuna varılmasını sağlamaktadır²⁹⁵. Önemli ayıba örnek olarak, bir konutun hiç ısıtılmaması ya da yetersiz ısıtılması, havalandırmanın bulunmaması veya yetersiz olması, konutun camlarının olmaması veya olsa bile kırık olması, aşırı rutubet veya su tesisatının su sızdırması, kiralanan yazlık konutunun bulunduğu yerde aşırı gürültü veya kötü koku olması, yetersiz güvenlik önlemleri nedeniyle kiralanan konuta sürekli hırsız girmesi, otel olarak kiralanan binadaki asansörün bozuk olması²⁹⁶, kiralanan otomobilin frenlerinin olmaması veya olsa bile çalışmaması, lastiklerinin kullanılmayacak derecede eski olması, kiralık kasanın güvenlik cihazının bozuk olması veya yetersiz olması durumları gösterilebilir²⁹⁷. Yargıtay kararına konu olan bir olayda, banka şubesi olarak kullanılmak üzere kiracı banka tarafından kiralanan beş bağımsız bölümün üçünden kat maliklerinin açtığı dava sonucunda tahliye etmek zorunda kalan bankanın, kalan iki bağımsız bölümde bankacılık faaliyetlerini yapamaması durumu önemli ayıp kapsamında sayılmıştır²⁹⁸.

(2) *Önemli olmayan ayıp*

Kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım elverişliliğini kısıtlamakla birlikte büyük ölçüde engellemeyen bozukluklar, önemli olmayan ayıplardır²⁹⁹. Önemli olmayan ayıba örnek olarak, kiralanan konut veya çatılı işyeri kirasında kalorifer tesisatının çalışması fakat bazen arızalanması, lavabo musluğunun bozulması, çatının az miktarda akıtması, konuttaki birkaç ampulün patlak olması, gibi durumlar gösterilebilir³⁰⁰. Doktrinde önemli olmayan ayıplar, hafif ayıp ve orta ayıp şeklinde ele alınmaktadır. Hafif ayıplar, basit bir temizlik veya olağan onarım ile giderilebilecek olan, kiralananın

²⁹⁵ Acar, s. 177; Gümüş, Özel Hükümler, s. 222; İnceoğlu, Kira, s. 121-122.

²⁹⁶ Yarg. 13. HD., E. 1994/1699, K. 1994/3373, T. 6.3.1994, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁹⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 335; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 239; Acar, s. 179-180; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 116-117; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Ural Çınar, s. 154.

²⁹⁸ Günel, s. 52; Yarg. 13. HD., E. 2005/4459, K. 2005/15512, T. 18.10.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

²⁹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 335; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Yavuz/Acar/Özen, s. 239; Acar, s. 180; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 107; İnceoğlu, Kira, s. 123; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 118; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Remzi/Aydın, s. 160; Ural Çınar, s. 155; Nuhoğlu, s. 45.

³⁰⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Eren, Özel Hükümler, s. 335; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Yavuz, Şerh I, s. 1558.

kullanım elverişliliğini etkilemeyen ayıplardır³⁰¹. Örneğin, kiralananın taşınmazın kapısındaki boyanın bir kısmının silinmiş olmasında veya lekelenmesinde, çeşmenin ya da kapı kolunun bozuk olmasında durum böyledir³⁰². Orta ayıp ise, temizlemek veya basit bir onarımla giderilemeyecek derecede olan, kullanımı sınırlayan fakat kiralananın kullanım elverişliliğini esaslı olarak ortadan kaldırmayan, bu sebeple de kiracıdan kiralanayı kullanmasının objektif olarak beklenebileceği ayıplardır³⁰³. Esasında, orta ayıp da kiralananın kullanıma elverişliliğini önemli ölçüde azaltmamakla birlikte, hafif ayıba oranla kullanıma elverişliliği daha fazla kısıtlayan ayıplardır³⁰⁴. Orta ayıba konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiralananda kısa süreli olmak koşuluyla ısınma düzeneğinin (kalorifer veya kombi gibi) çalışmaması veya su tesisatının patlamasına bağlı olarak zarar doğması, camların kırık olması, giriş koridorunun kirli ve kötü görünüme sahip olması gibi haller örnek olarak gösterilebilir³⁰⁵. Bu çerçevede, bir deprem ile oluşan duvardaki çatlaklar, dışarıdan soğuk hava girişine yol açmıyorsa hafif ayıp olarak nitelendirilecek iken; soğuk hava girişine sebep oluyorsa orta ayıptan söz edilecektir. Bununla birlikte, eğer deprem sonucunda duvar tamamen veya kısmen yıkılmışsa önemli ayıp söz konusu olacaktır³⁰⁶. Söz konusu değerlendirmeler bakımından, ayıbın maddi, manevi, hukuki veya ekonomik ayıp olması bakımından bir farklılık oluşmayacaktır³⁰⁷.

Kiralanandaki ayıbın düzeyinin belirlenmesi hususunda, objektif olarak kiralananın kullanım amacının yanında, tarafların iradeleri ve yöresel şartlar da rol oynayabilecektir. Örneğin, kâğıt deposu olarak kiralanın bir taşınmazda çatının hafifçe su akıtması dahi önemli bir ayıp olarak kabul edilebilecektir³⁰⁸. Benzer şekilde, ayıbın giderilmesi için yapılması gereken masrafin boyutu ve ayıbın giderilmesi için gereken

³⁰¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 239; Acar, s. 180; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 107; İnceoğlu, Kira, s. 123; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 118; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Nuhoğlu, s. 55.

³⁰² Yavuz/Acar/Özen, s. 240; Acar, s. 180; İnceoğlu, Kira, s. 123-124; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 118; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Nuhoğlu, s. 56.

³⁰³ Yavuz/Acar/Özen, s. 240; Acar, s. 180; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 107; İnceoğlu, Kira, s. 124; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 118; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Üçer/Meriç, s. 414; Nuhoğlu, s. 56.

³⁰⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 335; Acar, s. 180; İnceoğlu, Kira, s. 124; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 55; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 119.

³⁰⁵ Acar, s. 181; Yavuz/Acar/Özen, s. 240; İnceoğlu, Kira, s. 124; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 119; Aydoğdu/Kahveci, s. 373.

³⁰⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 107.

³⁰⁷ Acar, s. 181.

³⁰⁸ Zevkililer/Gökyayla, s. 276; İnceoğlu, Kira, s. 124-125; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56; Nuhoğlu, s. 56.

süre de önem taşımaktadır. Örneğin, ayıbın giderilmesi çok masraflı değilse veya kısa sürede giderilebilecek nitelikteyse hafif ayıbın varlığından söz edilebilir³⁰⁹.

d. Ayıbın Açık veya Gizli Olmasına Göre Yapılan Ayırım

(1) Açık ayıp

Açık ayıp, kiralanda detaylı bir incelemeye gerek duymaksızın, basit bir gözden geçirme ile herkes tarafından fark edilebilecek türden bozukluk ya da eksikliklerdir³¹⁰. Kiralanan konutta muslukların takılmamış olması, aydınlatma veya elektrik sisteminin çalışmaması, kiralananın kapısının veya penceresinin kırık olması, boyasının kirli olması, mutfak dolabının olmaması gibi olağan bir gözden geçirmeye anlaşılabilir nitelikte olan açık ayıp halinin varlığında, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna başvurulamayacağı kabul edilmektedir³¹¹. Bu gibi açık ayıp hallerinde kiracının, sözleşme kurulduğu anda ayıptan haberdar olduğu halde kiraya verene ayıbı bildirmemiş ve kiralananı bu şekilde kabul etmiş olduğu takdirde, artık bu ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna gidemeyeceği kabul edilmektedir³¹². Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, açık ayıp niteliğindeki bozukluklara rağmen kiracının kiralananı uzun bir süre mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyuşmazlık çıkartmamasının kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanacağına; böylesi bir durumda kiraya verenin kiralandaki ayıplardan sorumlu tutulamayacağına hükmetmiştir³¹³.

³⁰⁹ İnceoğlu, Kira, s. 124-125; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 56; Başkan, s. 94.

³¹⁰ Tandoğan, s. 115; Edis, s. 60; İnceoğlu, Kira, s. 134; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 120; Baltalı, s. 40; Nuhoğlu, s. 51; Kök, s. 61; Başkan, s. 89; Üçer/Meriç, s. 415.

³¹¹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 120; Baltalı, s. 42; Atanian, s. 120; Başkan, s. 89; Yarg. 6. HD., E. 2014/5543, K. 2014/9146 T. 8.7.2014, “Açık ayıp niteliğindeki bozukluklara rağmen kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyuşmazlık çıkartmaması, kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanabilir. Böylesi bir durumda kiraya veren bozukluklardan sorumlu tutulamaz. Somut olayda, davacı 1.4.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra kiralananın teslimi ile binadaki 5 numaralı bölümün kiralayan tarafından 3.kişiye kiraya verildiği, kira parasının kiralayan tarafından tahsil edildiğini kiralamanın başından beri bilmektedir. Davacı kiracı, 5 numaralı yerin kendisine teslim edilmemesi sebebiyle yaklaşık 4 yıl sonra dava açmıştır. Davacı kiracının kiralanda 3.kişinin kiracı olduğunu öğrenir öğrenmez, olayımızda teslim tarihinde derhal anlayıp en geç kira parasının kendisine ödenmesi talebini kiracı 3.kişinin reddi üzerine harekete geçmesi gerekirdi”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

³¹² Tandoğan, s. 115; İnceoğlu, Kira, s. 134

³¹³ Yarg. 6. HD., E. 2014/5543, K. 2014/9146, T. 8.7.2014, “Somut olayda, davacı 1.4.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra kiralananın teslimi ile binadaki 5 numaralı bölümün kiralayan tarafından 3.kişiye kiraya verildiği, kira parasının kiralayan tarafından tahsil edildiğini kiralamanın başından beri bilmektedir. Davacı kiracı, 5 numaralı yerin kendisine teslim edilmemesi sebebiyle yaklaşık 4 yıl sonra dava açmıştır. Davacı kiracının kiralanda 3.kişinin kiracı olduğunu öğrenir öğrenmez, olayımızda teslim tarihinde derhal anlayıp en geç kira parasının kendisine ödenmesi talebini kiracı 3.kişinin reddi üzerine harekete geçmesi gerekirdi. Ayrıca, davacı kiracı Türk Ticaret

(2) Gizli ayıp

Gizli ayıp, kira sözleşmesi kurulduğu anda kiralananın bulunduğu halde, olağan bir inceleme ile anlaşılabilen bozukluk ya da eksikliklerdir³¹⁴. Gizli ayıplar, öğrenildiği takdirde derhal kiraya verene bildirilmesi gereken ayıplardır. Aşağıda³¹⁵ ayrıntısına yer verilecek olduğu gibi, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, ayıbın gizli nitelikte olması gerekecektir. Kiracının kiralananın sonradan ortaya çıkan ayıbı kiraya verene bildirmemesi ve ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kira bedelini ödemesi, kiraya verene karşı ayıptan doğan haklarından feragat³¹⁶ olarak kabul edilecektir³¹⁷.

D. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

1. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için maddi ve şekli birtakım şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Maddi şartlar çerçevesinde; kiralananın ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik veya bozuklukların bulunması, kiralananın ayıp nedeniyle sözleşmede öngörülen kullanım amacına elverişli olmaması, kiralananın ayıbın gizli olması, kiracının ayıba kendi kusuruyla sebep olmaması ve sorumsuzluk anlaşması yapılmamış olması gereklidir. Şekle ilişkin olarak ise, kiracının gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir.

Kanunu hükümlerine göre tacir olup, basiretli tacir gibi davranmak zorundadır. Bu sebeple mahkemece, 5 numaralı bölüm ile ilgili açık ayıp niteliğindeki duruma rağmen kiracının uzun bir süre kiralananı mevcut hali ile kullanması ve bu konuda uyumsuzluk çıkartmaması karşısında kiracının kiralananı mevcut hali ile kabul ettiği şeklinde yorumlanarak davacı talebinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile istemin kabulüne karar verilmesi doğru değildir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Aynı yönde bkz., Yarg. 11. HD., E. 2003/11462, K. 2004/7247, T. 29.6.2004; Yarg. 11. HD., E. 2003/10930, K. 2004/6802, T. 17.6.2004, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

³¹⁴ Edis, s. 60; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 124; Baltalı, s. 42; Nuhoglu, s. 52; Kök, s. 62; Başkan, s. 90; Üçer/Meriç, s. 415.

³¹⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, Başlık D-2-d.

³¹⁶ Yarg. 11. HD., E. 2004/4430, K. 2005/1882, T. 1.3.2005, “*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. Bu kısa açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde, taraflar arasındaki kira ilişkisi 1992 yılından itibaren başlamış olup, kiralananın o tarihten zararlandırıcı eylemin meydana geldiği tarihe kadar lumbozunun değiştirilmediği anlaşılmaktadır, yani, davacı kiracı kiralananın mevcut durumunu bilmektedir, gemi lumbozunun dışarıdan açılabilmesi halinin gizli ayıp olduğundan da söz edilemez, kaldı ki, böyle bir ayıbın varlığı kabul edilse dahi, ayıp davacı kiracı tarafından davalı kiralayana bildirilmediği gibi, taraflar arasında kira parasının ödenmesine ilişkin bir uyumsuzluk da bulunmamaktadır”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).*

³¹⁷ Tandoğan, s. 115; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 124.

2. Maddi Şartlar

a. *Kiralanda Ayıp Olarak Nitelendirilebilecek Eksiklik veya Bozuklukların Bulunması*

Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluktan söz edebilmek için, kiralanda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksiklik ve bozuklukların bulunması ya da kiraya verenin kiracıya karşı herhangi bir suretle bildirdiği niteliklerin bulunmaması hallerinden birinin gerçekleşmesi gerekir³¹⁸. Kiralananın kullanım elverişliliği azaltan veya ortadan kaldıran eksiklik ya da bozuklukların bulunup bulunmadığı meselesini kira sözleşmesi çerçevesinde değerlendirmek gerekir. Kiralanda ayıbın varlığını tespit ederken sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına ya da kullanım şekline bakmak gerekir. Kira sözleşmesinde, belirli ve özel bir kullanım amacı öngörülmüş ise, kiralananın bu kullanım amacını gerçekleştirecek özelliklere sahip olması gerekir³¹⁹.

Kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar. Bununla birlikte, kiraya veren sözleşmede öngörülen kullanım amacına yönelik olarak nitelik bildiriminde bulunmuş ise; bildirilmiş olan bu niteliklerin kiralanda bulunmaması da ayıp hükümleri kapsamında değerlendirilecektir³²⁰. Bu duruma örnek olarak, sözleşmenin kurulması esnasında kiralanan yerin sessiz ve sakin bir yer olduğunun söylenmesi, iş yeri olarak kiralanan bir yerin belli bir gelir getireceğinin söylenmesi, kiraya verenin kiralanda bazı yenilemeler yapacağını vaat etmesine ilişkin yaptığı bildirimler (kiralanan konuta yeni kombi alınması, konutun boyanması, dış kapıya güvenli çelik kapı takılmasını bildirme gibi) gösterilebilir³²¹.

Kiraya veren, yalnızca kiralananın değil, kiralananın bütünleyici parçalarındaki ve eklentilerinde bulunan ayıplardan da sorumludur. Örneğin, büro olarak kiralanan

³¹⁸ Aral/Ayrancı, s. 273; İnceoğlu, Kira, s. 116; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 53; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 89.

³¹⁹ İnceoğlu, Kira, s. 116; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 127-128; Başkan, s. 78-79.

³²⁰ Aral/Ayrancı, s. 273; İnceoğlu, Kira, s. 119; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 54; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 93.

³²¹ İnceoğlu, Kira, s. 116; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 93; Günel, s. 22-23; Nuhoğlu, s. 36.

taşınmazın asansörünün çalışmaması ya da kiralanan büroya tahsis edilmiş olan otopark yerinden kiracının faydalanamaması ayıp olarak kabul edilebilecektir³²².

b. Kiralananın Ayıp Nedeniyle Sözleşmede Öngörülen Kullanım Amacına Elverişli Olmaması

Kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen kullanım amacına elverişli olmaması hali ile tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları kullanım amacına yönelik belirlenen vasıflara sahip olmaması, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna yol açar. Bu doğrultuda kiralananındaki ayıp, vaat edilen (örneğin, konut olarak kiralanan yerin manzarasının inşaatla kapatılmayacağı, işyeri olarak kiralanan yerin belli bir sürüm sağlayacağı) ya da sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına ilişkin beklenen vasıfların (örneğin, kiralanan arabanın çalışır vaziyette olması, depo olarak kiralanan yerin istif edilecek malları taşıyabilecek nitelikte olması, konutun ikamet etmeye elverişli olması) bulunmaması şeklinde ortaya çıkabilecektir³²³.

Kiralananın kullanım amacına ilişkin olarak sözleşmede bir açıklık yoksa; kiralanan yerin mevki, tahsis yönü, yöresel örf ve kiraya verenin kiracıya vaat ettiği nitelikler göz önüne alınır. İyi bir semtte ev kiralayan kiracının boya, sıhhi tesisat, konfor bakımından kenar mahallelerde ev kiralayan kiracıdan daha fazla şeyler isteyebileceği kabul olunmalıdır³²⁴. Örneğin, özel bir klinik veya okul için kira sözleşmesi yapan kiracının, alt katta demirci dükkânı açılmamasını istemeye hakkının olduğunu kabul etmek gerekir³²⁵. Bunun gibi konut olarak kiralanan ev ya da daire, banyo, su, elektrik tesisatları tam ve çalışır vaziyette teslim edilmelidir. Ayrıca kiralanan konut oturulmayacak kadar yıpranmış ve rutubetli biçimde teslim edilmemelidir³²⁶.

Son olarak, kullanım amacı tarafların iradeleri yorumlanmak suretiyle de belirlenebilir. Konut olarak kiralanan bir yerin, kiracı tarafından işyeri ya da mağaza olarak kullanılması halinde, kiracı kiralananın depo veya işyeri için gerekli özelliklere

³²² Tandoğan, s. 114; Yavuz, Kira, s. 3194; İnceoğlu, Kira, s. 116; Günel, s. 41; Başkan, s. 79.

³²³ Aral/Ayrancı, s. 273; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 102-103; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 125-126; Aydoğdu/Kahveci, s. 376; Nuhoglu, s. 57.

³²⁴ Tandoğan, s. 114; Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Yavuz/Acar/Özen, s. 241; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 127; Aydoğdu/Kahveci, s. 376.

³²⁵ Tandoğan, s. 114. Tunçomağ, s. 496; Günel, s. 53.

³²⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Yavuz/Acar/Özen, s. 241; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 126; Remzi/Aydın, s. 161.

sahip olmadığını ileri süremeyecektir. Bununla birlikte evde yapılabilmesi mümkün olan özel ders verilmesi veya terzilik gibi mesleklerin evde icra edilmesi durumlarında, sözleşmede öngörülen kullanım amacına aykırı bir durum bulunmamaktadır³²⁷.

c. Kiralanandaki Ayıp Gizli Olmalıdır

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 304-308 hükümlerinde, kiraya verenin sorumluluğunun doğması için ayıbın gizli nitelikte olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme yoktur. Ancak, kira sözleşmesinin niteliği gereği kiralananındaki ayıp, gizli olmalıdır³²⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin sorumluluğunu gerektiren ayıbın gizli olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamasına rağmen, kiracının kira sözleşmesinin kurulduğu anda bildiği veya bilmesi gereken ayıplardan kiraya verenin sorumlu olmayacağını kabul etmek gerekmektedir. Zira kiracı, kira sözleşmesinin kurulduğu esnada mevcut olan ayıbı biliyor ise; kiralananı zımnen o haliyle kabul etmiş sayılacaktır³²⁹. Böyle bir durumda kira sözleşmesine TBK m. 222'nin kıyasen uygulanmasıyla, kiracının kira sözleşmesinin kurulduğu anda bildiği veya olağan bir inceleme sonucu bilmesi gereken ayıplardan dolayı kiraya veren sorumlu olmayacaktır³³⁰. Zira kiracının kira sözleşmesi kurulurken bildiği ayıpları sonradan ileri sürmesi, çelişkili bir davranış olarak görülecek ve TMK m. 2/II anlamında hakkın kötüye kullanılması durumunu teşkil edecektir³³¹. Buna karşılık doktrinde³³², TBK'da kiracıya gözden geçirme yükümlülüğünün yüklenmemiş olması ve kiralananın önemsiz ayıpla teslimi halinde kiracının teslim alma mecburiyetinin bulunması nedeniyle, kiraya verenin sorumluluğunun devam edip etmediği hususunun her somut olayın şartına göre değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre³³³, kiracı sözleşmenin kurulduğu sırada bilmediği fakat basit bir muayene ile öğrenebileceği ayıplar bakımından ayıptan doğan

³²⁷ Tunçomağ, s. 494; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 128; Atanlan, s. 124.

³²⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Aral/Ayrancı, s. 274; Eren, Özel Hükümler, s. 335; Yavuz/Acar/Özen, s. 241-242; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 130; Aydoğdu/Kahveci, s. 376; Remzi/Aydin, s. 161.

³²⁹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 131; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 465.

³³⁰ Aral/Ayrancı, s. 275; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 103; Nuhoglu, s. 58-59.

³³¹ Aral/Ayrancı, s. 275; Gümüş, Özel Hükümler, s. 221; Ural Çınar, s. 156; Nuhoglu, s. 58.

³³² İnceoğlu, Kira, s. 137.

³³³ Yavuz/Acar/Özen, s. 242; Günel, s. 69-70; Başkan, s. 97.

sorumluluk hükümlerine başvuramayacaktır. “Olağan inceleme” olarak da ifade edilen bu incelemenin satışta söz konusu olan muayene boyutunda bir faaliyet olmadığı, sadece kiralananın sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda teslim edilmemesi olarak nitelendirilebilecek ayıplar için söz konusu olduğu belirtilmektedir. Fakat bazı yazarlar³³⁴, kanunda muayene külfetine yer verilmemiş olması nedeniyle, bu görüşe katılmamaktadırlar. Kanaatimizce de taraflara böyle bir yükümlülüğün getirilmesi, kanuni dayanaktan yoksun olduğu için isabetli olmayacaktır.

Kiracı, sözleşmenin yapıldığı esnada kiralananda mevcut ayıbın giderilmesini talep etmesine rağmen, kiraya veren tarafından ayıbın daha sonra giderileceği söylenmesine karşın söz konusu ayıp giderilmemiş ise; hileli ayıp nedeniyle kiraya veren sorumlu olmaya devam eder³³⁵. Bununla birlikte kiracı, kiralanayı teslim almasından sonra ortaya çıkan gizli ayıpları da derhal kiraya verene bildirmelidir. Aksi takdirde kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiğini kabul etmek gerekecek ve kiracı ortaya çıkan zarardan da sorumlu tutulabilecektir (TBK m. 318)³³⁶. Özellikle de ayıbın ortaya çıkmasına karşın çekince koymaksızın kira parasının ödenmesi durumunda, bu haktan feragat edildiği sonucu çıkarılmalıdır³³⁷.

d. Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Sebep Olmamalıdır

Türk Borçlar Kanunu’nda kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerde, bu sorumluluğun şartları arasında kiracının kusurlu olmaması gerektiğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu hususta, TBK’da açık bir düzenleme olmasa da sorumluluk hukuku gereğince; kiraya verenin ayıptan sorumluluğın doğması için, kiracının ayıbın ortaya çıkmasında kusurunun olmaması gerekir³³⁸.

Kiralananın ayıplı hale gelmesi kiracıdan kaynaklanan bir sebeple meydana gelmiş olabilir. Şayet kiralanandaki ayıp, kiracının TBK m. 316/I’ deki yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle veya diğer yükümlülüklerinin ihlalinden dolayı meydana

³³⁴ Gümüş, Özel Hükümler, s. 221; Inceoğlu, Kira, s. 138-139; Inceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 59; Baltalı, s. 48.

³³⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Inceoğlu, Kira, s. 135.

³³⁶ Tandoğan, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Aral/Ayrancı, s. 275; Yavuz/Acar/Özen, s. 242; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 152.

³³⁷ Tandoğan, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Başkan, s. 96.

³³⁸ Acar, s. 202; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Inceoğlu, Kira, s. 146; Inceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 153-154; Aydoğdu/Kahveci, s. 375; Ural Çınar, s. 156; Baltalı, s. 46; Başkan, s. 98.

gelmiş ise, kiraya veren meydana gelen ayıplardan sorumlu olmayacaktır³³⁹. Bununla birlikte kiraya veren, kiracının yardımcılarının sebep olduğu ayıplardan da sorumlu olmayacaktır³⁴⁰. Örneğin, kiracının birlikte oturduğu kimseler veya eve gelen misafirler ile işyeri kiralari bakımından kiracının çalıştırdığı elemanların davranışları, kiracının davranışı olarak kabul edileceğinden; bu kişilerin TBK m. 316/I kapsamındaki yükümlülüklerine aykırı davranmak suretiyle meydana getireceği ayıplardan kiraya veren sorumlu tutulamayacaktır³⁴¹. Öte yandan, kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödememesi sebebiyle kiralanan ayıplı hale gelmiş ise, kiracı ayıba ilişkin haklarını kullanamayacaktır³⁴². Buna karşılık uzun süreli kira sözleşmelerinde kiracının sözleşmeye uygun olağan kullanımı sebebiyle meydana gelen eskime ve bozulmalardan dolayı kiracının sorumlu tutulamayacağı kabul edilmelidir³⁴³.

Kira sözleşmesinin devamı esnasında ortaya çıkan ayıpların kiracının kusurundan doğması ya da kiracının kiralananı zarar vermesi halinde, kiraya veren sorumlu olmayacaktır. Örneğin, kiracının kusuruyla çıkmış bir yangından ya da kiracının muslukları açık bırakması nedeniyle evi su basması sonucunda kiralananı ortaya çıkan zarara kiracı katlanacaktır. Buna karşılık kiraya verenin kusurundan, beklenmedik halden veya diğer kiracıların davranışlarından kaynaklanan ayıplardan kiraya veren sorumlu olacaktır. Örneğin; çevrede çıkan bir yangın, su basması veya deprem sebebiyle ortaya çıkan ayıplardan kiraya veren sorumlu olacak ve kiralananındaki bu ayıpları gidermek zorunda kalacaktır. Fakat kiraya verenin kusuru olmaksızın kiralananın tamamen yanması

³³⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 244; Eren, Özel Hükümler, s. 335; Gümüş, Özel Hükümler, s. 223; İnceoğlu, Kira, s. 146; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 154; Aydoğdu/Kahveci, s. 375; Akyiğit, s. 82; Remzi/Aydın, s. 162; Ural Çınar, s. 156.

³⁴⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 335; Acar, s. 202; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 154.

³⁴¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 244; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 105; Acar, s. 202; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 154; Aydoğdu/Kahveci, s. 375; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Ural Çınar, s. 157; Nuhoğlu, s. 64.

³⁴² Ural Çınar, s. 157; Acar, s. 202; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 105.

³⁴³ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 61; Yarg. 6. HD., E. 2015/8742, K. 2016/4355, T. 2.6.2016, “*Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile sözleşmeye ekli listede gösterilen demirbaş eşyalar yönünden olağan ve hor kullanım değerlendirmesi yapılarak, hor kullanma sebebiyle oluşan zarar belirlendikten sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payı hesap edilerek, belirlenen zarar tutarından düşülmesi gerekir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

veya depremde yıkılması halinde, kira sözleşmesi TBK m. 136 gereğince imkânsızlık dolayısıyla sona erecek ve ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uygulanmayacaktır³⁴⁴.

e. Sorumsuzluk Anlaşması Yapılmamış Olmalıdır

Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun gerçekleşmesinin şartlarından bir diğeri de kiraya verenin sorumluluğunun sözleşme ile kaldırılmamış veya sınırlandırılmamış olmasıdır. Kural olarak taraflar kiraya verenin sorumluluğunu sözleşme ile kaldırabilir veya sınırlayabilirler³⁴⁵. Zira ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümler, emredici hükümler değildir³⁴⁶. Kiraya verenin sorumlu olmadığını içeren bu anlaşma, “sorumsuzluk anlaşması” olarak nitelendirilecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 301/c. 2 ile, kiralananın ayıplı olmasından doğan sorumluluğun kaldırılmasına veya sınırlandırılmasına ilişkin sözleşme yapma olanağı ve bunun istisnaları düzenlenmiştir. Buna göre, ilk sınırlama, konut ve çatılı işyeri kiralalarında söz konusu olacaktır. Şöyle ki TBK m. 301/c. 2 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sorumsuzluk anlaşması yapılamayacaktır. Bu hüküm, kiracıyı korumaya yönelik, emredici nitelikte bir hüküm olduğu için aksi kararlaştırılmayacaktır. Bu doğrultuda kiraya verenin kiralananın teslimi anındaki ayıpları ile sözleşmenin devamı sırasında ortaya çıkan ayıplardan doğan sorumluluğunu, dolayısıyla da kiracının ayıptan doğan haklarını ortadan kaldıran veya sınırlandıran her türlü sözleşme hükmü geçersiz olacaktır³⁴⁷.

İkinci sınırlama ise, konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olmayan sözleşmeler bakımından, genel işlem şartları yoluyla kiracı aleyhine, TBK m. 301 hükmüne aykırı düzenleme yapılamamasıdır. TBK m. 301 hükmü doğrultusunda, kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Dolayısıyla, kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim ve

³⁴⁴ Aral/Ayrancı, s. 274; Zevkliler/Gökyayla, s. 276; Aydoğdu/Kahveci, s. 376; Kök, s. 61; Nihat Yavuz, “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu”, Ankara: *Yargıtay Dergisi*, C. 8, S. 3, 1982, s. 392.

³⁴⁵ Tandoğan, s. 123; Eren, *Özel Hükümler*, s. 345; Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Yavuz/Acar/Özen, s. 242; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 135; Remzi/Aydın, s. 161; Ural Çınar, s. 157.

³⁴⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 278.

³⁴⁷ Eren, *Özel Hükümler*, s. 345; Aral/Ayrancı, s. 275; Yavuz/Acar/Özen, s. 243; İnceoğlu, *Kira*, s. 143; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 60; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 144; Remzi/Aydın, s. 161-162.

sözleşme süresince bu halde bulundurma borcuna aykırı olacak şekilde sorumsuzluk anlaşması yapılamayacaktır³⁴⁸. Bununla birlikte, genel işlem şartları yoluyla yapılamayan değişiklikler, TBK m. 26 uyarınca sözleşme özgürlüğü çerçevesinde yapılabilecek; kiraya verenin sorumluluğunun kaldırılması mümkün olabilecektir. Fakat bu değişiklikler, TBK m.115 (sorumsuzluk anlaşması) ve TBK m. 116 (yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk) hükümlerindeki sınırlamalara aykırı olmamalıdır.

Son olarak belirtmek gerekir ki; kira sözleşmesindeki ayıbın aldatma yolu ile gizlendiği durumlarda, ayıptan doğan sorumluluğun kaldırılması veya sınırlandırılması mümkün olmayacaktır³⁴⁹. Bununla birlikte bu hususta satış sözleşmesine ilişkin TBK m.221/I hükmü, kıyasen kira sözleşmesi bakımından uygulanabilir. Buna göre, kiraya verenin sorumlu olduğu ayıpları ağır kusuru ile bilmediği durumlarda, ayıptan doğan sorumluluğunu sınırlayan veya ortadan kaldıran sözleşme hükümleri geçersiz olacaktır³⁵⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nda açıkça düzenlenmese de kiralananadaki ayıbın kiracının veya onunla yaşayanların ya da işçilerinin yaşamlarını, vücut bütünlüklerini ve sağlıklarını ciddi şekilde tehdit etmesi durumunda, kiracı sözleşmeyi yaparken bu durumu bilerek fesih hakkından feragat etmiş olsa dahi, TMK m. 23 uyarınca bu feragat geçersiz olacaktır³⁵¹. Örneğin, depremde hasar görmüş ve konut veya çatılı işyeri olarak kullanılan binanın yıkılma tehlikesinin bulunması, zehirleyici etkiye sahip gaz yayması gibi durumlarda, feragat geçersiz kabul edilecek ve kiracı kira sözleşmesini feshetme imkânına sahip olacaktır³⁵². Öte yandan TBK m. 301/c. 2 uyarınca, diğer kira ilişkileri

³⁴⁸ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 141; Aydoğdu/Kahveci, s. 379; Nuhoğlu, s. 61; Ömer Oğuzhan Meral, "Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği", İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1194.

³⁴⁹ Tandoğan, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 243; Aral/Ayrancı, s. 275; Acar, s. 246; Eren, Özel Hükümler, s. 345-346; İnceoğlu, Kira, s. 145; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 60; Aydoğdu/Kahveci, s. 379; Zevkliler/Gökyayla, s. 279; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 142; Günel, s. 62; Ural Çınar, s. 157.

³⁵⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 243; Eren, Özel Hükümler, s. 345; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 109; Zevkliler/Gökyayla, s. 278; İnceoğlu, Kira, s. 145; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 142; Ural Çınar, s. 157; Meral, s. 1193; Nuhoğlu, s. 29; Yargıtay'ın kiraya verenin hilesi veya ağır kusuru olması halinde, kiralananadaki ayıplardan sorumlu olmayacağına dair sözleşmeye konan hükmün geçersiz olacağına ilişkin kararı için bkz. Yarg. 13. HD., E. 1994/10123, K. 1994/10964, T. 6.12.1994, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

³⁵¹ Eren, Özel Hükümler, s. 346; Zevkliler/Gökyayla, s. 279; Yavuz/Acar/Özen, s. 242, Aral/Ayrancı, s. 274; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 145; Aydoğdu/Kahveci, s. 379; Meral, s. 1193.

³⁵² Tandoğan, s. 123; Eren, Özel Hükümler, s. 346; Aydoğdu/Kahveci, s. 379; Meral, s. 1193.

bakımından, genel işlem şartları yoluyla ciddi sağlık tehlikesi yaratacak ayıba rıza gösterilmesi de geçersiz kabul edilecektir³⁵³.

3. Şekli Şartlar

a. Genel Olarak

Kiracının ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurabilmesi için maddi şartların yanı sıra, şekli şartların da gerçekleşmesi gerekir. Bu şekli şartlar, gözden geçirme (muayene) ve bildirim (ihbar) yükümlülüğünden oluşur. Satış ve eser sözleşmelerinde alıcıya yüklenen gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğünün aksine, kira sözleşmesinde kiracıya kiralananı gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü yüklenmemiştir. Zira, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun düzenlendiği ilgili TBK hükümlerinde, bildirim yükümlülüğüne ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bunun sebebi, kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olması ve kiraya verenin kira süresince kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurma borcudur³⁵⁴.

b. Bildirim Yükümlülüğü

Kira sözleşmesinde kiracının bir bildirim yükümlülüğü bulunmasa dahi, TBK m. 318 hükmü doğrultusunda bildirim yükümlülüğüne ilişkin dolaylı bir hüküm bulunmaktadır³⁵⁵. Söz konusu hüküm uyarınca, kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur. Örneğin söz konusu ayıp, hafif ayıp niteliğinde ortaya çıkmışken kiracının bildirim yapmaması sebebiyle orta ayıp veya önemli ayıp haline gelmiş ise; bu durumda kiracı, meydana gelecek zararları tazmin etmekle yükümlü olacaktır³⁵⁶. Dolayısıyla TBK, kira sözleşmesi için kesin bir bildirim yükümlülüğü

³⁵³ Yavuz/Acar/Özen, s. 242.

³⁵⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 337; Yavuz/Acar/Özen, s. 243; Tandoğan, s. 115; Aral/Ayrancı, s. 276; Gümüş, Özel Hükümler, s. 223; İnceoğlu, Kira, s. 148; Aydoğdu/Kahveci, s. 380; Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Acar, s. 203; Topuz/Canbolat, s. 28.

³⁵⁵ Aral/Ayrancı, s. 276; Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 150; Aydoğdu/Kahveci, s. 380.

³⁵⁶ İnceoğlu, Kira, s. 149.

getirmemiş olsa dahi; kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, kiracının zamanında bildirimde bulunması gerekecektir³⁵⁷.

Tarafların sözleşmeye koyacakları bir hüküm ile bildirim yükümlülüğü getirmeleri de mümkündür³⁵⁸. Ancak doktrindeki bir görüşe göre³⁵⁹, genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde genel işlem şartları yoluyla getirilmemiş olması şartıyla, taraflar anlaşarak kiraya verenin sorumluluğunu sınırlandırabilecek veya tamamen kaldırılabilir oldukları için, bu tür kira sözleşmelerinde taraflar anlaşarak kiracıya bildirim yükümlülüğü getirebilecek iken; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracı aleyhine düzenleme yapılamaması nedeniyle kiracıya bildirim yükümlülüğü getirilemeyecektir. Nitekim aksine yapılacak anlaşmalar, TBK m. 301/c. 2 gereğince kesin hükümsüz olacaktır. Kanaatimizce de taraflar sözleşme hükmü ile bildirim yükümlülüğü getirirken; TBK m. 301/c. 2 hükmünün açıkça belirtmiş olduğu sınırlara riayet etmelidir. Aksi takdirde tarafların sözleşmeyle getirmiş oldukları bildirim yükümlülüğü, hüküm ifade etmeyecektir.

Kiracının ayıpları bildirme yükümlülüğü, kiralananı koruma ve ona özen gösterme yükümlülüğünün bir sonucu olup kira sözleşmesinden doğan bir yan yükümlülüktür³⁶⁰. Kiracının kiralananındaki ayıpları kiraya verene hiç ya da vaktinde bildirmemesi, koruma yükümlülüğünün diğer bir deyişle sözleşmenin ihlali anlamına gelecektir. Bu ihlalden bir zarar doğmuş, doğan bu zararlar hiç veya geç bildirim arasında uygun illiyet bağı bulunuyor ve kiracı kusursuz olduğunu ispat edememiş ise, meydana

³⁵⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 244; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 110; Eren, Özel Hükümler, s. 337; Zevkliler/Gökayla, s. 277; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 149; Remzi/Aydın, s. 162; Üçer/Meriç, s. 417; Nuhoğlu, s. 65; Nitekim Yargıtay, kiracının ihbar yükümlülüğü olduğuna ilişkin şu kararı vermiştir; “*Sonuç olarak mahkemece, kiralananın akitten maksut kullanmaya salih bir halde kiracıya teslimi imkanının kira sözleşme yapıldığı esnada bulunmadığı, davacı kiracının yasal yükümlülüklerini yerine getirdiği, bir başka ifade ile tespit raporunu davalıya göndermekle ihbar yükümlülüğünü yerine getirdiği, buna karşın davalının da kiralananı salih bir şekilde teslim etmediği, bunun sonucu olarak da, davacı kiracının kiralayan adına tamir ettirme hakkının doğduğu gözetilerek...*”, Yarg. 11. HD., E. 2007/ 2260, K. 2008/ 10073, T. 16.09.2008; Yarg. 6. HD., E. 2013/10115, K. 2014/3282, T. 18.3.2014, “*Davacı kiracı, kira sözleşmesinde yazılı olan vinçlerin dışında başka vinçlerin kendisine teslim edildiğini, kiraya verenin edimlerini yerine getirmediğini öğrenir öğrenmez, olayımızda teslim tarihinde veya en geç vinçler çalıştırılıp çalıştırılmaz ayıbı tespit edip davalı kiraya verene ayıp ihbarında bulunduğu dair bir delil sunamamıştır. Bu nedenle davacı kiracıya kira sözleşmesine uygun vinçlerin teslim edildiğinin kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece, kira sözleşmesinde özellikleri yazılı vinçler dışında başka vinçlerin davacıya teslim edildiği kabul edilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

³⁵⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 244; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 110.

³⁵⁹ İnceoğlu, Kira, s. 152; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 151; Başkan, s. 101.

³⁶⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 338.

gelen bu zarardan kiracı sorumlu olacaktır³⁶¹. Örneğin, kiralanan bir konutun çatısının yağmur ve kar yağışı sebebiyle su akıtması durumunda, kiracı bu durumu fark etmiş olmasına rağmen kiraya verene bildirmemiş olabilir. Kiraya veren bildirim yapılmadığı için, konuttaki hasarı gideremeyecek ve bu hasar konutun estetiği ve sağlığını bozacaktır. Bu nedenle kiracının TBK m. 318 uyarınca sorumluluğu söz konusu olacak ve şayet çatıdaki akıntı nedeniyle kiracının malları zarar görmüşse de kiracı, kiraya verenden zararını tazmin edemeyecektir³⁶².

Kiracının bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi hususunun kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna etkisi doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁶³, kiracı ayıbı öğrendiği halde bildirim yükümlülüğünü hiç veya zamanında yerine getirmez ise, kiraya verenin yapılmayan bildirim sebebiyle uğramış olduğu zararlarını karşılamak zorundadır; fakat bu durum kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarından (TBK m. 305 vd.) feragat ettiği şeklinde yorumlanamayacaktır. Diğer bir görüşe göre ise³⁶⁴, kiralananındaki ayıpları bildirmeme, kiracının kiralananın ayıplı haliyle kira ilişkisine devam etmeye razı olduğu şeklinde yorumlanarak, kiracının ayıptan doğan haklarından örtülü olarak feragat ettiği anlamına gelecektir. Bu nedenle, ayıbın sonradan ileri sürülmesi, dürüstlük kuralına (TMK m. 2) aykırı olacaktır³⁶⁵. Kanaatimizce de bu görüş isabetlidir. Fakat bu husus değerlendirilirken kiracının davranışları ve durumun özellikleri de göz önünde bulundurulur. Örneğin, kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesi kurulmadan önce kiralananı birlikte gezmiş veya kira ilişkisinin devamı esnasında böyle bir ziyaret gerçekleşmiş ve ayıp tespit edilmiş ise; buna rağmen kiracı herhangi bir çekince belirtmeksizin ayıplı kiralananı kabul etmiş ise, ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılır³⁶⁶. Zira bu durumda kiracının kiralananı kullanım amacına uygun şekilde teslim aldığı kabul edilecektir³⁶⁷. Bununla birlikte kiracı, kiraya verenin bildiği ya da kira sözleşmesinin devamı esnasında ortaya çıkan önemsiz ayıpları ve kiraya veren

³⁶¹ Eren, Özel Hükümler, s. 338; Gümüş, Özel Hükümler, s. 223; Zevkliler/Gökyayla, s. 278.

³⁶² Yavuz/Acar/Özen, s. 244.

³⁶³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 110; İnceoğlu, Kira, s. 150; Türkler, s. 48.

³⁶⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 243; Tandoğan, s. 115; Aral/Ayrancı, s. 276; Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Eren, Özel Hükümler, s. 337; Acar, s. 204; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 152; Aydoğdu/Kahveci, s. 380; Günel, s. 55; Başkan, s. 101.

³⁶⁵ Aral/Ayrancı, s. 276; Eren, Özel Hükümler, s. 336; Zevkliler/Gökyayla, s. 277.

³⁶⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 338; Topuz/Canbolat, s. 27-28.

³⁶⁷ Tandoğan, s. 115; Aral/Ayrancı, s. 276.

aleyhine hiçbir zarara sebep olmayan ayıpları, kiraya verene bildirmek zorunda değildir³⁶⁸.

c. Bildirimin Şekli

Kiracının tespit ettiği ayıpları kiraya verene bildirmesi hususunda kanunda bir hüküm bulunmaması sebebiyle, ayıp herhangi bir şekil şartına bağlı olmaksızın kiraya verene ya da yardımcısına bildirilebilir. Bu doğrultuda, bildirim sözlü olarak yapılmasının önünde de bir engel yoktur. Nitekim Yargıtay'a³⁶⁹ göre de kiralananın kiracıya birtakım eksiklik ve kusurlarla teslim edilmesi durumunda, kiracının bu eksiklikleri yargı yoluyla tespit ettirmesi ve bu tespiti kiraya verene tebliğ ettirmesi ile, kiracı ihbar yükümünü yerine getirmiş sayılacak ve böylece ayıptan doğan haklarını kullanabilecektir. Ancak bildirim sözlü yapıldığı durumda, kiracı ispat sorunlarıyla karşılaşabileceği için, kiracının bildirim yazılı şekilde yapması tavsiye edilebilir³⁷⁰.

d. Bildirim Zamanı

Kiralananadaki ayıpların kiracının kiraya verene hangi süre içerisinde bildirilmesi gerektiğine ilişkin de TBK'da bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 318 gereği, kiracı kiralananadaki ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir. Bu doğrultuda, kiracı somut olayın özelliklerine göre, belirlenecek makul süre içinde kiralanda tespit ettiği ayıbı, ilk fırsatta kiraya verene bildirmelidir. Örneğin, kiralanan konuttaki ayıbın teslim sırasında tespit edilebilir nitelikte olması durumunda derhal bildirilmesi gerektiği halde; otel, lokanta, çiftlik vs. gibi kiralananlarda ayıbın tespit edilmesi hemen mümkün olmadığından teslimden sonra makul sürede kiraya verene bildirilmesi gerekir³⁷¹. Bununla birlikte kiralananadaki ayıp, önemli nitelikte olsa dahi uzun bir süreçte ortaya çıkacak nitelikteyse ve başlangıçta önemsiz bir durum arz ediyor ise; kiracının bunu derhal ihbar zorunluluğu olmamalıdır. Örneğin, kiralanan taşınmazın küçük bir bölümünde rutubet oluşması durumunda, kiracının durumu derhal kiraya verene ihbar

³⁶⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 338; Acar, s. 204.

³⁶⁹ Yarg. 11 HD., E. 2007/2260, K. 2008/10073, T. 16.9.2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

³⁷⁰ Becker, s. 254; Eren, Özel Hükümler, s. 337; Edis, s. 135-136; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 152-153; Günel, s. 71; Türkler, s. 47; Kök, s. 73.

³⁷¹ Aydemir, s. 108-109; Nuhoğlu, s. 67.

zorunluluğu olmamalı; ancak kiracı, zaman geçtikçe rutubet sorununun arttığını fark ettiği takdirde, durumu derhal kiraya verene bildirmelidir³⁷².

IV. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinde zapt gerek kira sözleşmesinin kurulmasından önce gerek kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde hak sahibi olması nedeniyle, kiracının kiralananı kullanım hakkının engellenmesini ifade eder³⁷³. TBK, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu konusunu, “*üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk*” başlığı altında “*zapttan sorumluluk*” (TBK m.309), “*üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması*” (TBK m.310-312) alt başlıkları olarak ikiye ayırmıştır. İşbu çalışma kapsamında zapttan doğan sorumluluk, gerçek zapttan doğan sorumluluk (TBK m.309), üçüncü kişinin kira sözleşmesi kurulduktan sonra üstün hak sahibi olması (TBK m. 310-311) ve kira sözleşmesinin şerhi (TBK m. 312) konu başlıklarından oluşacaktır.

B. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu, ayıptan doğan sorumluluğu gibi TBK m. 301 kapsamında kiraya verenin kiralananı teslim borcu ve sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir³⁷⁴. TBK m. 309 hükmü, hukuki niteliği itibarıyla nispi emredici bir etkiye sahiptir³⁷⁵. Burada TBK m. 301 hükmü uygulama bulacaktır. Bu hüküm ile kiraya verenin kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu; bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği, diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem şartları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması, konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkün olmayacak;

³⁷² Günel, s. 71-72.

³⁷³ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 236; İnceoğlu, Kira, s. 234; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 467-468; Günel, s. 141.

³⁷⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 254; İnceoğlu, Kira, s. 235; Günel, s. 142.

³⁷⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 346; Yavuz/Acar/Özen, s. 255; Remzi/Aydın, s. 166.

diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem şartları yoluyla bu yönde düzenleme yapılamayacaktır³⁷⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünde, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olduğu kabul edilmiştir. Bu hüküm gereğince üçüncü kişinin kira sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananına ilişkin hak sahibi olması, kiracının menfaatlerini etkilemeyecek ve TBK m. 310'da düzenlenen kiralananın el değiştirmesi, kiraya veren için bir borç teşkil etmeyecektir. Bu nedenle doktrinde TBK m. 310 hükmünün TBK'da kiraya verenin borçları kapsamında düzenlenmesi haklı olarak eleştirilmiştir³⁷⁷.

Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu, kanundan doğan bir sorumluluk türüdür. Bu nedenle de taraflar kira sözleşmesinde kararlaştırılmamış olsalar dahi, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde hak iddia etmesi kiraya verenin sorumluluğuna sebep olacaktır³⁷⁸. Bununla birlikte kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, kusurlu olması şart değildir. Kiraya veren kusurlu olmasa dahi, üçüncü kişinin kiralananına yönelik olarak ileri sürdüğü haktan dolayı, kiracıya karşı sorumludur. Şu hususu belirtmekte fayda var ki, kiraya veren kusurlu olmadığını ispat ederek kiracının uğramış olduğu zararı giderme yükümlülüğünden kurtulabilecektir³⁷⁹.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun aksine, özellikle sorumluluğun kapsamı ve sorumluluğa bağlanan hukuki sonuçlar bakımından kiraya verenin zapttan doğan sorumluluk hükümleri, ayrıntılı şekilde düzenlenmemiştir. Bu nedenle satış sözleşmesindeki zapttan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin (TBK m. 214 vd.) kıyas yoluyla uygun düştüğü ölçüde kira sözleşmesine uygulanabileceği ileri sürülmüştür³⁸⁰. Ancak şu hususa dikkat edilmelidir ki, satış sözleşmesinde olduğu gibi kira sözleşmesinde de zapttan doğan sorumluluğun uygulama alanı son derece dar olacaktır³⁸¹.

³⁷⁶ Acar, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 235.

³⁷⁷ İnceoğlu, Kira, s. 235; Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2016, s. 63.

³⁷⁸ Günel, s. 141-142.

³⁷⁹ Tandoğan, s. 125; Tunçomağ, s. 498; Acar, s. 269; Günel, s. 160.

³⁸⁰ Tandoğan, s. 124-125; Zevkliler/Gökyayla, s. 290; Eren, *Özel Hükümler*, s. 346; Aydoğdu/Kahveci, s. 398; Yavuz/Acar/Özen, s. 255; Günel, s. 141.

³⁸¹ Eren, *Özel Hükümler*, s. 346.

C. GERÇEK ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUK

1. Genel Olarak

Gerçek zapt ifadesinden üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesi kurulmadan önce sahip olduğu üstün hak nedeniyle kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım hakkından hiç ya da gereği gibi yararlanamaması anlaşılır³⁸². Konuyla ilgili olarak TBK m. 309 hükmünde “Zapttan Sorumluluk” başlığı altında, “*Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür*” ifadesine yer verilmiştir.

2. Gerçek Zapttan Doğan Sorumluluğun Şartları

a. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde zapttan doğan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için maddi ve şekli birtakım şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Maddi şartlar kapsamında; kiralanan geçerli bir kira sözleşmesi uyarınca kiracıya teslim edilmiş olmalı, üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hak iddiasında bulunmalı, bu hak kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olmalı ve kiracı kiralananın kullanımıyla bağdaşmayan üçüncü kişinin üstün hakkını kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemeli ve son olarak üçüncü kişi kiracıya karşı hakkını dava yoluyla ileri sürmelidir. Şekle ilişkin olarak ise kiracı, üçüncü kişinin üstün hak iddiasını ileri sürmesi halinde, kiraya verene bu durumu derhal bildirmelidir. Sorumluluğu gerektiren şartların oluşması halinde, kiraya veren davayı üstlenmek ve varsa kiracının zararını gidermek zorundadır.

b. Maddi Şartlar

(1) *Kiralanan geçerli bir kira sözleşmesi uyarınca kiracıya teslim edilmiş olmalıdır*

Zapttan doğan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Üçüncü kişinin kiralanda kiracının kullanım ve yararlanma hakkıyla bağdaşmayan hakkını, kiralanan teslim edilmeden ileri sürmesi halinde, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır. Zira teslim anında üçüncü kişinin üstün hak iddiası söz konusu olmuş

³⁸² Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 236; Günel, s. 143; Belen, s. 131.

ise, kiracının kiralananına ilişkin kullanımını daha başlangıçta hiç sağlanamayacağı için, kiraya veren zapttan doğan sorumluluk hükümleri yerine TBK m.112 ya da TBK m. 136 hükmüne göre sorumlu olacaktır³⁸³.

(2) Üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hak iddiasında bulunmalıdır

Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun söz konusu olduğu hallerde, kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldığı esnada üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan bir hakka sahiptir³⁸⁴. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan kimse, “üçüncü kişi” konumundadır³⁸⁵. Üçüncü kişi, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Örneğin, kiracı ile alt kiracı arasındaki hukuki ilişkide kiraya veren, üçüncü kişi konumunda bulunur. Benzer şekilde paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti söz konusu ise, kira sözleşmesinin paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından yapılması durumunda, kira sözleşmesine katılmayan paydaşlar üçüncü kişi konumunda olacaktır³⁸⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 309 hükmünün uygulanabilmesi için, üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkını sınırlandıran ya da tamamen ortadan kaldıran bir hakka sahip olduğunu ileri sürmelidir³⁸⁷. Üçüncü kişinin kiralananındaki üstün hak iddiası, kiralananın tamamına, bir kısmına, eklentisine veya bütünleyici parçasına yönelik olabilir³⁸⁸. Örneğin, kiralanan konuta üçüncü kişiye ait kombi cihazının da kira konusu yapılması durumunda zapt gerçekleşebilecektir³⁸⁹. Bununla birlikte, üçüncü kişinin ileri sürdüğü hakkın niteliği kanunda belirtilmemiştir. Bu nedenle, üçüncü kişinin iddia ettiği hak, mülkiyet hakkı olabileceği gibi, sınırlı bir ayni hak ya da komşuluk

³⁸³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 131; Aral/Ayrancı, s. 286; Aydoğdu/Kahveci, s. 399; İnceoğlu, Kira, s. 236; Öktem Çevik, Devir, s. 58; Ural Çınar, s. 171; Söz konusu bu durumda kiraya verenin temerrüt hükümleri gereğince sorumlu olacağına dair görüş için bkz. Günel, s. 151.

³⁸⁴ Aral/Ayrancı, s. 285-286; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 131; Remzi/Aydın, s. 166.

³⁸⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Acar, s. 251; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 131; Belen, s. 135-136.

³⁸⁶ İnceoğlu, Kira, s. 236; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Acar, s. 253; Günel, s. 145.

³⁸⁷ Üçüncü kişinin ayni hakkına rağmen kiralananın kullanımının kiracıya bırakabildiği fakat bu kullanımın üçüncü kişinin hakkıyla sınırlandırıldığı hallerde kısmi zaptın uygulanamayacağı ve kiracının TBK m. 305 vd. maddeleri uyarınca, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluk kapsamında seçimlik haklarını kullanabileceği yönünde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 131-132.

³⁸⁸ Acar, s. 262; İnceoğlu, Kira, s. 241; Günel, s. 150.

³⁸⁹ Acar, s. 262.

hukukundan doğan bir hak da olabilir³⁹⁰. Örneğin, üçüncü kişinin kiralanan şey üzerinde bir irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, hatta geçit hakkı ya da taşınmaz yükü bulunması hallerinde durum böyledir³⁹¹. Bu haklardan kiracının hakkıyla bağdaşmayanlar zapta sebep olacaklardır. Diğer bir ifadeyle, kiralananın kira sözleşmesiyle öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran veya daraltan her hak, kira hakkıyla bağdaşmıyor ve zapt durumunu oluşturuyor demektir³⁹². Bununla birlikte yukarıda belirtilen geçit hakkı ve üst hakkı, bu bakımdan her somut olayda ayrıca incelenmelidir. Örneğin, kiralanan konutun çatısında üst hakkına istinaden kurulmuş bulunan basit bir tesis, kiracının taşınmazı kullanmasına engel teşkil etmeyecek denilebilse de yine konutun üzerinde bulunduğu arazinin bir bölümünde böyle bir tesisin varlığı ayrı bir değerlendirmeye tâbi olacaktır³⁹³.

Kiralanan üzerindeki üçüncü kişinin hakkı, özel hukuka tâbi bir hak olmalıdır. Özel hukuka tabi olmayan sınırlamalar ve yükümlülükler; örneğin işyeri kirasında, kiralanan yerde amaçlanan faaliyetin yapılmasının mümkün olmaması ya da bir inşaat sınırlaması, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna yol açmaz. Bu gibi durumlarda şayet şartları oluşmuş ise, kiraya verenin hukuki ayıp sebebiyle kiralananadaki ayıptan doğan sorumluluğu hükümlerine başvurulabilir³⁹⁴.

Üçüncü kişilerin ileri sürdüğü hakkın kişisel hak olması halinde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusu olmaz. Zira bu tarz kişisel hakların (çifte kirada olduğu gibi) kiracıya karşı ileri sürülmesi nispi hak olmaları gerekçesiyle mümkün değildir³⁹⁵. Örneğin, kira sözleşmesi yapıp da kiralananın kiracıya teslim edilmesine rağmen ikinci kira sözleşmesinin yapılması halinde, yeni kira sözleşmesi için teslim borcu açısından subjektif ifa imkânsızlığı söz konusu olacaktır. Kiralananı kullanmakta olan

³⁹⁰ Eren, *Özel Hükümler*, s. 347; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; İnceoğlu, *Kira*, s. 236; Yavuz, *Kira*, s. 3305; Acar, s. 255; Öktem Çevik, *Devir*, s. 58-59; Günel, s. 145; Belen, s. 133.

³⁹¹ Aral/Ayrancı, s. 286; Eren, *Özel Hükümler*, s. 347; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Aydoğdu/Kahveci, s. 399; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 236; İnceoğlu, *Kira*, s. 236-237; Öktem Çevik, *Devir*, s. 58-59; Ural Çınar, s. 172; Belen, s. 133; Günel, s. 146; Söz konusu hakların TBK m. 309 kapsamında detaylı incelemesi için bkz. Acar, s. 257 vd.

³⁹² Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Ural Çınar, s. 173.

³⁹³ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Acar, s. 258-259.

³⁹⁴ İnceoğlu, *Kira*, s. 238; Öktem Çevik, *Devir*, s. 59; Günel, s. 150; Ataman, s. 47.

³⁹⁵ Hatemi/Seozan/Arpacı, s. 168; Tunçomağ, s. 498; Eren, *Özel Hükümler*, s. 348; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 236; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 132; İnceoğlu, *Kira*, s. 239; Günel, s. 148.

kiracıya karşı, daha önceki kira sözleşmesinin varlığının ileri sürülmesi halinde, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Zira önceki tarihte kurulan kira sözleşmesine dayanan üçüncü kişinin zilyet olan kiracıya karşı kiralananın kullanım hakkı bakımından bir üstünlüğü yoktur³⁹⁶.

Üçüncü kişinin ileri sürdüğü kişisel hakkın tapuya şerh edilmesi halinde, üstün hak olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁹⁷, kira sözleşmesinin kurulmasından önce doğan, üçüncü kişilerin kiracının kullanımını engelleyici nitelikteki kişisel talepleri nedeniyle, söz konusu haklar şerh edilmiş olsa dahi kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Diğer bir görüşe göre ise³⁹⁸, üçüncü kişinin ileri sürdüğü kişisel hakkın şerh edilmiş olması halinde şerhin munzam etkisi sebebiyle, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusu olur. Kanaatimizce, şerhin munzam etkisi dikkate alındığında, üçüncü kişinin ileri sürdüğü kişisel hakkın şerh edilmiş olması durumunda kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusu olabilecektir. Zira ilk görüş kabul edildiği takdirde, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun uygulama alanı oldukça daralacak; bu durumda zapttan doğan sorumluluk hükümleri, yalnızca kiraya veren tapu kütüğünde yolsuz tescil ile malik konumunda olduğu takdirde uygulanabilecektir.

(3) Bu hak kira sözleşmesinin kurulmasından önce mevcut olmalıdır

Satış sözleşmelerinde zapta sebebiyet veren hakkın satışın gerçekleştiği anda mevcut olması gerektiği, TBK m. 214/1’de açıkça ifade edilmekle birlikte; kira sözleşmesinde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309’ da bu hususta bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 310’da “*üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması*” ifadesi sebebiyle, kiraya verenin kiracıya karşı zapttan sorumlu olması için, üçüncü kişinin kiralanan şey üzerindeki üstün hakkının, örneğin aynı hakkın en geç kira sözleşmesinin kurulmasından

³⁹⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 347; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 132; İnceoğlu, Kira, s. 240-241.

³⁹⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 132; Acar, s. 260; İnceoğlu, Kira, s. 239; Yavuz/Acar/Özen, s. 256.

³⁹⁸ Tandoğan, s. 124; Hatemi/Seozan/Arpacı, s. 168; Arpacı, s. 29; Eren, Özel Hükümler, s. 347; Aral/Ayrancı, s. 286; Aydoğdu/Kahveci, s. 399; Ural Çımar, s. 172; Akyiğit, s. 95; Yavuz, Kira, s. 3305; Günel, s. 148; Atanılan, s. 46; Başkan, s. 165; Yarg. 13. HD., E. 1990/965, K. 1990/5339, T. 19.9.1990, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 29.10.2020).

önce mevcut olması gerektiği sonucuna varılabilir³⁹⁹. Nitekim Yargıtay da bir uyuşmazlıkta bu görüşü destekler nitelikte karar vermiştir⁴⁰⁰.

(4) Kiracı kiralananın kullanımıyla bağdaşmayan üçüncü kişinin üstün hakkını kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemelidir

Kiracı, kiralananın kullanımını ortadan kaldıracak üçüncü kişinin üstün hakkını, kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemelidir. Şayet kiracı, söz konusu üstün hakkı biliyor ise, kiraya veren ayrıca sorumlu olmayı taahhüt etmediği sürece zapttan sorumlu olmayacaktır. Kiracının kiralanan üzerindeki zapt tehlikesi bulunduğunu bilmiyor olması şartı TBK m. 309'da düzenlenmemiştir. Bu şarta satış sözleşmesinde zapta ilişkin TBK m. 214/II hükmünden kıyasen ulaşılmaktadır⁴⁰¹. Şayet kiracı, kiralananın kullanımıyla bağdaşmayan üçüncü kişinin üstün hakkını sözleşmenin kurulduğu sırada biliyor ise, kiraya verenin zapttan sorumlu olması için bunu ayrıca taahhüt etmesi gerekir⁴⁰².

Buradaki “bilme” unsurunu somut bilgi olarak anlamak gerekecektir⁴⁰³. Fakat şu hususa dikkat edilmesi gerekir ki, tapu sicilinin aleniyeti gereği üçüncü kişinin üstün hakkının bilinmesi gerektiğinden hareket edilmek suretiyle, zapttan doğan sorumluluğun söz konusu olamayacağı ileri sürülemeyecektir. Zira kira sözleşmesi şahsi hak doğuran bir sözleşme olduğu için, tapu sicilinde işlem yapmayı gerektirmeyecektir⁴⁰⁴.

(5) Üçüncü kişi üstün hakkını ileri sürmüş olmalıdır

Kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğması için, üstün hak sahibi üçüncü kişinin bu hakkını ileri sürmüş olması gerekir. Ancak kiraya verenin sorumluluğunun doğması için üçüncü kişinin üstün hak iddiasını hangi şekilde ileri sürmesi gerektiğine ilişkin kanunda açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle, üstün hakkın ileri sürülme

³⁹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 348; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Acar, s. 261; Akyiğit, s. 95; Öktem Çevik, Devir, s. 62; Günel, s. 151; Akçaal/Uyumaz, s. 305.

⁴⁰⁰ Yarg. 13. HD., E. 2003/2751, K. 2003/7262, T. 3.6.2003, “Öte yandan aynı yasanın 253. maddesi uyarınca kiralayan belediye kiralananın üçüncü bir şahıs tarafından kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan aynı bir hak dolayısıyla tamamen veya kısmen zaptedilmesinden, kiracı davacıya karşı sorumludur”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁴⁰¹ Günel, s. 155.

⁴⁰² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 132; İnceoğlu, Kira, s. 242; Aydoğdu/Kahveci, s. 400; Öktem Çevik, Devir, s. 60; Ural Çınar, s. 172; Günel, s. 155; Remzi/Aydın, s. 167.

⁴⁰³ Aydoğdu/Kahveci, s. 400; Günel, s. 155.

⁴⁰⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 400.

şekline ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Çoğunluk görüşüne göre⁴⁰⁵, üçüncü kişi üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmüş olmalıdır. Üçüncü kişinin üstün hakkını dava dışı yollarla (örneğin, noter yoluyla ihtarname gönderilmesi) ileri sürmesi halinde, BK m. 256/III uyarınca kiracının açılan davayı kiraya verene bildirmesi gerekmektedir. TBK m. 309 ise, bu yönde bir bildirim yükümlülüğü öngörmemekte; fakat, davayı üstlenme yükümlülüğünden söz edildiği için bu bildirim yargı yoluyla yapılması gerektiği kabul edilmektedir. Bu doğrultuda üstün hak iddiasının dava dışı yöntemlerle (noter yoluyla ya da özel diğer yollarla ihtarname gönderilmesi gibi) ileri sürülmesi zapt sayılmayacak ve TBK m. 309 uygulama alanı bulamayacaktır⁴⁰⁶.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁴⁰⁷, kiracının kiralanan üzerinde üçüncü kişinin hakkını tanımak zorunda olduğu dava dışı bir yol ile kesin olarak ispatlanabiliyor ise, üçüncü kişinin üstün hakkını yargısal yollar dışında ileri sürülebilecektir. Bu görüşe göre, üstün hak sahibi olan üçüncü kişinin bu hakkını kesin olarak ispat ettiği durumlarda, kiracı yargılama masraflarını engellemek amacıyla hareket ederek kiralananı tahliye edebilir. Bununla birlikte kiracının üçüncü kişinin ileri sürmüş olduğu üstün hak nedeniyle kiralananı tahliye etmesi durumunda, kiralananı sözleşme süresi sona ermezsizin tahliye ettiği için kiraya verene karşı sorumlu olacaktır⁴⁰⁸. Bu durumda zapttan sorumlu olan kiraya veren, tazminat ödemek yerine tazminat olarak haksız menfaat elde etmiş olacaktır. Kanaatimizce de üstün hak sahibi, bu hakkını kesin delillerle ispat edebildiği takdirde; kiracı, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluk hükümlerine başvurabilmelidir.

Konuyla ilgili olarak Yargıtay, 1979 tarihli eski bir kararda⁴⁰⁹, üçüncü kişinin kiracının kiralananı kullanmasını ancak dava yolu ile engellemesi halinde, kiracının kiraya verene karşı zapttan doğan sorumluluk hükümlerine başvurabileceğine hükmetmişken; BK döneminde vermiş olduğu başka bir kararda⁴¹⁰, mülkiyeti Hazineye

⁴⁰⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 132; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Acar, s. 262; Yavuz, Şerh, s. 1573; Aydoğdu/Kahveci, s. 401; Remzi/Aydın, s. 166; Akçaal/Uyumaz, s. 305.

⁴⁰⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Ural Çınar, s. 173.

⁴⁰⁷ İnceoğlu, Kira, s. 244; Eren, Özel Hükümler, s. 348; Günel, s. 153-154; Yavuz, Kira, s. 3310; Yavuz, Şerh, s. 1574; Başkan, s. 170.

⁴⁰⁸ Yarg. 14. HD., E. 2007/15967, K. 2008/1169, T. 6.2.2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 29.10.2020).

⁴⁰⁹ Yarg. 13. HD., E. 1978/5503, K. 3, T. 15.01.1979, (yayınlanmamış), Tandoğan, s. 125, dn. 55b.

⁴¹⁰ Yarg. 13. HD., E. 2003/2419, K. 2003/3823, T. 1.4.2003, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 30.10.2020).

ait olan bir işyerinin Belediye tarafından kiraya verildikten ve kiracının kiraya veren konumunda bulunan Belediyeye kira bedelini tam olarak ödedikten sonra, işyerinin maliki olan Hazinesinin kiracıdan dava dışı yolla ecrimisil talep etmesi ve kiracının bu talebi olumsuz karşılaması halinde, taşınmazdan tahliye edileceğini bildirmesi durumunda kiraya veren Belediyenin bundan sorumlu olacağını belirtmiştir. Hatta Yargıtay'a göre Hazine tarafından yapılan bu işlemin iptali için kiracı mahkemeye başvurmak zorunda olmayıp, doğrudan doğruya kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu hükümlerine gidebilecektir. Bununla birlikte Yargıtay, yeni tarihli bir kararında da üstün hak sahibi üçüncü kişi konumunda olan Hazine tarafından, bir ihbarnama ile ileri sürülen ecrimisil talebine ilişkin olarak kiracı tarafından açılan davada, kiraya verenin zapttan sorumluluğunun doğduğunu kabul etmiştir⁴¹¹.

Doktrinde, üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dava dışı bir yolla ileri sürmesi halinde TBK m. 318 hükmünün kıyasen burada da uygulanabileceğini savunan bir görüş⁴¹² de vardır. TBK m. 318'e göre, "*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur*". TBK m. 318 hükmü ayıba ilişkin bir hükümdür. Bu nedenle bu hüküm bildirilecek hususu ayıplarla sınırlamıştır. Oysa TBK, kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldığı anda kiracının kullanımıyla bağdaşmayan bir hakka sahip olmasını bir ayıp türü olarak düzenlememiştir. Bu görüşe göre, üçüncü kişinin üstün hak iddiasını, kiraya verene gecikmeksizin bildirmeyen kiracının, bundan doğan zarardan sorumlu olmaması adaletsiz bir sonuç ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle de bu görüş uyarınca, kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldığı anda kiracının kullanımına yönelik alacak hakkı ile bağdaşmayan bir hakka sahip olmasının İsviçre Hukukuna paralel olarak "*hak ayıbı*" sayılması ve TBK m. 318 hükmünün uygulama alanı bulması gerekir. Kanaatimizce TBK hükümleri kapsamında hak ayıbı ayrımı yapılmadığından, TBK m. 318 hükmünün üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dava dışı yollar ile ileri sürmesi halinde uygulama bulabilmesi mümkün olmayacaktır.

Kiralanda üstün hak sahibi olan kişi, şayet zilyetliğe bir tecavüz söz konusu ise zilyetliğini idari yoldan da ileri sürebilir. Üçüncü kişinin kiralana yönelik üstün hak

⁴¹¹ Yarg. 3. HD., E. 2017/1854, K. 2017/9104, T. 06.06.2017, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 30.10.2020).

⁴¹² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 133; Aydoğdu/Kahveci, s. 398.

iddiasını, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince idari yoldan ileri sürmesi halinde, kanundaki dava ifadesinin geniş yorumlanması gerektiği; kiracının durumu derhal kiraya verene bildirmesi gerektiği ve kiraya verenin kendisine yapılan bildirim üzerine kiracının yanında yer alması gerektiği kabul edilmiştir⁴¹³.

Üçüncü kişi, üstün hak iddiasını kiracıya karşı dava yolu ile ileri sürdüğü takdirde kiracı, kiraya verene yapacağı ihbarı kendisine karşı açılan davanın her aşamasında ileri sürebilecektir. Fakat ilk derece mahkemesinin dava hakkında nihai kararı verdikten sonra, dosyanın taraflarınca istinaf yoluna gidilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesi ve dosyanın taraflarınca Bölge Adliye Mahkemesi kararının temyiz edilmesi ya da karar düzeltme yoluna başvurulması talebi üzerine Yargıtay aşamasında ihbar mümkün değildir. Ancak dava hakkında verilen karar Yargıtay veya Bölge Adliye Mahkemesi tarafından bozulur ise, bozmaya uyma kararından sonra tahkikatın yeniden yapılması durumunda da ihbar mümkün olacaktır⁴¹⁴.

Kural olarak, üçüncü kişinin kiracıya karşı üstün hakkını kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ileri sürmesi gerekir⁴¹⁵. Diğer bir deyişle, hukuksal uyumsuzluk kira sözleşmesinden sonra ortaya çıkmalıdır. Fakat kira sözleşmesinin yapılmasından önce dava açılmış olmasına rağmen, kira sözleşmesi yapılmış ve kiralanan kiracıya teslim edilmiş ise de TBK m. 309 anlamında bir zapttan söz edilecektir⁴¹⁶. Bununla birlikte üçüncü kişinin üstün hakkı, kira sözleşmesinin yapılmasından sonra doğmuş ve üçüncü kişi bu hak iddiasına dayalı davayı da kira sözleşmesinin yapılmasından sonra açmış ise; daha sonra ayrıntılı şekilde ele alacağımız üzere⁴¹⁷ TBK m. 309 yerine TBK m. 310 çerçevesinde, kiralananın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra el değiştirmesi hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁴¹⁸.

⁴¹³ Inceoğlu, Kira, s. 245-246; Günel, s. 158-159.

⁴¹⁴ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 174-175; Günel, s. 157; Atanlan, s. 51.

⁴¹⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 348.

⁴¹⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Aydoğdu/Kahveci, s. 401; Acar, s. 263.

⁴¹⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, Başlık IV-D-2.

⁴¹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Aydoğdu/Kahveci, s. 401; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 236; Ural Çınar, s. 169.

c. Şekli Şartlar

Kiracı, üçüncü kişinin üstün hak iddiasını ileri sürmesi halinde kiraya verene bu durumu derhal bildirmelidir. Bildirimin amacı, kiraya vereni haberdar etmek ve kiraya verenin davayı üstlenmesini sağlamaktır. Bildirimde üçüncü şahsın iddia ve talebinin ne olduğu ile davayı üstlenme talebinin yer alması gerekli ve yeterlidir⁴¹⁹. Bununla birlikte kiracı, bildirimde bulunmamasına rağmen kiraya verenin davadan haberdar olması ve davayı kendiliğinden üstlenmesi de mümkündür⁴²⁰.

Bildirimin yapılma zamanı ve şekli hakkında kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 309'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, kiraya verenin davada delilleri ikame edebileceği, iddialara cevap verebileceği, savunma imkânlarını kullanabileceği bir zamana kadar ihbarda bulunulması gerekmektedir. Aksi takdirde ihbar zamanında yapılmamış sayılır⁴²¹. Bu durumda ihbarın zamanında yapılmaması kiracının zapttan doğan haklarını ortadan kaldırmayacak; fakat kiracının uğradığı zararı kiraya verenden tazmin etme hakkı, zarar ile zapt arasındaki illiyet bağının kesilmiş olması sebebiyle etkilenebilecektir⁴²². Fakat bu durumda kiracı davayı zamanında ihbar etseydi dahi davanın kazanılmasının mümkün olmadığını

⁴¹⁹ Acar, s. 264; Günel, s. 156; Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Muhammet Özkes, *Medenî Usûl Hukuku*, 8. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2020, s. 175.

⁴²⁰ Acar, s. 265; Pekcanitez/Atalay/Özkes, s. 174.

⁴²¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 256-257; Acar, s. 265; Akyiğit, s. 95; İnceoğlu, Kira, s. 247; Günel, s. 157.

⁴²² Yarg. 14. HD., E. 2007/15967, K. 2008/1169, T. 6.2.2008, “Somut olayda; asıl davanın davacısı olan kiracı, mecur üzerinde üçüncü şahısların hak iddiasında bulunduğunu, bu yüzden kiralananı sözleşmedeki amacına uygun kullanamadığını ve erken tahliye etmek zorunda kaldığını ileri sürmüştü de, kiracının Borçlar Kanununun 275. maddesinin yaptığı gönderme sebebiyle 253. maddeye göre kiralayana durumu ihbar etmediği, 08.04.2005 tarihli ihtarnamenin ihbar mükellefiyetini ortadan kaldıracı nitelikte olmadığı anlaşılmaktadır. Davacı ve karşı davalı kiracı, ihbar borcunu yerine getirmediğinden kiralayandan tazminat isteyemeyeceği gibi kiralayan kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaya hazır bulundurdukça kira parasının tamamını ödemekle de yükümlüdür. Mahkemece, bu olgu gözetilmek suretiyle kiracının maddi ve manevi tazminat isteminin reddedilmesinde yasaya aykırılık yoktur”; Yarg. 3. HD., E. 2017/1771, K. 2017/6519, T. 4.5.2017, “Olayımızda davaya konu taşınmaz üzerinde üçüncü kişi tarafından kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürülmüş ve kiracının kiralananı kullanımına engel olunmuştur. Bu durumda kiraya veren tarafından davacı kiracının zararlarının tazmin edilmesi gerekir. Ne var ki, TBK'nun 114. (BK'nun.98) maddesi uyarınca, sözleşmeye aykırılık hallerinde de uygulanması gereken, TBK'nun 52. (BK'nun.44) maddesi hükmüne göre, davacı kiracı da zararın artmaması için gerekli çabayı göstermek zorundadır. Davacı kiracı Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/380 Esas sayılı dosyası ile açılan davayı TBK'nun 309.maddesi uyarınca davalı kiraya verene ihbar etmemiştir. Bu durumda mahkemece davacının kendi aleyhine açılmış olan davayı kiraya verene ihbar etmemekle zararın artmasına neden olup olmadığı karşı kusurunun bulunup bulunmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 29.10.2020).

ispatlayarak kiraya verenden tazminat talep edebilecektir⁴²³. Kiracının ihbarı zamanında yapmaması nedeniyle kiraya veren üçüncü kişiye karşı davayı kaybeder ise; kiracı, kiraya verenin uğradığı zararlardan sorumlu olduğu gibi, tüm mahkeme masraflarından da sorumlu olacaktır⁴²⁴.

Bildirim geçerliliği yönünden özel bir şekil şartı aranmasa da ispat kolaylığı yönünden bildirim yazılı yapılması tavsiye edilebilir. Bu doğrultuda bildirim, yapıp yapılmadığı konusundaki itilafları önlemek için, mahkeme kanalıyla veya noter aracılığıyla yapılmasında yarar bulunmaktadır⁴²⁵. İhbarın içeriğine ilişkin de kanunda bir düzenleme yoktur. Ancak üçüncü kişinin açtığı davanın varlığını duyuran, açıkça ya da örtülü olarak davanın üstlenilmesi talebini içeren her türlü ifade yeterli olacaktır. Bu anlamda dava dilekçesinin kiraya verene tebliği de ihbar yerine geçebilecektir⁴²⁶.

Üçüncü kişinin kiralananı kullanma hakkıyla bağdaşmayan üstün hak iddiasını dava dışı yolla ileri sürmesi halinde kiracının ihbar yükümlülüğünün bir borç mu külfet mi olduğu hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁴²⁷, bildirim hukuki niteliği itibariyle bir külfettir. Bu doğrultuda bildirimde bulunmayan kiracı zapttan doğan haklarını kaybedecek ve kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararlardan sorumlu olacaktır⁴²⁸. Ancak doktrindeki diğer bir görüşe göre⁴²⁹, satış sözleşmesinde bildirim, bir külfetken; kira sözleşmesinde kiracının davayı bildirmesi bir külfet değil, gerçek anlamda bir borçtur. Zira bu görüşe göre, ihbar yükümlülüğü TBK m. 318 çerçevesinde değerlendirilmeli ve zapt hali İsviçre Hukuku'na paralel olarak hak ayıbı şeklinde ele alınıp borç niteliğinde olduğu kabul edilmelidir⁴³⁰. Kanaatimizce, yapılacak olan bildirim külfet niteliğindedir. Zira TBK, zapt durumunu ayıptan ayrı olarak ele almıştır. Bu

⁴²³ Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Acar, s. 265; İnceoğlu, Kira, s. 248; Günel, s. 158; Atanılan, s. 51; Emrah Delice, "Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk", *Uluslararası Yönetim Eğitim ve Ekonomik Perspektifler Dergisi*, C. 3, S. 2, 2015, s. 38.

⁴²⁴ Günel, s. 158.

⁴²⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 348; Acar, s. 264; İnceoğlu, Kira, s. 247; Öktem Çevik, Devir, s. 61; Akyiğit, s. 95; Günel, s. 157; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 175.

⁴²⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Acar, s. 264; İnceoğlu, Kira, s. 247.

⁴²⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 348; Yavuz/Acar/Özen, s. 256; Aydoğdu/Kahveci, s. 400; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; Acar, s. 264; Ural Çınar, s. 173; Başkan, s. 170.

⁴²⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 348; Acar, s. 264.

⁴²⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 133; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 49; Yavuz, Kira, s. 3307; Günel, s. 156.

⁴³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 133.

nedenle, bu husus değerlendirilirken TBK m. 318 hükmünün göz önünde bulundurulması yerinde olmayacaktır.

Kiracı, bildirim şartını yerine getirmediği takdirde, üçüncü kişinin üstün hak iddiası nedeniyle uğradığı zararı talep edemeyecek ve hatta bu durum meydana gelen zararlardan sorumlu olmasına da sebep olabilecektir⁴³¹. Örneğin, kiracının çiftliğinde kullanmak üzere kiraladığı traktöre ihtiyati tedbir konulup traktörün kullanımı on gün engellenmesine rağmen, bu durum kiraya verene bildirilmemiş ise; kiracının başkasından kiraladığı traktör sahibine ödediği on günlük bedel kapsamındaki zararını kiraya verenden talep edemeyeceği veya en azından oluşan zararda ortak kusurlu sayılabileceği söylenebilecektir⁴³². Ancak kiraya verene yapılacak bildirim, üçüncü kişinin üstün hakkından haberdar olmadığı durumlarda söz konusu olacak; kiraya veren söz konusu durumdan haberdar olduğu takdirde, kiracının bildirimde bulunmaması kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır⁴³³.

D. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN KİRA SÖZLEŞMESİ KURULDUKTAN SONRA ÜSTÜN HAK SAHİBİ OLMASI

1. Genel Olarak

Üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması hususu, TBK'nın "*Kiralananın El Değiştirmesi*" başlığını taşıyan 310. maddesinde ve "*Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması*" başlığını taşıyan 311. maddesinde düzenlenmiştir. TBK m. 310'a göre, "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur (f.1). Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır (f.2)*". Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması hususu ise TBK m. 311 hükmünde, "*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır*" şeklinde

⁴³¹ Yarg. 14. HD., E. 2010/9168, K. 2010/10791, T. 18.10.2010, "*Kiracı, işletmede kendisinin gidermesi gerekmeyen esaslı tamiratların ortaya çıkması veya kiracılık hakkı ile bağdaşmayan 3. kişilerin hak iddiaları karşısında sessiz kalmamalı, kiralananı ilgilendiren bu gibi hak iddialarını kiralayana ihbar etmelidir. Kiracının ihbar mükellefiyeti, kiralayanın B.K. m. 251,253 ve 276'daki vecibelerini ifa etmesini ve ifa etmediği takdirde kiracının haiz olduğu hakları talep etmek imkanını hazırlar. Kiracının ihbar mükellefiyetini yerine getirmemesi yalnız kendi haklarının kaybedilmesine intaç etmeyip aynı zamanda, husule gelecek zararlardan da mesul olmasına sebep olabilir*", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁴³² Aydemir, s. 119.

⁴³³ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237.

düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması durumunda, TBK m. 310'un kıyasen uygulanmasıyla kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan kişi, kanun gereği sözleşmenin tarafı haline gelecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünde, taşınır, taşınmaz mal veya ürün kirası ayrımı yapılmaksızın kira sözleşmesine konu olan bir malın mülkiyetinin sözleşmenin devamı sırasında el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği kabul edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise, TBK. m. 351 hükmü ile yeni malike gereksinim halinde tahliye davası açma imkânı verilmiştir. Ürün kirasına ilişkin hükümler arasında ise, zapttan doğan sorumluluğa ilişkin bir düzenleme yoktur ve TBK'nın 358. maddesinde yapılan atıf gereği, TBK m. 310-311 hükümleri ürün kirasında da uygulama alanı bulacaktır⁴³⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 ve 311 düzenlemelerinin amacı, kiraya verenin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi ya da kiralanan üzerinde üçüncü kişiye sınırlı aynı hak tanınması halinde kiracının korunmasıdır⁴³⁵. Bu düzenlemeler kiracıyı korumak amacıyla getirilen emredici karakterde hükümler olduğu için, tarafların aksini kararlaştırmaları mümkün değildir. Bu hükmün aksine ilişkin sözleşme yapılması halinde, kesin hükümsüzlük söz konusu olacaktır⁴³⁶.

2. Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi

a. Genel Olarak

Kiralananın el değiştirmesinden kasıt, kira sözleşmesinin devamı sırasında kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukuki sebeple üçüncü kişiye geçmesidir⁴³⁷. TBK m. 310/I uyarınca, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Kiralananın el değiştirmesi sonucunda kira sözleşmesindeki taraf değişikliği kendiliğinden gerçekleşecektir. Buna

⁴³⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 290; Selin Sert, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)", Ankara: *Ankara Barosu Dergisi*, S. 4, 2014, s. 69-70; Öktem Çevik, Devir, s. 25; Genç Arıdemir, s. 146.

⁴³⁵ Sezer Çabri, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", İstanbul: *MÜHFHAD*, C. 18, S. 3, 2012, s. 186; Sert, s. 69.

⁴³⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 403; Acar, s. 302; İnceoğlu, Kira, s. 576-577; Öktem Çevik, Devir, s. 44; Sert, s. 69; Altınok Ormancı, s. 130; Vardar Hamamcıoğlu, s. 311; Belen, s. 135.

⁴³⁷ Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 172-173.

“yasal temlik” de denilebilir⁴³⁸. Böylece TBK m. 310/I hükmü ile getirilen kural gereği, BK m. 254 ile kabul edilen “*satım kirayı bozar*” kuralı terk edilmiş ve tersine çevrilmiş bulunmaktadır⁴³⁹. Satım kirayı bozar ilkesi, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiracının hakkıyla bağdaşmayacak bir aynı hakkı elde etmesi halinde, bu hakkın kiracının şahsi hakkından öncelik taşınmasıdır⁴⁴⁰. TBK m. 310/I hükmünün gerekçesinde bu ilkenin terkedilmesinin sebebi, “*Kiracıyı yeni malik karşısında koruma amacıyla, kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Bununla beraber, bu fıkra ile İcra ve İflas Kanununun 135. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, belirtilen maddenin uygulama olanağı ortadan kaldırılmamaktadır*” şeklinde belirtilmiştir⁴⁴¹.

TBK m. 310 düzenlemesi sözleşmenin nisbiliği ilkesine getirilmiş önemli bir istisnadır. Zira borç ilişkileri kural olarak yalnızca taraflar arasında hak ve yükümlülük doğurur ve üçüncü kişiler bu ilişkiden etkilenmezler. Fakat TBK m. 310 hükmü ile üçüncü kişi, kira sözleşmesinin varlığını bilmese dahi, kiralananın mülkiyetini devralmakla kanun gereği sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Bununla birlikte bu hüküm sözleşme özgürlüğü ilkesinin de istisnasını oluşturan bir düzenlemedir. Zira bu hükümle yeni malik, bu yönde iradesi olmasa dahi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve sözleşmeden doğan borcunu ifa etme yükümlülüğü altına girmektedir⁴⁴².

⁴³⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 408; Aral/Ayrancı, s. 286; Zevkliler/Gökyayla, s. 291; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310.

⁴³⁹ Aral/Ayrancı, s. 287; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 402; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 468; Yavuz, Şerh, s. 1593; Genç Arıdemir, s. 127; Delice, s. 34; Ertuğrul, s. 549; Topuz/Canbolat, s. 29; Hayrunnisa Özdemir, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 62, S. 1, 2013, s. 149; Meliha Sermin Paksoy, “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, Malatya, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2019 s. 135; Altınok Ormancı, s. 126; Metin İkizler, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, Ankara: *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XX, S. 2, 2016, s. 26.

⁴⁴⁰ Tandoğan, s. 126; İnceoğlu, Kira, s. 576; Yavuz, Kira, s. 3314; İkizler, s. 26; Günel, s. 169; Özen, Devir I, s. 165; Özdemir, s. 149; Genç Arıdemir, s. 126.

⁴⁴¹ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 139 (E.T.: 31.12.2020).

⁴⁴² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 135; Acar, s. 277; Altınok Ormancı, s. 134; Ertuğrul, s. 549; Belen, s. 134.

b. Şartları

(1) Genel olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 310 uyarınca, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmesi için, kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra, eski malikin kiralananın mülkiyetini herhangi bir hukuksal sebebe dayalı olarak üçüncü bir kişiye devretmesi gerekir. Bu anlamda kira sözleşmesinin varlığı, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın bir başkasına devrini engellemez⁴⁴³. Kiralananın el değiştirmesinin şartlarını, geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması, kiraya verenin malik olması ve kiralananın mülkiyetinin devredilmiş olması oluşturur. Bununla birlikte kiralananın mülkiyetini devralacak kişinin iyi niyetli olup olmaması ve kira sözleşmesini bilip bilmemesi devrin geçerliliğini etkilemeyecektir⁴⁴⁴.

(2) Geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması

Kiralananın el değiştirmesi hükümlerinin uygulanabilmesi için gerekli ilk şart, kiralananın devredildiği anda taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır⁴⁴⁵. Kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşmesi için, kira sözleşmesinin kurulmuş olmasının yanı sıra, kiralananın kiracıya teslim edilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁴⁴⁶, kiralananın el değiştirmesi hükümleri kapsamında yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için, kira sözleşmesinin teslimden önce geçerli bir şekilde kurulmuş olması yeterli olup; kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması şart değildir. Zira kanunda sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması için kiralananın kiracıya teslimi aranmadığı için, kiracının sözleşmenin kurulmasıyla birlikte korunmaya başlanması gerekir. Bu anlamda kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olmasını esas alacak ayırımın yapılması, kiracıyı korumak için getirilen bu hükmün lafzı ve amacıyla bağdaşmamaktadır.

⁴⁴³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143.

⁴⁴⁴ Tunçomağ, s. 498; İnceoğlu, Kira, s. 585; Acar, s. 275; Öktem Çevik, Devir, s. 85-86; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 187; Özen, Devir I, s. 163; İkizler, s. 32.

⁴⁴⁵ Özen, Devir II, s. 100; Öktem Çevik, Devir, s. 86; Özdemir, s. 150.

⁴⁴⁶ Tandoğan, s. 126; Sınırlı Ayni Hak, Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 185; Öktem Çevik, Devir, s. 88; Günel, s. 169; Ertuğrul, s. 552; İkizler, s. 30.

Doktrinde ileri sürülen diğeri bir görüşe göre ise⁴⁴⁷, kiralananın el değıştirmesi hükümlerinin uygulama bulabilmesi için, kiralananın mülkiyetiyle birlikte zilyetliğinin de kiracıya bırakılmış olması gerekir. Kanaatimizce de TBK m. 310 anlamında bir el değıştirmeden bahsedebilmek için, kiralananın mülkiyetinin yanında zilyetliği de kiracıya bırakılmış olmalıdır. Böylece kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralananın zilyetliğinin kiracıya bırakılmasından önce, kiraya veren kiralananı başkasına devretmiş ise, kiralananın el değıştirmesine ilişkin TBK m. 310 hükmü uygulanmamalıdır. Burada TBK m. 112 hükmü gereğince sübjektif imkânsızlık çerçevesinde, kiracı kiraya verenden yalnızca müspet zararının tazminini talep edebilmelidir. Ancak kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan bir başkasına temlik edilmesine rağmen, kiralanan kiracıya teslim edilmiş ise, TBK m. 112 yerine TBK m. 310/I hükmü uygulama bulabilecektir⁴⁴⁸.

(3) *Kiraya verenin malik olması*

Türk Borçlar Kanunu m. 310/I hükmünün lafzına bakıldığında, kiraya veren sıfatı olup olmaması önemli olmaksızın kiralananın salt maliki tarafından mülkiyetinin devri, kiralananın devri için yeterlidir. TBK m. 310/I hükmünün uygulanabilmesi için, kiraya verenin malik olması gerekip gerekmediğı hususundaki doktrindeki hâkim görüş, kiraya verenin aynı zamanda malik sıfatına sahip olması gerektiğı yönündedir⁴⁴⁹. Bununla birlikte kiralananın malikin izniyle bir başkası tarafından kiraya verildiğı hallerde ya da malikin bilgisi ve rızası dışında üçüncü bir kişi tarafından yapılmış kira sözleşmesine kiraya verenin onay verdiğı hallerde de TBK m. 310/I hükmünün uygulanabileceğı kabul edilmektedir⁴⁵⁰.

Kiralananı malik dışında bir kimse kendi adına kiraya vermişse ve asıl malik kiralananın mülkiyetini devretmiş ise, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecek; dolayısıyla mevcut kira sözleşmesi, yeni maliki bağlamayacak ve yeni malik

⁴⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 287; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 144; Acar, s. 278; İnceoğlu, Kira, s. 586; Aydoğdu/Kahveci, s. 408; Özen, Devir II, s. 100; Altınok Ormancı, s. 129; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310; Özdemir, s. 158; Başkan, s. 180.

⁴⁴⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 408.

⁴⁴⁹ İnceoğlu, Kira, s. 582; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 144; Aydoğdu/Kahveci, s. 409-410; Acar, s. 280; Öktem Çevik, Devir, s. 89-90; Özen, Devir II, s. 101; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 186; Vardar Hamamcıoğlu, s. 311; Özdemir, s. 151; Başkan, s. 181.

⁴⁵⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 144; Aydoğdu/Kahveci, s. 409-410; İnceoğlu, Kira, s. 582; Ertuğrul, s. 553.

mülkiyet hakkına dayanarak kiracıdan kiralananı talep edebilecektir⁴⁵¹. Kiracı ise, TBK m. 112 gereğince sözleşmeye aykırılık hükümleri çerçevesinde uğramış olduğu müspet zararı kiraya verenden talep edebilecektir⁴⁵².

Doktrinde bir görüşe göre⁴⁵³, TBK m. 310/I hükmü kiraya veren-malik ayrımı yapmadığı için geçerli olarak kurulmuş olan alt kira ilişkilerinde de malikin kiralananı bir başkasına devretmesi, bu hükmün uygulama alanına girebilecektir. Kanaatimizce de kanunda böyle bir ayırım bulunmadığından, alt kira ilişkilerinde de malikin kiralananı devretmesi halinde, TBK m. 310 hükmü uygulanabilmelidir. Zira hükmün uygulama alanını salt ilk kira ilişkisiyle sınırlandırmak için yeterli bir sebep yoktur. Bu doğrultuda yeni malik ile alt kiracı arasında doğrudan bir sözleşme ilişki bulunmasa da yeni malik asıl kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği için, asıl kira sözleşmesi gereği alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanmakla yükümlü olur⁴⁵⁴.

(4) Kiralananın mülkiyetinin devredilmiş olması

Kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması için gereken bir diğer şart ise, kiralananın üçüncü bir kişiye devredilmiş olmasıdır. Kiralananın mülkiyet hakkının devrinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmiş olması gerekir. Zira kira sözleşmesinin kurulmasından önce mülkiyetin bir başkasına temlik edilmiş olması durumunda, TBK m. 309 çerçevesinde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır⁴⁵⁵.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kira konusu olan şey herhangi bir yolla başkasına devredilebilir. Zira TBK m.310/I' de "*herhangi bir sebep*" ifadesinin kullanılmasıyla, mülkiyetin devri türü bakımından herhangi bir sınırlamanın olmadığını açıkça ortaya konulmuştur⁴⁵⁶. Kiralananın el değiştirmesinin dayanağı olan hukuksal sebep, satış sözleşmesi, trampa sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, adi ortaklık sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, paylı mülkiyette payın

⁴⁵¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 144; Aydoğdu/Kahveci, s. 410; Günel, s. 169.

⁴⁵² Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 186; Vardar Hamamcıoğlu, s. 311.

⁴⁵³ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Acar, s. 273-274; Öktem Çevik, Devir, s. 92; Ertuğrul, s. 554; Aksi görüşte bkz. Özdemir, s. 152.

⁴⁵⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Acar, s. 273-274; Öktem Çevik, Devir, s. 92.

⁴⁵⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 236; Aydoğdu/Kahveci, s. 403; Zevkliler/Gökyayla, s. 290; İkişler, s. 29.

⁴⁵⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237; İkişler, s. 26-27.

devri, şirkete sermaye konulması gibi iradi yollar olabileceği gibi; kiralananın kiraya verenin iradesi dışında icra ve iflas yoluyla satın alınması da olabilir⁴⁵⁷. Ancak mülkiyet devrinin geçerli olması şarttır. Zira mülkiyet devri geçerli şekilde gerçekleştirilmez ise, üçüncü kişinin kazanımı hüküm ifade etmez ve kira sözleşmesi hiç devredilmemiş gibi kiracı ve kiraya veren arasında devam eder⁴⁵⁸.

Kiralananın el değiştirmesi ifadesiyle, yalnızca borçlandırıcı işlem kastedilmemektedir. Kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşmesi için tasarruf işleminin yapılarak mülkiyetin üçüncü kişiye geçmesi gerekir⁴⁵⁹. Zira mülkiyetin geçmediği veya herhangi bir hukuki sebebe dayanarak yalnızca mülkiyetin devri borcu altına girildiği hallerde kira sözleşmesinin devri gerçekleşmeyecektir⁴⁶⁰.

Kiralanan taşınmazın cebri icra yoluyla devri halinde, TBK m. 310'un gerekçesinde belirtildiği üzere İcra İflas Kanunu m. 135/II hükmünü dikkate almak gerekecektir. Buna göre kiralanan taşınmaz cebri icra yoluyla devredildiği halde, ihaleyle birlikte kira sözleşmesi devralana geçecektir. İİK m. 135/II hükmüne göre, taşınmazın cebri icra yolu ile edinilmesi halinde, taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden önceki tarihte düzenlenmiş resmî bir akde dayanmayarak (örneğin, adi yazılı veya sözlü şekilde düzenlenmiş ise) başkaları tarafından işgal edilmekte ise, on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu durumda yeni malik TBK m. 310 bağlamında kira sözleşmesiyle bağlı olmaz. Fakat taşınmaz üçüncü kişi tarafından hacizden önceki tarihli resmî bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanıyor ise (örneğin, noterde tasdik veya düzenleme şeklinde yapılmışsa), yeni malik kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır⁴⁶¹. Bu durumda kiracı işgalci sayılmayacak ve ihaleden sonra kiralananın el

⁴⁵⁷ Tandoğan, s. 127; Gümüş, Özel Hükümler, s. 232; Aral/Ayrancı, s. 287; Eren, Özel Hükümler, s. 351; Zevkliler/Gökyayla, s. 290; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 408; Acar, s. 283-284; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143; Yavuz, Şerh, s. 1592; Günel, s. 170; Yavuz, Kira, s. 3315; Öktem Çevik, Devir, s. 103 vd.; Özen, Devir II, s. 99; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 173; Altınok Ormancı, s. 128; Ertuğrul, s. 550; Vardar Hamamcıoğlu, s. 308; Özdemir, s. 159; Akçaal/Uyumaz, s. 306 Kiralananın cebri icra yoluyla el değiştirmesi halinde TBK m. 310 hükmünün uygulanmayacağı yönündeki görüş için bkz. Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 237.

⁴⁵⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143; Aydoğdu/Kahveci, s. 408; Acar, s. 279; Özdemir, s. 151; Atanlan, s. 61-62.

⁴⁵⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 351; Acar, s. 278; Öktem Çevik, Devir, s. 102; Özen, Devir II, s. 100; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 173; Günel, s. 170; Ertuğrul, s. 550; İkizler, s. 30.

⁴⁶⁰ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 173.

⁴⁶¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 409; İnceoğlu, Kira, s. 584; Öktem Çevik, Devir, s. 110-111; Ertuğrul, s. 551; Doğan, s. 15; Aydemir, s. 120; İİK m. 135/II hükmünün eleştirisi için bkz. Hasan Erman, "Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin

değiştirmesi kuralları uygulanacaktır⁴⁶². Kiralananda hacizden önceki dönemde kiracı olmasına rağmen, bunu resmî belgeyle ispat edemeyen kiracı, haksız yere kiralananı tahliye etmek zorunda kalabilecektir. Bu nedenle doktrinde, kiracının hacizden önceki tarihte kiracı olduğunun tespitini mahkemeden talep edebileceği kabul edilmektedir⁴⁶³.

Kira sözleşmesinin konusu paylı mülkiyete konu bir eşya ise, pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir kararla paylı mülkiyet ilişkisine dahil olan kişi de kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu anlamda kiralananın mülkiyetinin tek bir kişiye ait olmasıyla paylı mülkiyet ilişkisine konu olması arasında fark yoktur⁴⁶⁴. Paylı mülkiyete tabi kiralanda pay üzerinde sınırlı ayni hak kurulması halinde de TBK m. 311 çerçevesinde sınırlı ayni hak sahibi payı oranında sözleşmenin tarafı haline gelir. Kiralanan üzerinde birden fazla kişinin sonradan mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahibi olması halinde, bu kişiler bakımından kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurma borcu açısından müteselsil borçluluk; kira alacağı açısından ise, taraflar arasında başka bir anlaşma olmaması halinde müşterek alacaklılık söz konusu olur⁴⁶⁵. Kiralananın paylı mülkiyete konu bir eşya olması durumunda, paydaşlardan birinin kendi adına yaptığı kira sözleşmesine diğer paydaşların onay vermemesi ya da başka surette yetkisizliğin söz konusu olduğu hallerde; diğer paydaşlar kira sözleşmesiyle bağı olmayacağı için, TBK m. 310/I kapsamında bir el değiştirmeden söz edilemeyecektir. Zira TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için gerekli olan ilk şart, geçerli bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır⁴⁶⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 310'da yalnızca kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin hukuki işlem yoluyla mülkiyet hakkını kazanmasına bağı olarak, kira sözleşmesi kanun gereği üçüncü kişiye devredilmiş sayılmaktadır. Külli halefiyete dayalı intikal, TBK m. 310'un uygulama alanında yer almayacak; kiralananın mülkiyetinin külli halefiyet yoluyla intikali durumunda yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmayacaktır. Zira, külli halefiyet halinde, kira sözleşmesinin devri değı, bir hukuki işlem veya hukuki bir olay

Değerlendirilmesi", İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 50, S. 1-4, 1984, s. 380-381.

⁴⁶² Erman, s. 370; Öktem Çevik, Devir, s. 110; Ertuğrul, s. 551; Aydemir, s. 120.

⁴⁶³ İnceoğlu, Kira, s. 585; Öktem Çevik, Devir, s. 111; Aydemir, s. 121; Başkan, s. 183.

⁴⁶⁴ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 177; Acar, s. 281; İnceoğlu, Kira, s. 579; Özen, Devir II, s. 103; Öktem Çevik, Devir, s. 138.

⁴⁶⁵ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 192; Ertuğrul, s. 555; Günel, s. 173.

⁴⁶⁶ Acar, s. 282; Öktem Çevik, Devir, s. 140-141; Özen, Devir I, s. 154-155; Özdemir, s. 153.

sonucunda bir kimsenin başka bir kimsenin yerine geçmesi söz konusudur. Bu nedenle de külli halefiyet halinde kiralananın mülkiyetini edinen kişi, TBK m. 351/I çerçevesinde kira sözleşmesini feshedemeyecektir⁴⁶⁷. Bununla birlikte mülkiyet devri ve cebri icra dışındaki sebeplerle üçüncü kişinin mülkiyet hakkı kazandığı hallerde de TBK m. 310 hükmü uygulanmayacaktır⁴⁶⁸. Bu doğrultuda miras yoluyla geçişler (TMK m. 599), ortaklıkların ya da işletmelerin birleşmesi (TBK m. 203), bir malvarlığı ya da işletmenin alacak ve borçlarıyla devralınması (TBK m. 202), derneğin sona ermesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi, ticari şirketin tür değiştirmesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi, kamu kurumunun tüzel kişiliğinin sona ermesi sebebiyle mülkiyetin değişmesi gibi külli halefiyet hallerinde mirasçılar veya diğer halefler, kiralananın mülkiyetiyle birlikte kiraya verenin hak ve borçlarını da üzerine aldıkları için, TBK m. 310 hükmünün kapsamına girmemektedir⁴⁶⁹.

Kiralanan taşınmaza elbirliği mülkiyeti kuralları uyarınca malik olan ve birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan mirasçılar arasında paylaşma gerçekleşir ve taşınmaz aralarından birine bırakılır ise, bu mirasçı yeni malik olarak görülemez ve kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz⁴⁷⁰. Bununla birlikte kiracının kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananı malik olması durumunda da TBK m. 310 hükmü uygulanamaz. Zira söz konusu bu durumda, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi nedeniyle borç ilişkisinin sona ermesi söz konusu olacaktır (TBK m. 135)⁴⁷¹.

c. Sonuçları

(1) Genel olarak

Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra kiraya veren kiralananın mülkiyetini herhangi bir şekilde üçüncü kişiye devreder ise, yeni malik kira sözleşmesinin tüm hak ve borçlarıyla tarafı olur. Kiralananın el değiştirmesi hükümleri çerçevesinde, kira sözleşmesindeki taraf değişikliği kendiliğinden ve ileriye etkili olarak gerçekleşir. Zira,

⁴⁶⁷ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 178; Özdemir, s. 158; Ayrıntılı bilgi için bkz. Öktem Çevik, Devir, s. 69 vd.

⁴⁶⁸ Tandoğan, s. 127; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 170; Arpacı, s. 32; Acar, s. 286; Aral/Ayrancı, s. 287; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143; Gümüş, Özel Hükümler, s. 232; Yavuz, Kira, s. 3320; Öktem Çevik, Devir, s. 148; Özen, Devir II, s. 100; Günel, s. 181-182; Özdemir, s. 152.

⁴⁶⁹ Tandoğan, s. 127; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 170; Arpacı, s. 32; Acar, s. 286-287; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Aral/Ayrancı, s. 287; Aydoğdu/Kahveci, s. 411; Öktem Çevik, Devir, s. 147; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 177; Özen, Devir I, s. 156; Genç Arıdemir, s. 152; Altınok Ormancı, s. 128; Günel, s. 181-182; Ertuğrul, s. 550.

⁴⁷⁰ Öktem Çevik, Devir, s. 143; Özen, Devir I, s. 147; Özdemir, s. 157.

⁴⁷¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Akyiğit, s. 97; Özdemir, s. 156.

burada kanun gereğince sözleşmenin devri söz konusu olacak ve yeni malik hiçbir işleme gerek olmaksızın kiraya verenin yerini alarak ileriye etkili olacak şekilde kira sözleşmesinden doğan tüm hakları ve borçları kendiliğinden üstlenmiş olacaktır⁴⁷². Kiralananın el değiştirmesinde, sözleşme hükümlerinde değişiklik olmayacağı ve sözleşme devri geçmişe etkili olmayacağı için, kira sözleşmesinin devrinden önceki hak ve borçlar için kiracının eski malik ile ilişkisi devam edecektir. Bu anlamda yeni malik devirden önceki hak ve borçları devralmış olmayacaktır⁴⁷³.

Kiralananın el değiştirmesiyle kiracı yönünden kira ilişkisi devam edecek olmakla birlikte, kira ilişkisinin sürdürülemeyeceği haller de söz konusu olabilecektir. Örneğin, kamulaştırma işleminde yeni malik konumunda olan idare, kamulaştırma işlemlerinden önce yapılmış kira sözleşmesi ile bağlı değildir (TBK m. 310/II). Zira kamulaştırma halinde kamulaştıran idare kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecek, kamulaştırma bedeli ödenerek kiralanan yer kiracının elinden alınacaktır (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 20). Bu gibi ayırık hallerin dışında, kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelecektir⁴⁷⁴.

⁴⁷² Aral/Ayrancı, s. 286; Gümüş, Özel Hükümler, s. 232; Zevkililer/Gökyayla, s. 291; Eren, Özel Hükümler, s. 352; Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Acar, s. 294; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; İnceoğlu, Kira, s. 588; Öktem Çevik, Devir, s. 169; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 186; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 468; Altınok Ormancı, s. 129; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310; Özdemir, s. 156; Paksoy, s. 136; Yarg. 13. HD., E. 1978/2329, K. 1978/2622, T. 18.4.1978, "... dava konusu birşey dava sırasında davacı tarafından bir üçüncü kişiye satılır ve temlik edilirse o şeyi devir alan kimse devreden davacının yerine geçer ve onun hak ve yetkilerini de kullanabilir"; Yarg. 13. HD., E. 2002/12483, K. 2003/1925, T. 26.2.2003, "BK.nun 254. maddesi gereği satımla birlikte kira sözleşmesinin bütün şartlarıyla birlikte davacıya geçtiğinin kabulü gerekir. Diğer bir deyişle davacı, kiralananı davalıdan satın almakla, satın aldığı mecurla birlikte bütün hak ve yükümlülüklerde devredilmiş olur. Yeni malik satıcının halefi olarak eski malikin kiracıdan talebe hakkı olduğu bütün hakları kiracıdan talep edebileceği gibi kiracıya karşı da sözleşme ve yasadan doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Depozitonun elektrik, su, doğalgaz, ortak giderler ve hor kullanmaya karşı teminat olarak alındığı az yukarıda açıklanmıştır. Davalı satıcı, mecurun satış tarihine kadar depozitonun teminat olarak verildiği konularda kiracıdan talep edebileceği bir hak ve alacağı olduğunu, bu hak ve alacakları için teminatı yedinde tutmak hakkı olduğunu kanıtlamadığı gibi bu yönde bir savunması da yoktur. Bu durumda davalının depozitoyu elinde tutmasının yasal dayanağı kalmadığından yeni malik olarak kiralayan sıfatını kazanan davacıya devretmesi gerekir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 07.11.2020).

⁴⁷³ Aral/Ayrancı, s. 288; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; İnceoğlu, Kira, s. 588; Paksoy, s. 136; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 187; Altınok Ormancı, s. 130; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310; Yavuz, Şerh, s. 1593; Remzi/Aydın, s. 167.

⁴⁷⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 408; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 238; Eren, Özel Hükümler, s. 352; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 136; Aydemir, s. 120; Delice, s. 33.

(2) Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi

Kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkının geçişiyle birlikte, kiralananın yeni maliki kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olur (TBK m. 310/I)⁴⁷⁵. Kiralananın mülkiyetinin devriyle birlikte, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği için; kira süresinin hesaplanması, kira bedelinin ödenmesi ve sözleşmeden doğan diğer borçlara ilişkin olarak eski malikle yapılan kira sözleşmesi dikkate alınır. Bu nedenle kiralananın yeni maliki, devirden önce meydana gelmiş hak ve borçlarla değil, devirden sonra meydana gelmiş hak ve borçlarla ileriye yönelik olarak sorumlu olacaktır⁴⁷⁶. Ancak şahsa bağlı hak ve yükümlülüklerin bu kapsamda değerlendirilmemesi gerekir⁴⁷⁷.

Kiralananın el değiştirmesi halinde, sözleşmeden doğan yenilik doğuran haklardan kiraya verenin şahsına özgü olanlar dışındakiler yeni malike geçer. Örneğin, kiralananı devreden iradesi sözleşmenin kurulması esnasında yanılma, aldatma veya korkutmayla bozulmuş ise, sözleşmenin devredilmiş olması sözleşmeyi iptal hakkının da devredildiği anlamına gelmez. Bununla birlikte kiraya verenin şahsına özgü olmayan yenilik doğuran haklar kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni malike geçer. Örneğin, kiraya veren kiracıya bir kira dönemi içinde kira bedelinin ödenmemesine dayanarak iki haklı ihtar çekmiş ve kira dönemi gelmeden kiralanan üçüncü kişiye devredilmiş ise, kiralananın yeni maliki sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olur. Zira burada devreden kiraya verenin kişiliğine özgü olmayan bir yenilik doğuran hak bulunmaktadır⁴⁷⁸.

Yeni malikin kiraya veren sıfatını kazanması, mülkiyet hakkının kendisine geçtiği anda gerçekleşecektir⁴⁷⁹. Kiralananın taşınır olması halinde kiralananın mülkiyetinin devri, zilyetliğin devri yoluyla gerçekleşir (TMK. m.763/I). Taşınmaz kiralalarında kira

⁴⁷⁵ Yarg. 3. HD., E. 2019/5482, K. 2019/9859, T. 10.12.2019, "TBK'nın 310. maddesinde ise; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." şeklinde düzenleme yapılmıştır. Davaya dayanak yapılan 15/04/2008 başlangıç tarihli, 3 yıl kira sözleşmesi davacı ile davalılardan ... Ltd Şti. arasında düzenlemiştir. Kiralananın el değiştirmesi ile birlikte davalı ... Turizm Yatırım ve İşletmecilik Ltd. Şti. kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş olup yeni malik olarak kira sözleşmesi ile bağlıdır. Bu nedenle Mahkemenin, davalının kira sözleşmesinin tarafı olmadığı gerekçesiyle davacının kâr kaybı zararından sorumlu olmayacağı yönündeki gerekçesi yerinde değildir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 07.11.2020).

⁴⁷⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 352; Zevkliler/Gökyayla, s. 291; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; Öktem Çevik, Devir, s. 170; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 101; Ural Çınar, s. 180; Altınok Ormancı, s. 129.

⁴⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 258; Öktem Çevik, Devir, s. 170; Özen, Devir II, s. 105.

⁴⁷⁸ Acar, s. 293; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 188; Öktem Çevik, Devir, s. 170; Özen, Devir II, s. 105; Ertuğrul, s. 555.

⁴⁷⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 352.

sözleşmesinin devri, mülkiyetin intikaliyle aynı anda gerçekleştiği için, sözleşme devri mülkiyet hakkının tapu kütüğü veya kat mülkiyeti kütüğüne tescili tarihinde değil; tescilin yapılması şartıyla tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği tarihten itibaren (TMK m. 1022/II) gerçekleşir⁴⁸⁰. Kiralanan taşınmazın icra ve iflas hükümleri yoluyla satılması halinde ise, kira sözleşmesi ihaleyle birlikte devralan yeni malike geçecektir⁴⁸¹. Kiralananın mülkiyetinin tescilsiz kazanılması halinde (TMK m. 705/II, 712, 713), mülkiyetin tescilsiz kazanımının gerçekleştiği an, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu bakımdan, açıklayıcı tescilin yapılması sözleşmenin devredilmesi anı bakımından önem taşımayacaktır⁴⁸². Bununla birlikte üst hakkı çerçevesinde inşa edilen yapının kiralanmış olması halinde, üst hakkının üçüncü kişiye devri durumunda üst hakkı kapsamındaki yapının da kendiliğinden devrini sağlayacaktır. Bu durumda yeni irtifak hakkı sahibinin TBK. m. 310/I çerçevesinde kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği kabul edilmektedir⁴⁸³.

Kiralananın mülkiyetinin devrinden sonra, kira bedelinin artık yeni malike ödenmesi gerekecektir. Zira eski malike kira bedelini ödemeye devam eden kiracı, temerrüde düşebilecektir⁴⁸⁴. Kanunda kiralananın el değiştirdiğinin kiracıya bildirilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmasa da kiralananın el değiştirdiğinin kiracıya bildirilmesi gerekecektir. Zira durumdan haberdar olmayan kiracının eski malike yapacağı ödeme, temerrüde düşmesine yol açmayacaktır. Bu doğrultuda iyi niyetli kiracının eski malike yaptığı ödemeye borcundan kurtulması gerekecektir⁴⁸⁵.

Doktrinde⁴⁸⁶, kiralananı devreden kiraya veren lehine verilmiş olan teminatların kira alacağının fer'ileri olarak yeni malike geçeceği savunulmuştur (TBK m. 189).

⁴⁸⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Acar, s. 280; Öktem Çevik, Devir, s. 130; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 174; Ertuğrul, s. 556; Özdemir, s. 156; Kiralananın mülkiyetinin devri anını tapu kütüğüne tescil anı olarak kabul eden görüş için bkz. Eren, Özel Hükümler, s. 351.

⁴⁸¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145.

⁴⁸² Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 174-175; Öktem Çevik, Devir, s. 130-131; Özen, Devir II, s. 100; Ertuğrul, s. 556; Özdemir, s. 161; Remzi/Aydın, s. 167.

⁴⁸³ Acar, s. 283; İnceoğlu, Kira, s. 578; Öktem Çevik, Devir, s. 102; Özen, Devir II, s. 103.

⁴⁸⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 291; Acar, s. 294; Özen, Devir II, s. 106; Ertuğrul, s. 556, Ural Çınar, s. 183.

⁴⁸⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 291-292; Acar, s. 293; Özen, Devir II, s. 106; Ural Çınar, s. 183; Yarg. 3. HD., E. 1984/786, K. 1984/1501, T. 27.3.1984, "*Davalı kiralayana, kira süresi içinde kiralananı bir başkasına sattığından alıcı kiralayana haklarına halef olmuştur. Bu gibi durumlarda kiracı, eski malike ödediği kira miktarı kadar kira borcundan kurtulacağından, yeni malik kiracıdan aynı süre ile ilgili ikinci defa kira parası isteyemeyeceğine göre, kiralananı, kira sözleşmesine göre işgal eden kiracı da, eski malikten satış tarihinden sonraya ait ödediği kira paralarını isteyemez*", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 07.11.2020).

⁴⁸⁶ Aral/Ayrancı, s. 288; İnceoğlu, Kira, s. 592; Öktem Çevik, Devir, s. 235; Ertuğrul, s. 557.

Ancak, doktrinde bizim de benimsemiş olduğumuz bir diğer görüşe göre ise⁴⁸⁷, üçüncü kişilerce verilmiş rehin ve kefaletler bakımından borcun nakline ilişkin TBK m. 198/II hükmünün kıyasen uygulanması gerekir. Bu doğrultuda kira sözleşmesinin yasal devrinde borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, yeni malik için de rehin vermeye ve kefil olmaya yazılı olarak rıza gösterdikleri takdirde geçerli olacaktır. Şayet böyle bir rıza yoksa rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları sona erecektir⁴⁸⁸. Bununla birlikte hükmün yorumundan çıkan sonuca ve dürüstlük kuralına göre, rehin veren borçlunun kendisi ise diğer bir ifadeyle kiracı kira borcu için bizzat rehin vermiş ise, kiracının ayrıca rızasını almaya gerek olmaksızın rehinin yeni malik için de aynen devam etmesi gerekecektir⁴⁸⁹.

(3) Yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirmesi

Kiralananın yeni maliki, kanun gereğince kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği için, kira sözleşmesine katlanmak zorunda kalacak ve kira sözleşmesini derhal feshedemeyecektir. Zira kiralananın yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi konusunda sahip olduğu haklar, eski kiraya verenin sahip olduğu haklarla aynıdır⁴⁹⁰. Buna göre kira sözleşmesi belirli süreli ise, kira süresinin sona ermesi ile kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecek (TBK m. 300); kira sözleşmesi belirsiz süreli yapılmış ise kiralananın yeni maliki TBK m. 328'in aradığı şartların varlığı halinde, bildirim süresi ve fesih dönemlerine uyarak sözleşmeyi feshedebilecektir. Buna göre kiralananın eski malikiyle kiracının yaptığı kira sözleşmesinin süresi, yeni malik açısından da geçerli olacaktır⁴⁹¹. Diğer bir ifadeyle, kira süresinin sona ermesine kadarki süreçte yeni malik kira sözleşmesiyle bağlı kalacaktır⁴⁹². Bir kimsenin kiralananın mülkiyetini sonradan edinmiş olması, kendisine kira sözleşmesini sona erdirme konusunda özel bir yetki vermemektedir⁴⁹³.

⁴⁸⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Acar, s. 297; Ural Çınar, s. 182-183.

⁴⁸⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Ural Çınar, s. 183.

⁴⁸⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Acar, s. 297.

⁴⁹⁰ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 188; Özen, Devir II, s. 95.

⁴⁹¹ Zevkililer/Gökyayla, s. 291; Acar, s. 299; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Öktem Çevik, Devir, s. 272-273; Özen, Devir II, s. 95.

⁴⁹² Aydoğdu/Kahveci, s. 404; Öktem Çevik, Devir, s. 272; Özen, Devir II, s. 95.

⁴⁹³ Aydoğdu/Kahveci, s. 412; Öktem Çevik, Devir, s. 240; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 189; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312.

Türk Borçlar Kanunu'nda yeni malike sözleşmeyi feshe yönelik bazı düzenlemelere yer verilmiştir. Kira konusu konut ve çatılı işyeri niteliğinde ise, TBK m. 351 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kira sözleşmesinin feshi mümkün olacak; yeni malik, ihtiyaç sebebiyle kanunen belirlenmiş sürelerle uyararak tahliye davası açabilecektir. TBK m. 351 uyarınca, *“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer 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”*. Buna göre kiralananı satış, bağışlama vs. gibi yollarla devralan yeni malik, süresi altı ay ve daha fazla olan konut ve çatılı işyeri kiralalarında; kendisinin, eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle, kiralananı devraldığı tarihten itibaren bir ay içinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek ve devraldığı tarihten itibaren altı ay sonra da dava açmak şartıyla kiracının kiralananı çıkmasını talep edebilecektir⁴⁹⁴. Söz konusu düzenleme yeni malike ihtiyaç sebebine dayanarak kullanabileceği bir fesih imkânı getirmekle birlikte, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari açısından uygulama bulacaktır. Konut ve çatılı işyeri dışında kalan diğer eşyaları, örneğin araziye veya bir taşınır eşyayı konu edinen kira sözleşmeleri açısından, böyle bir fesih imkânı söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla bu tür eşyaları konu edinen belirli süreli bir kira sözleşmesinde, kiraya veren sözleşme süresi boyunca sözleşme ile bağlı olacaktır⁴⁹⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmünden TBK m. 311 çerçevesinde, kiralananla ilişkin sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerin de yararlanabileceği söylenebilir⁴⁹⁶. Şu noktayı da belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracı kiralananı teslim almadan üçüncü kişi taşınmazı edinmiş ve teslim almış ise, konut ve çatılı işyeri kiralari ilişkili TBK m. 351 hükmü uygulanamayacaktır⁴⁹⁷. Bu gibi durumlarda kiracı kiraya verene karşı sözleşmeye aykırılık hükümlerine (TBK m. 112) başvurabilecektir⁴⁹⁸. Ayrıca

⁴⁹⁴ Aral/Ayrancı, s. 288; Zevkliler/Gökyayla, s. 295-296; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Aydoğdu/Kahveci, s. 403; Acar, s. 300; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 189; Yavuz, Şerh, s. 1593-1594; Kayar, s. 293-294; Özen, Devir II, s. 102; Genç Arıdemir, s. 147-148; Ural Çınar, s. 184; Altınok Ormancı, s. 131; Ertuğrul, s. 555; Özdemir, s. 154; Ayrıntılı bilgi için bkz. Öktem Çevik, Devir, s. 245 vd.

⁴⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 142; Altınok Ormancı, s. 132.

⁴⁹⁶ İnceoğlu, Kira, s. 598; Öktem Çevik, Devir, s. 239; Genç Arıdemir, s. 147; Sert, s. 71; Ertuğrul, s. 573.

⁴⁹⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Aydoğdu/Kahveci, s. 413.

⁴⁹⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 413.

malik olmayan kiraya veren, kiralananın mülkiyetini sonradan edinir ise konut ve çatılı işyerlerine ilişkin TBK m. 351 hükmüne dayanamayacağı gibi TBK m. 310 hükmüne de dayanamayacak; kira süresinin sona ermesini beklemesi ve diğer boşaltma sebeplerine dayanması gerekecektir⁴⁹⁹.

Yeni malik, eski malikin sahip olduğu haklara sahip olacağından eski malikin genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirebileceği hallere de dayanabilecektir. Örneğin, kiralananın devrinden sonra TBK m. 331 çerçevesinde ortaya çıkan olağanüstü fesih sebeplerinin varlığı halinde, yeni malik olağanüstü fesih yolunu da kullanabilecektir. Bu imkân tüm kira ilişkileri bakımından geçerlidir. Eski malik döneminde meydana gelen kira sözleşmesinin fesih sebebi, yeni malik döneminde de etkisini sürdürüyorsa ve TBK m. 331'deki çekilmezlik durumu devam ediyor ise, yeni malikin sözleşmeyi fesih hakkının varlığını kabul etmek gerekecektir⁵⁰⁰. Örneğin, kiralananın kiracıyla arasında husumet bulunan birisine devredildiği durumda, kiracının TBK m. 331 hükmüne dayalı olarak önemli sebeple sözleşmeyi feshi mümkün olacaktır⁵⁰¹. Benzer şekilde kiracı, kira sözleşmesine aykırı davranmış ise; TBK m. 316 gereği veya yeni malikin ihbarına rağmen kira parasını ve varsa yan giderleri ödemezse TBK m. 315 uyarınca tahliye yolu açık olacaktır. Keza yeni malik eski malike halef olarak onun açabileceği sebeplerle de tahliye davası açabilecektir (TBK m. 350, TBK m. 352)⁵⁰².

(4) Kiracı ile eski malik arasındaki ilişki

Eski malik kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesiyle sözleşmenin tarafı olmaktan çıktığı için, kira sözleşmesinden doğan haklarını kiralananın el değiştirmesi tarihinden itibaren kaybetmektedir⁵⁰³. Mülkiyetin el değiştirmesi geçmişe etkili

⁴⁹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Öktem Çevik, Devir, s. 250; Sert, s. 71; Yarg. 6. HD., E. 1996/11327, K. 1996/11586, T. 16.12.1996, Hukuk Türk Sitesi (E.T.: 02.11.2020).

⁵⁰⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Aydoğdu/Kahveci, s. 413; Acar, s. 299; İnceoğlu, Kira, s. 598; Öktem Çevik, Devir, s. 275; Paksoy, s. 141; Delice, s. 34; Özdemir, s. 154.

⁵⁰¹ Acar, s. 299; Öktem Çevik, Devir, s. 275.

⁵⁰² Aydoğdu/Kahveci, s. 413; Ertuğrul, s. 555; Özen, Devir II, s. 96; Eski malik tarafından ihtiyaç veya yeniden inşa sebebiyle açılmış tahliye davalarının (TBK m. 350) eski kiraya verenin şahsında gerçekleşen somut olay ve koşullardan kaynaklandığı için, yeni malik tarafından sürdürülemeyeceği yönündeki görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 598; Acar, s. 295, dn. 77; Öktem Çevik, Devir, s. 282.

⁵⁰³ Yarg. 3. HD., E. 2017/13593, K. 2019/6359, T. 9.9.2019, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. Maddesi üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması başlığı altında kiralananın el değiştirmesi durumunu düzenlemekte olup buna göre "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Somut olayda; kiraya verilen taşınmazın tapu kaydının incelenmesinde taşınmazın 12/12/2007 tarihinde davalı ... adına kaydedilmişken 17/08/2012 de dava dışı ... 'e devredildiği anlaşılmıştır. Yukarıda bahsi geçen madde

olmayacak; kanuni devirden önce doğmuş hak ve borçlar yeni malike geçmeyecektir. Söz konusu el değiştirmenin ileriye etkili olarak gerçekleşmesinin sonucu olarak, kiracı devir öncesi muaccel olup da ödenmemiş kira borçlarından dolayı, kiralananı devreden kiraya verene karşı sorumlu olmaya devam eder⁵⁰⁴. Benzer şekilde kiracı, kiralananın el değiştirmesinden önce doğmuş tazminat alacaklarını, kiralananındaki ayıptan doğan sorumluluk kapsamındaki tazminat ve bedel indirimi gibi taleplerini eski malike yöneltebilecektir⁵⁰⁵.

3. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hakka Sahip Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmü, “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 311 hükmünde, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir ayni hak kazanılması halinde, kira sözleşmesine öncelik tanınacağı düzenlenmiştir. Esasında üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olması hususu, bizzat TBK m. 311’de ele alınmış değildir; TBK m. 310’a atıf yaparak kıyasen uygulanması imkânı sağlanmıştır. Dolayısıyla da burada TBK m. 310 hükmünün uygulanması, kanun gereği kıyas yöntemiyle olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmünün uygulanabilmesi için, öncelikle hukuken geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin bulunması ve bu sözleşme doğrultusunda kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmasından sonra, üçüncü bir kişi tarafından kiralanan üzerinde tesis edilecek ve kiracının kiralananı kullanmasını engelleyecek olan bir ayni hak kurulması gerekir⁵⁰⁶. TBK m. 311’in kapsamına, sınırlı ayni hakkın kurulması, devredilmesi ve sona ermesi halleri girmektedir⁵⁰⁷. Örneğin, üst hakkı sahibi,

hükmü doğrultusunda eski malik davalı artık kira sözleşmesinin tarafı olmayacak ve dolayısıyla kira alacağına da hak kazanmayacaktır”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 07.11.2020).

⁵⁰⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; Aral/Ayrancı, s. 288; Aydoğdu/Kahveci, s. 411; Öktem Çevik, Devir, s. 175; Ertuğrul, s. 558.

⁵⁰⁵ Acar, s. 296; İnceoğlu, Kira, s. 592; Tazminat hakkının bu kapsamda değerlendirilmesi gerekirken kira bedelinde indirim talep hakkının sözleşme tarafına tanınan hak niteliğinde olması nedeniyle yeni malike karşı ileri sürülmesi gerektiği yönünde bkz. Öktem Çevik, Devir, s. 199-200.

⁵⁰⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 146; İnceoğlu, Kira, s. 606; Acar, s. 302-303, Öktem Çevik, Devir, s. 150; Sert, s. 69.

⁵⁰⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143; İnceoğlu, Kira, s. 604; Öktem Çevik, Devir, s. 151, Sert, s. 68; Belen, s. 135; Doktrinde bir görüş tarafından sınırlı ayni hakkın sona ermesi halinde yasal bir devrin söz konusu olmaması nedeniyle, TBK m. 311 hükmünün uygulama bulamayacağı ileri sürülmüştür. Örneğin, intifa hakkının sona ermesine bağlı olarak, ana taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı kazanması

üst hakkı konusu yapıyı kiraya vermiş ve arazi maliki üst hakkının sona ermesiyle kiralanan üzerindeki yapıya, yasal bütünleyici parça (üst arza tabidir) kuralının yeniden yürürlüğe girmesiyle malik olmuş ise, TBK m. 310 uygulama bulacaktır. Böylece üzerinde üst hakkı kurulmuş bir taşınmazın üst hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve üst hakkının başkasına devredilmesi halinde, yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelecektir⁵⁰⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmünün kira sözleşmesi kurulup da kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra, kiraya verenin kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye mülkiyet devrine eş değer önemde bir sınırlı ayni hak tesis etmesi halini; TBK m. 310/I anlamında kiralananın temlikine benzettiği söylenebilecektir⁵⁰⁹. Örneğin, kiraya veren kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü bir kişiye kiralanan üzerinde intifa, oturma, üst hakkı gibi kiracının hakkı ile bağdaşmayan sınırlı ayni hak tanımış ise; kiracının kira sözleşmesinden doğan hakkını sınırlı ayni hak sahibine karşı da kullanabileceği kabul edilmektedir⁵¹⁰. Bu hakların özelliği, ayni hak olarak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlamaları ve kiracının hakkıyla bağdaşmamalarıdır. Bu durumu göz önünde bulunduran kanun koyucu, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı ayni hak edinimlerinin de kiralananın el değiştirmesi hükümlerine tâbi olduğunu düzenlemiştir⁵¹¹. Bu doğrultuda sınırlı ayni hak sahibinin de tıpkı yeni malik gibi TBK m. 311 uyarınca, kanun gereği, kendiliğinden kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı konumunda olduğu söylenebilecektir⁵¹².

Türk Borçlar Kanunu m. 311'in uygulama alanı bulabilmesi için önem arz edebilecek husus, sınırlı ayni hakkın kiralanan şey üzerinde tanınması gerektiğidir. Zira kiraya verenin kiralanan dışındaki şeyi kullandırma borcu altında olmadığı gibi kiracının da bu şey üzerinde korunmaya değer bir hakkı yoktur. Bu nedenle kiralanan dışında başka bir şey üzerinde sınırlı ayni hak kurulması madde kapsamına girmeyecektir. Fakat

halinde, bu görüşe göre TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulama bulamayacaktır, Acar, s. 305; Ertuğrul, s. 573; Yavuz/Acar/Özen, s. 258.

⁵⁰⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 143.

⁵⁰⁹ Aral/Ayrancı, s. 289; Zevkliler/Gökyayla, s. 291.

⁵¹⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 352; Aral/Ayrancı, s. 289; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 238; Doğan, s. 16; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 147; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 178; Günay, s. 1017; Özen, Devir I, s. 147; Ertuğrul, s. 573; Vardar Hamamcıoğlu, s. 316; Akçaal/Uyumaz, s. 306.

⁵¹¹ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 178; Sert, s. 70; Aydemir, s. 121.

⁵¹² Eren, Özel Hükümler, s. 352; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 238; Özen, Devir I, s. 147; Delice, s. 34.

kiralananın bütünleyici parçası ya da eklentisi bulunuyor ise; bütünleyici parça üzerinde bir başkası lehine aynı hak tesis etmek -bütünleyici parça ilkesinin ve belirlilik ilkesinin emredici karakteri nedeniyle- mümkün olmayacaksa da eklenti üzerinde, üçüncü kişi lehine aynı hak tanınabilecektir. Eklenti üzerinde üçüncü kişi lehine sınırlı aynı hak kurulması halinde, bu tasarruf TBK m. 311 kapsamında değerlendirilecektir⁵¹³. Bununla birlikte taşınmazın bir bölümünde üst hakkı, intifa hakkı ve oturma hakkının tanınması durumunda, malik ile sınırlı aynı hak sahibinin birlikte kiraya veren durumuna geçecekleri kabul edilmektedir⁵¹⁴.

Doktrinde Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmünün mehzazını oluşturan İBK m. 261a hükmü ile karşılaştırıldığında, İBK m. 261a'nın çizdiği sınırın ekonomik anlamda mülkiyetin devrine eşit sonuç doğuran sınırlı aynı haklar olduğu ileri sürülmektedir⁵¹⁵. TBK m. 311 hükmünün ise kiracının hakkını etkileyen bir aynı hakkın varlığını araması nedeniyle başarısız bir şekilde kaleme alındığı kabul edilmektedir⁵¹⁶. Bu hüküm herhangi bir sınır getirmeksizin taşınmaz üzerinde her türlü sınırlı aynı hak tesisi halinde TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanmasını öngörmüştür⁵¹⁷. Şayet TBK'nın ölçütü esas alınır ise, kiraya verenin üçüncü kişi lehine kiralanan taşınmazda bir geçit irtifakı tesis ettiği hallerde, söz konusu hakkın kiracının kullanma hakkına etki etmemesi kaçınılmaz olacak ve TBK m. 311 uyarınca, geçit irtifakı hakkı sahibinin bu hakkın tesis edildiği andan itibaren kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi gerekecektir. Oysa daha isabetli bir ölçüt getiren İBK m. 261a esas alındığında, geçit irtifakı mülkiyetin devrine eş değer bir sonuç doğurmadığı için, TBK m. 310'un kıyasen uygulanmaması gerekirdi. Bu nedenle, TBK m. 311 hükmünün kaynak olarak İBK'dan alındığını dikkate alırsak, TBK m. 311'in lafzının İBK m. 261a hükmü esas alınarak yorumlanması gerektiği ileri sürülmektedir⁵¹⁸. Sonuç olarak kiralanan üzerinde sınırlı aynı hakkın tanınması, mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğurmayıp; kiracının kullanım hakkı ile sınırlı aynı hak sahibinin hakkının çatışmadığı hallerde kira sözleşmesinin devri gerçekleşmeyecektir⁵¹⁹. Örneğin, kira

⁵¹³ Acar, s. 307; Öktem Çevik, Devir, s. 152-153.

⁵¹⁴ Inceoğlu, Kira, s. 609; Sert, s. 70.

⁵¹⁵ Acar, s. 307; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 147; Aydoğdu/Kahveci, s. 414; Zevkliler/Gökyayla, s. 291; Yavuz, Şerh, s. 1595; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312.

⁵¹⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 146; Zevkliler/Gökyayla, s. 291, dn. 273; Inceoğlu, Kira, s. 606.

⁵¹⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 414.

⁵¹⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 147; Acar, s. 308; Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 178; Öktem Çevik, Devir, s. 166; Zevkliler/Gökyayla, s. 291, dn. 273; Vardar Hamamcıoğlu, s. 313.

⁵¹⁹ Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 179; Remzi/Aydın, s. 167-168; Sert, s.68; Başkan, s. 184.

sözleşmesine konu bir taşınmazın teminat gösterilmesi, taşınmazın altından veya üstünden elektrik kablosu ya da doğal gaz hattı geçirilmek suretiyle bir kimseye üst hakkı tanınması, kiralanan üzerinde geçit hakkı, kaynak hakkı veya mecra hakkı kurulması ya da kiralanan taşınmazın rehnedilmesi gibi durumlar hiçbir şekilde kiracının kiralananan yararlanmasını etkilemez ve bu gibi hallerde kira sözleşmesinin tarafı değişmez⁵²⁰.

TBK m. 311 hükmü, eşyanın devriyle birlikte kiraya verenin pozisyonunda bir değişiklik olmadığı hallerde de uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, kiraya veren malik kiralanan üzerinde kendisine ait intifa hakkını saklı tutmak suretiyle kiralananın mülkiyetini devretmiş ise, bu durumda TBK m. 311 uyarınca kiraya veren ve kiracı arasındaki kira sözleşmesi varlığını devam ettirecek; TBK m. 310 hükmü ise kıyasen uygulama bulacağı için şekli ve maddi anlamda bir kira sözleşmesinin devri söz konusu olsa dahi devir geçmişe etkili olarak sonuç doğuracaktır⁵²¹.

Taşınmaz maliki, arazisi üzerinde üçüncü bir kişiye intifa veya oturma hakkı tanımış olabilir. Özellikle TMK m. 806 çerçevesinde, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa ya da durum ve koşullardan kiralananın hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyor ise, intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisi bulunmaktadır. Bu yetki kapsamında kiralanan üzerinde intifa hakkı kurulması halinde, bu hakkın kira sözleşmesine etkisi hususunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüşe⁵²², intifa hakkı ile yükümlü bir taşınmaz intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verildiği takdirde, kiraya veren konumunda olan intifa hakkı sahibi kiralananın maliki konumunda olmayacaktır. Bu nedenle intifa hakkı ile yükümlü taşınmazın malik tarafından üçüncü kişiye devri halinde, kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler uygulama bulmayacaktır. Doktrindeki diğer bir görüş ise⁵²³, sınırlı ayni hakların kira sözleşmesinden daha fazla ya da daha az hak ve yükümlülük içermesine göre bir ayırım yapmakta; yapılacak ayırım doğrultusunda bir değerlendirme yapılarak intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesini devralabileceğini ileri sürmektedir. Şöyle ki intifa

⁵²⁰ İnceoğlu, Kira, s. 606; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 179; Sert, s. 76; Öktem Çevik, Devir, s. 166; Vardar Hamamcıoğlu, s. 324-325; Doktrinde Acar tarafından, şeyi kısmen kullanma yetkisi veren, geçit hakkı, üst hakkı gibi sınırlı ayni haklar bakımından sınırlı ayni hak sahibinin malikle birlikte kira sözleşmesine taraf olacağı; olumsuz irtifaklar bakımından ise, irtifak hakkı sahibinin kiracının hakkına katlanmakla yükümlü olması gerektiği savunulmaktadır, Acar, s. 315-316.

⁵²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 147-148; Aydoğdu/Kahveci, s. 415; Acar, s. 306.

⁵²² Öktem Çevik, Devir, s. 93.

⁵²³ Acar, s. 313-314.

hakkının hak ve yükümlülükler bakımından kiracıya tanınan haklardan daha azını içermesi halinde, intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesine kiraya veren yanında katıldığı kabul edilecek; intifa hakkının hak ve yükümlülüklerinin kiracıya tanınan haklara eşit ya da daha fazla olması durumunda ise, intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı konumunda olacaktır. Diğer bir görüşe göre ise⁵²⁴, intifa hakkı sahibine hak konusu olan maldan hem kullanma hem de semerelerinden yararlanma imkânı sağladığı için, TBK m. 311 hükmü ile ifade edilen sınırlı ayni hakların başında intifa hakkı gelmektedir. Bu sebeple intifa hakkının varlığı ile kira sözleşmesinin tarafının değişeceğini ve intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı olacağını kabul etmek gerekecektir. Bununla birlikte doktrindeki diğer bir görüş ise⁵²⁵, aynı sonuca intifa hakkının mülkiyet devrine eşdeğerde bir sınırlı ayni hak olması sebebiyle ulaşılabileceğini savunmaktadır. Zira intifa hakkı gibi mülkiyet devrine eşdeğer bir sınırlı ayni hak tanındığında, yasal sözleşme devrinde olduğu gibi sınırlı ayni hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Kanaatimizce, sahibine hak konusu maldan kullanma ve semerelerden yararlanma hakkı veren intifa hakkı; TBK m. 311 hükmü kapsamındaki sınırlı ayni haklardandır ve bu sebeple de kira sözleşmesinin devri halinde intifa hakkı sahibi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir.

Türk Medeni Kanunu m. 806'nın vermiş olduğu yetki kapsamında, intifa konusunun kiraya verilmesi ve intifa hakkının kira sözleşmesinden önce sona ermesi halinde, taşınmaz malikinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceği hususunda da kanunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. İntifa hakkı, sahibine intifa konusu eşyayı kullanma ve yararlanma hakkı verir ve bu haklar sahibine intifa süresiyle sınırlı olarak tanınır. Öncelikle belirtmek gerekir ki intifa hakkının sona ermesi hiçbir şekilde kira sözleşmesini sona erdirmeyecektir⁵²⁶. Burada tartışmalı olan husus, intifa hakkının sona ermesiyle malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceğidir. Doktrinde bir görüşe göre⁵²⁷, intifa hakkının sona ermesi durumunda TBK m. 310 hükmü uygulanmayacak ve yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmeyecektir. Zira, intifa hakkı sahibinin intifa konusu malı başkalarına kullandırma hakkı bulunmakla birlikte, bu hakkın sınırını malikin intifa konusunu bizzat kullanabilme imkânını tehlikeye düşürmesi

⁵²⁴ İnceoğlu, Kira, s. 608; Sert, s. 73; Vardar Hamamcioğlu, s. 317; Aydemir, s. 121; Ceran, s. 24; Ataman, s. 69.

⁵²⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 415.

⁵²⁶ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 179-180; Genç Arıdemir, s. 148.

⁵²⁷ Ertuğrul, s. 554.

oluşturur. Bu doğrultuda intifa hakkı sahibinin intifa konusunu başkalarına kullandırması, malikin o eşyayı intifa hakkı sona erdikten sonra kullanmasını engellememelidir. Diğer bir görüşe göre⁵²⁸, kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa dahi, malik intifa hakkı sona erdiğinde kiracıdan kiralananın kendisine iadesini talep edebilecek; bu durumda kiracı, uğradığı zararı intifa hakkı sahibinden ya da mirasçılarından talep edebilecektir.

Doktrinde savunulan diğer bir görüşe göre⁵²⁹, intifa hakkının sona ermesi ve kira sözleşmesinin devam etmesi halinde malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi, TBK m. 310 ve m. 311'in amacı olan kiracının korunması ilkesine uygun düşmektedir. Kanaatimizce de intifa hakkının sona ermesine rağmen kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürüyor ise, kiralananın maliki kira sözleşmesinin tarafı haline gelmelidir. Ancak intifa hakkının sona ermesi halinde malik, her durumda kira sözleşmesinin tarafı haline gelemeyecektir. Söz konusu bu durumda intifa hakkının niteliğine göre bir ayırım yapılmalıdır. Şöyle ki; intifa hakkının belli bir süreye bağlı olarak kurulması halinde, sürenin sona ermesiyle intifa hakkı kendiliğinden sona erecektir (TMK m. 796/II). Bununla birlikte intifa hakkı sahibi, intifa hakkından daha uzun süreli kira sözleşmesi yapmış ise, bu hakkın kendisine verdiği yetkileri süre olarak aşmış olacağından bu sözleşme malike karşı ileri sürülemez. Fakat intifa hakkı, belirli süreli olmasına rağmen bu hak kararlaştırılan süreden önce sona erer ise (örneğin hak sahibinin kararlaştırılan süreden önce ölmesi halinde), malik bu sürenin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlı olur; bununla birlikte intifa süresinin sona ermesi ile, kira sözleşmesiyle bağlılık da sona erer. İntifa hakkının süreye bağlı olarak kurulmadığı hallerde ise, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa intifa hakkı herhangi bir sebeple kira sözleşmesinden önce sona erdiği takdirde, malik kira sözleşmesiyle bağlı hale gelecektir. Zira malik, intifa hakkını tanıırken bu tür ihtimalleri göze alarak belirsiz bir süre için intifa konusunun kullanma ve yararlanma hakkını üçüncü kişiye bırakmıştır. İntifa hakkının süreye bağlı olarak kurulmadığı bu hallerde, TBK m. 310 ve 311'in amacına uygun olarak intifa hakkının sona ermesine rağmen, malikin kira sözleşmesiyle bağlı olacağının kabul edilmesi gerekecektir⁵³⁰.

⁵²⁸ Hıfzı Veldet Velidedeoğlu/Galip Esmeroğlu, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı*, 2. Baskı, İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1956, s. 336.

⁵²⁹ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 180-181; İnceoğlu, Kira, s. 605; Özen, Devir II, s. 104; Genç Arıdemir, s. 149 vd.; Sert, s. 69.

⁵³⁰ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 181; Genç Arıdemir, s. 149-150.

Yargıtay ise, intifa hakkının kira sözleşmesinden önce sona ermesi halinde, taşınmaz malikinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceği hususuna ilişkin olarak vermiş olduğu bir kararında, kiracının kiralanan üzerinde intifa hakkının var olduğunu bilmesi durumunda süreye bağlı olarak kurulmayan intifa hakkının hak sahibinin ölümüyle sona ermesi halinde, kira sözleşmesinin sona ereceğine hükmetmiştir⁵³¹. Başka bir kararda ise, intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesi yapıldıktan sonra intifa hakkını terkin ile sona erdirmesi durumunda, malikin kiracıya karşı açtığı el atmanın önlenmesi ve ecrimisil davasında, kiracının intifa hakkına dayanarak taşınmazda oturmaya devam etmesinin haksız nitelikte olmadığına karar vermiştir⁵³². Görüldüğü üzere, Yargıtay kararlarında malikin kira sözleşmesiyle bağlı olup olmadığına ilişkin somut bir değerlendirme yapılmamış ve bu konuda kesin bir ölçüt ortaya konmamıştır⁵³³.

Oturma hakkı bakımından, oturma hakkının TBK m. 311 hükmü kapsamında olup olmadığı hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁵³⁴, intifa hakkında olduğu gibi oturma hakkında da hak sahibi kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı olacak, tıpkı TBK m. 310’da olduğu gibi ilk kiraya veren kişi bu sıfatını yitirecektir. Diğer bir görüş ise⁵³⁵, intifa ve üst hakkında olduğu gibi, oturma hakkı sahibinin hak ve yükümlülüklerinin kiracının hak ve yükümlülüklerinden daha azını içerdiği hallerde, üst hakkı sahibinin malikle birlikte kiraya veren sıfatına sahip olabileceğini ileri sürmektedir. Bu konuda doktrinde ileri sürülen diğer bir görüşe göre⁵³⁶, oturma hakkının hak sahibine yalnızca kullanma hakkı verip malın semerelerinden yararlanma hakkı vermeyen bir sınırlı ayni hak olması nedeniyle, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde oturma hakkına sahibi olması, üçüncü kişiyi kira sözleşmesinin

⁵³¹ Yarg. 1. HD., E. 2003/4902, K. 2003/8056, T. 3.7.2003; Aynı yönde, Yarg. 1. HD., E. 2004/9695, K. 2005/11200, T. 18.10.2005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁵³² Yarg. 1. HD., E. 2004/7126, K. 2004/7183, T. 14.6.2004, “*Dosya içeriği ve toplanan delillerden, çekişme konusu 346 parsel sayılı taşınmazdaki 8 nolu bağımsız bölümün öncesinin Sitti Zeynep’e ait olduğu, Zeynep’in intifa hakkını üzerinde tutmak suretiyle çıplak mülkiyetini 20.1.1997 tarihinde M Vakfına hibe ettiği, intifa hakkına dayanarak davalı Muzaffer ile ilki 1998, daha sonra 23.8.2001 tarihinde olan kira sözleşmeleri yaptığı, 7.12.2001 tarihinde ise bizzat müracaatı üzerine, intifa hakkının da, çıplak mülkiyet sahibi davacı lehine terkin edildiği böylece çekişmeli taşınmaz mülkiyetinin tamamının davacı vakfa geçtiği, anlaşılmaktadır. Bu durumda, davalının intifa hakkının terkininden önce intifa hakkı sahibi ile yaptığı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda oturduğuna göre taşınmazı işgalinin haksız olarak değerlendirilmesine olanak yoktur*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁵³³ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 180, dn. 40; Genç Arıdemir, s. 139.

⁵³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 415.

⁵³⁵ Acar, s. 313-314.

⁵³⁶ İnceoğlu, Kira, s. 609; Gümüş, Özel Hükümler, s. 233, dn. 855; Öktem Çevik, Devir, s. 160; Akyiğit, s. 98; Sert, s. 74; Vardar Hamamcıoğlu, s. 323; Atanlan, s. 69.

tarafı haline getirmeyecektir. Zira oturma hakkı kişinin kendi kişisel ihtiyacının giderilmesine yönelik bir hak olması sebebiyle, bu hakkın bir başkasına bırakılması mümkün olmayacaktır. Bu görüş doğrultusunda, oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesi yapamaması esasına kanunen tanınmış bir istisnanın varlığı kabul edilmesi ve oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin sonuna kadar kiraya veren konumunda olması gerektiği kabul edilmektedir⁵³⁷. Kanaatimizce sahibine hakkın konusunu oluşturan malı yalnızca kullanma hakkı veren oturma hakkı bakımından, kiralananın yasal devri halinde oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olacağını kabul etmek yerinde olmayacaktır.

Üst hakkı bakımından, üst hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olup olmayacağı hususu değerlendirilirken kiracının kullanım hakkını etkileyip etkilemediğine göre bir ayırım yapılmalıdır. Zira üst hakkının her zaman kiracılık hakkı ile bağdaşması söz konusu olmayabilir. Kiracının kullanım hakkını etkileyen üst hakkı bakımından TBK m. 311 hükmü uygulama alanı bulacak; kiracının kullanım hakkını etkilemeyen bir üst hakkı kurulması halinde ise, TBK m. 311 hükmünün uygulanması söz konusu olmayacaktır⁵³⁸.

Son olarak, şerh edilmiş şahsi haklara ilişkin olarak bir değerlendirme yapmak gerekmektedir. Bu konuda doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre⁵³⁹, TBK m. 311 hükmünde bahsedilmemiş olsa da kiraya veren malik kira sözleşmesi yapıp da kiralananı teslim ettiği halde bir üçüncü kişiyle kira sözleşmesi yapsa, hatta bu hakkı tapu kütüğüne şerh ettirmiş olsa dahi, evleviyetle TBK m. 311'deki sonucun kabul edilmesi ve şerh sahibi olsun ya da olmasın kendisiyle daha sonra kira sözleşmesi yapılan kiracının da eski kira sözleşmesiyle bağlı olduğunu kabul etmek gerekecektir. Zira mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sahiplerinin dahi kira sözleşmesiyle bağlılığını kabul eden kanun

⁵³⁷ İnceoğlu, Kira, s. 609; Öktem Çevik, Devir, s. 160; Sert, s. 74; oturma hakkı sahibinin TBK. m. 351 hükmünden niteliğine uygun düştüğü ölçüde yararlanabileceğine ilişkin görüş için bkz. Vardar Hamamcıoğlu, s. 324.

⁵³⁸ İnceoğlu, Kira, s. 606; Öktem Çevik, Devir, s. 158; Sert, s. 75; Delice, s. 34; Doktrinde Vardar Hamamcıoğlu bu görüşten ayrılmakta; üst hakkı sahibi kiralananın tam yararlanma yetkisine sahip olduğuna göre, TBK m. 311 uyarınca üst hakkının kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkilediği ve yine üst hakkının hak sahibine arazi üzerindeki yapıda mülkiyet hakkı vermesi nedeniyle mülkiyet devrine eş değerde bir sonuç doğurduğu kabul edilerek, üst hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olacağı sonucuna varılması gerektiğini savunmaktadır, bkz. Vardar Hamamcıoğlu, s. 320. Acar ise, intifa hakkında olduğu gibi üst hakkının da kiracıya nazaran daha az hak ve yükümlülük içerdiği hallerde üst hakkı sahibinin malikle birlikte kiraya veren sıfatına sahip olabileceğini ileri sürmektedir, bkz. Acar, s. 313-314;

⁵³⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 415.

koyucunun şahsi haklarda (şerh edilmiş olsun ya da olmasın) aynı sonucu kabul etmeyeceği düşünölemeyecektir. Bu doğrultuda önceliğin kira sözleşmesi uyarınca kiralananın ilk teslim edildiği kiracıya verilmesi gerekecektir. Diğer bir görüş ise⁵⁴⁰, bu durumlarda TBK m. 310 ve 311 hükümlerinin uygulanmayacağı yönündedir. Kanaatimizce bu görüş yerindedir. Zira kiraya verenin kiracı ile kira sözleşmesi yapıp kiralananı teslim ettikten sonra ikinci bir kira sözleşmesi yapması halinde, ikinci kira sözleşmesi için başlangıçtaki sübjektif imkânsızlık hali söz konusu olacak ve TBK m. 112 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

4. Kamulaştırmanın Kira Sözleşmesine Etkisi

Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değıştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlemesinin istisnasını, kiralananın kamulaştırılması hali oluşturmaktadır (TBK m. 310/II). Zira kiralananın el değıştirmesi, kamu hukuku kökenli zorunluluklardan da kaynaklanabilmektedir. Özel mülkiyete ait kira konusu şeyin kamulaştırma yoluyla devletin ya da kamu kurumunun mülkiyetine geçmesi halinde, mevcut kira ilişkisi ve kiracının akıbeti TBK m. 310/II'de düzenlenmiştir. Bu hüküm kamu yararı gözetilerek yapılan bir idari işlem olan kamulaştırmaya ilişkin hükümleri saklı tutmaktadır. Böylece TBK m. 310/I'deki yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağına dair kurallar kamulaştırma durumunda uygulanmayacak, bunun yerine kamulaştırmaya ilişkin kamu hukuku kuralları uygulanacaktır⁵⁴¹. Kamulaştırma sonucunda kiralanan taşınmazın mülkiyeti, her türlü kişisel ve aynı haktan soyut bir şekilde idareye geçecek; mülkiyet kendisine geçen kamu kurumunun kira sözleşmesine taraf olması söz konusu olmayacaktır⁵⁴². Zira kamulaştırmaya zemin oluşturan kamu yararı ile kiracılık hakkı arasında tercih yapılması gerektiğinde, kamu yararı tercih edilecektir⁵⁴³. Bununla birlikte kira sözleşmesinin şerhi de kiralananın kamulaştırılmasına karşı koruma sağlamayacaktır⁵⁴⁴. Zira idare tarafından

⁵⁴⁰ Öktem Çevik, Devir, s. 167-168; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310.

⁵⁴¹ Acar, s. 288; Günel, s. 192-193; Ural Çınar, s. 185.

⁵⁴² Acar, s. 288; Eren, Özel Hükümler, s. 352; Öktem Çevik, Devir, s. 144; Günel, s. 193.

⁵⁴³ Acar, s. 288; Öktem Çevik, Devir, s. 144.

⁵⁴⁴ Tandoğan, s. 136; Acar, s. 324; Gümüş, Özel Hükümler, s. 234; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Aral/Ayrancı, s. 288; Zevkliler/Gökyayla, s. 292; İnceoğlu, Kira, s. 580; Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 192; Öktem Çevik, Devir, s. 298; Ertuğrul, s. 568; Günel, s. 193.

kamulaştırmanın gerçekleşmesiyle kira sözleşmesi sona erer ve şerh hükümsüz hale gelir⁵⁴⁵.

Taşınmazın kamulaştırılması halinde nasıl boşaltılacağı hususu 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 20/I'de, *“Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez”* şeklinde hükme bağlanmıştır.

Kamulaştırmanın konusu ekili bir arazi ise, KK m. 20/III uyarınca taşınmazın boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Kiracı hasadı elde edene kadar taşınmazı kullanma hakkına sahip olup, idare kiracıyı daha önce taşınmazı boşaltmaya zorlayamayacaktır. Hasat zamanının beklenmesinin mümkün olmadığı hallerde, kamulaştırmayı yapan idare mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli, KK m. 11 ve m. 12 uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespiti ve ödenmesi gerekmez (KK m. 20/III).

Kiralananın mülkiyeti, kamulaştırma işlemini gerçekleştiren idareye geçtiğinde kira sözleşmesinin ifası kiraya verenin kusuru olmaksızın imkânsızlaşır. Bu halde TBK m. 136 çerçevesinde borçlunun sorumlu olmayacağı sonraki imkânsızlık söz konusudur⁵⁴⁶ ve kira sözleşmesi kiraya verenin sorumluluğunu gerektirmeksizin kendiliğinden sona erecektir⁵⁴⁷. Nitekim KK m. 20/II uyarınca taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamayacaktır. Buna

⁵⁴⁵ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 192; Öktem Çevik, Devir, s. 298; Günel, s. 193.

⁵⁴⁶ Yarg. 6. HD., E. 2012/14773, K. 2012/17665, T. 28.12.2012, *“Kiralanan taşınmazın önemli ölçüdeki bölümünün yol ve kavşak projesi kapsamında kamulaştırılacak olması nedeniyle sözleşmenin ifasının önemli ölçüde güçleşeceği hatta imkansız hale geleceğinin kabulü gerekir. Davalı kiracı bunu feshe gerekçe olarak göstermiş olup kamulaştırma çalışmalarına ilişkin plan tadilatının fesih bildiriminden sonra gerçekleşmesi sonucu etkili değildir. Tüm bu nedenlerle davalı kiracının feshinin haklı nedene dayandığının kabul edilmesi gerekmekte olduğundan mahkemece erken feshe dayalı alacak (tazminat) isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile kabulü hatalı olmuştur”*, Yargıtay Karar Arama (E.T.: 14.10.2020).

⁵⁴⁷ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 171; Arpacı, s. 33; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 148; Aral/Ayrancı, s. 288; Zevkililer/Gökyayla, s. 292; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; İnceoğlu, Kira, s. 580; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 182; Öktem Çevik, Devir, s. 144-145; Genç Arıdemir, s. 152; Yavuz, Kira, s. 3317; Ertuğrul, s. 568; Günel, s. 193.

karşılık doktrinde, kiraya verenin kiralananın kamulaştırılacağını bildiği ve bu durumu gizlediği hallerde, tazminat ödemekle yükümlü olacağını kabul etmektedir⁵⁴⁸. Bununla birlikte kiraya veren, ileride kamulaştırılması ihtimali olan bir yer kiralarken bu ihtimal gerçekleştiği takdirde kiracıya tazminat ödeyeceğini taahhüt edebilir⁵⁴⁹.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması da mümkündür. Örneğin, idare bir yerden doğalgaz, elektrik ya da metro hattı geçirecekse, taşınmazın mülkiyetinin edinilmesine gerek yoktur. Bu gibi durumlarda kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması kamu hizmetinin görülmesi için yeterli olacaktır (KK m. 4). Kamulaştırmanın irtifak hakkı kurularak yapılması halinde, kira sözleşmesinin devamıyla ilgili olarak bir ayırım yapmak gerekecektir. Şayet kiracının kullanım hakkını etkilemeyen bir irtifak hakkının kurulması söz konusu ise, kira sözleşmesi varlığını sürdürecektir. Örneğin, kira konusu taşınmazın altından mecra hakkı kurulması yoluyla doğalgaz, elektrik veya metro hattı geçirilmişse, kamulaştırmaya rağmen kira sözleşmesi sona ermez. Zira bu gibi hallerde kamulaştırma kiracının kullanım hakkını etkilememektedir. Fakat kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan bir irtifak hakkının kurulması söz konusu ise, kira sözleşmesinin konusu kusursuz olarak imkânsız hale gelir⁵⁵⁰.

Kiralananın kısmen kamulaştırılması mümkündür. Kısmen kamulaştırma halinde, kiralananın kullanımı ortadan kalkar ya da kiracının kiralananı kullanımı önemli derecede etkilenir ise, kira sözleşmesi bu halde de TBK m. 136 gereği kendiliğinden sona erer⁵⁵¹. Ancak kısmen kamulaştırmaya rağmen kiralananın kullanımı kiracı için fayda sağlıyorsa, kira sözleşmesi kamulaştırmadan etkilenmeksizin varlığını devam ettirir. Bununla birlikte kısmen kamulaştırma halinde kiracı, kamulaştırılan kısım ile orantılı olarak kira bedelinden indirim yapılmasını da talep edebilir⁵⁵².

⁵⁴⁸ Tandoğan, s. 135; Aral/Ayrancı, s. 288-289; Zevkliler/Gökyayla, s. 292; Aydoğdu/Kahveci, s. 418; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 148; İnceoğlu, Kira, s. 581; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 182; Öktem Çevik, Devir, s. 145; Ertuğrul, s. 568; Ural Çınar, s. 186; Günel, s. 194.

⁵⁴⁹ Becker, s. 272; Tandoğan, s. 136; İnceoğlu, Kira, s. 581; Yavuz, Kira, s. 3318; Öktem Çevik, Devir, s. 145; Ertuğrul, s. 569; Günel, s. 194.

⁵⁵⁰ İnceoğlu, Kira, s. 581; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 182-183; Öktem Çevik, Devir, s. 146-147; Günel, s. 195; Ertuğrul, s. 569.

⁵⁵¹ Kiraya verenin borcunun tamamıyla imkânsızlaşmadığı gerekçesiyle, aksi yönde bkz. Günel, s. 194.

⁵⁵² Tandoğan, s. 136; İnceoğlu, Kira, s. 580; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 183; Yavuz, Kira, s. 3318; Öktem Çevik, Devir, s. 146; Ertuğrul, s. 569.

E. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİ

1. Genel Olarak

Taşınmazlara ilişkin olarak yapılan kira sözleşmesinde, kiraya veren ile kiracı arasındaki şerh anlaşmasına dayalı olarak; kira sözleşmesine dayalı kişisel kullanım hakkı, tapu kütüğüne şerh ettirilebilir. Zira taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi, TMK m. 1009 gereği tapu siciline şerhi mümkün olan kişisel haklardandır⁵⁵³. Kanun koyucu kira sözleşmesinin şerhi hususunu TBK m.312’de düzenlemiştir. TBK m. 312, *“Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir”* şeklinde düzenlenmiştir. Böyle bir hükme yer verilmesinin sebebi, TBK m. 312’ nin gerekçesinde şu şekilde açıklanmıştır: *“Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350’nci maddesi (kanunlaşmış hali ile m. 351) uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349’uncu maddesinde (kanunlaşmış hali ile 350) öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir”*⁵⁵⁴. Madde gerekçesinden de anlaşıldığı üzere, taşınmaz kiralaları bakımından kira sözleşmesinin şerhi imkânının getirilmesiyle amaçlanan, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin TBK m. 351’de düzenlenen gereksinime dayalı tahliye hakkını kullanmasını önleyebilmektir⁵⁵⁵.

⁵⁵³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 148; Aral/Ayrancı, s. 289; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Yavuz, Kira, s. 3330; Eren, Özel Hükümler, s. 352; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 190.

⁵⁵⁴ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 149 (E.T.: 31.12.2020).

⁵⁵⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Zevkliler/Gökyayla, s. 292.

2. Şartları

Kiracının kira sözleşmesinden doğan kişisel kullanma hakkının şerh edilebilmesi için, şerhin tescilin yapılışına ait kurallara uygun yapılması gerekmektedir⁵⁵⁶. Bu doğrultuda öncelikle tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalı, yazılı bir şerh anlaşması yapılmış olmalı ve tapu siciline işlenen şerh geçerli olduğu süreyi ve kullanma şartlarını göstermelidir.

a. Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmaz Olmalıdır

Her taşınmaz TBK m. 312 hükmü kapsamına girmeyecektir. Yalnızca tapuya kayıtlı taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri tapuya şerh edilebilir. Dolayısıyla tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar kiraya verilse dahi, söz konusu taşınmazların tapu siciline şerhi mümkün olmayacaktır⁵⁵⁷. Bu noktada, “tapuya kayıtlı” ifadesinin geniş yorumlanması ve Kat Mülkiyeti Kütüğü’nde ayrı sayfaya sahip bağımsız bölümün kiralanmasında da TBK m. 312 hükmünün uygulanabilmesi mümkündür⁵⁵⁸.

Tapuya kayıtlı taşınmazın konut ya da çatılı işyeri olup olmaması fark etmeksizin, TBK m. 312 hükmü uygulanabilecektir. Bununla birlikte taşınmazın ürün kirasına konu edilmesi durumunda da TBK m. 358’in atfı uyarınca, ürün kirasının şerhi mümkün olabilecektir⁵⁵⁹.

b. Yazılı Bir Şerh Anlaşması Yapılmış Olmalıdır

Tapu kütüğüne yapılacak şerhin geçerli bir hukuki sebebi olmalıdır, aksi halde şerh yapılamayacaktır. Tapu kütüğüne yapılacak şerhin hukuki sebebi, şerh anlaşmasıdır⁵⁶⁰. Şerh anlaşması kural olarak kira sözleşmesi gibi herhangi bir şekle bağlı değildir. Ancak Tapu Sicili Tüzüğü m. 47/b. ç uyarınca yazılı şekildeki kira sözleşmesinin tapu memuruna ibrazı şarttır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin şerh ettirilebilmesi için tarafların yazılı bir şerh isteminde bulunmaları gerekir. Yazılı olmayan ve şerh koşulunu içermeyen sözleşmeye dayanılarak şerh isteminin tapuya işlenmesi talep

⁵⁵⁶ Acar, s. 319-320; Öktem Çevik, Devir, s. 289.

⁵⁵⁷ Acar, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 353; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Öktem Çevik, Devir, s. 287; Delice, s. 37.

⁵⁵⁸ Acar, s. 318; Öktem Çevik, Devir, s. 287.

⁵⁵⁹ Acar, s. 318.

⁵⁶⁰ Tandoğan, s. 132; Acar, s. 320; Eren, Özel Hükümler, s. 353; Aral/Ayrancı, s. 289; Yavuz, Kira, s. 3330; Öktem Çevik, Devir, s. 290; Günel, s. 182.

edilemeyecektir⁵⁶¹. Doktrindeki bir görüşe göre, söz konusu düzenleme TBK'ya aykırı olarak kira sözleşmesinin hem yazılı olmasını gerektirmekte hem de şerh anlaşmasının yazılı yapılması zorunluluğunu doğurduğu için yerinde değildir⁵⁶². Kanaatimizce de TBK kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm içermediğinden, kira sözleşmesi sözlü olarak dahi kurulabilmekte; fakat TST m. 47/b. ç hükmünün kira sözleşmesinin şerh edilebilmesi için, yazılı kira sözleşmesinin ibrazı şartını getirmesi yerinde olmamıştır.

Şerh anlaşması, kira sözleşmesinden farklıdır. Bu anlaşmanın özel olarak, tarafların kira sözleşmesini şerh edilmesini kararlaştırmaları yönünde olması gerekir. Söz konusu bu anlaşma kira sözleşmesine şerhe ilişkin kayıt konularak yapılabileceği gibi, şerhe ilişkin ayrıca yazılı bir anlaşma da yapılabilir⁵⁶³. Bu anlamda şerh anlaşması kira sözleşmesinin kurulmasından sonra da yapılabilecektir⁵⁶⁴.

Şerh anlaşması, kural olarak malik ile yapılır (TMK m. 1013); fakat bu mutlak bir zorunluluk değildir. Esasında şerh anlaşmasının kiralananı kiraya vermeye yetkili olan ve bu nedenle kira sözleşmesini kiraya veren sıfatıyla yapan şahıs ile yapılmış olması gerekir⁵⁶⁵. Bu doğrultuda alt kira ilişkisinde kiracı da alt kiracı ile şerh anlaşması yapabilecektir. Ancak malikin salt alt kira sözleşmesine vereceği rıza, alt kiracıya alt kiranın şerhini talep etme hakkı tanımaz⁵⁶⁶. Zira alt kira sözleşmesinin şerh ettirilebilmesi için, asıl kira sözleşmesinin de tapu siciline şerh edilmiş olması, alt kiraya veren ile alt kiracı arasında akdedilmiş olan alt kira sözleşmesinin süre ile kiralananın kullanımı yönünden asıl kira sözleşmesine uyması ve taşınmaz malikin şerhe rıza göstermesi gerekir⁵⁶⁷. Esasında böyle bir durumda kira sözleşmesinin şerh ettirilebilmesi için, tapu işlemlerini malikin yürütmesi ya da kiracıya bu yönde yetki verilmesi gerekecektir⁵⁶⁸.

⁵⁶¹ Eren, Özel Hükümler, s. 353; Günel, s. 183; Ertuğrul, s. 569; Aydemir, s. 123.

⁵⁶² Acar, s. 321; Öktem Çevik, Devir, s. 290; Yargıtay BK döneminde vermiş olduğu bir kararında, asıl sözleşme hangi şekle tâbi ise şerh anlaşmasının da aynı şekilde yapılması gerektiğini, bu doğrultuda şerh anlaşmasının kira sözleşmesinin şekil şartına tâbi olacağını ve aslı şekle bağlı olmayan sözleşmenin tali koşulu olan şerh koşulunun da hiçbir şekle bağlı olmadığını kabul etmiştir, bkz. Yarg. 4. HD., E. 1972/14636, K. 1974/894, T. 25.02.1974, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁵⁶³ Tandoğan, s. 132; Acar, s. 320; Yavuz, Kira, s. 3330; İnceoğlu, Kira, s. 610; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 190; Yavuz, Kira, s. 3330; Günel, s. 182; Ertuğrul, s. 569; Aydemir, s. 123.

⁵⁶⁴ Acar, s. 320; Yavuz, Kira, s. 3330; Öktem Çevik, Devir, s. 290.

⁵⁶⁵ Acar, s. 320; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 149; Günel, s. 183; Ertuğrul, s. 569; Aydemir, s. 123.

⁵⁶⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 149; Gümüş, Özel Hükümler, s. 234; Öktem Çevik, Devir, s. 306.

⁵⁶⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 354; Öktem Çevik, Devir, s. 305.

⁵⁶⁸ Acar, s. 320; Öktem Çevik, Devir, s. 305-306; Yarg. 14. HD., E. 2006/14184, K. 2007/418, T. 23.1.2007, "Kira sözleşmesinin düzenlenmesi için genel vekaletnamenin yeterli bulunmasına rağmen bu sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkın özelliği, sözleşme ilişkisinden kaynaklanan borcun eşyaya bağlı bir borç haline

Kiralanan başkası tarafından kiraya verilmiş olup bu husustaki yetki belgesinde özel hüküm yoksa, kiralananın sahibi olmayan kişi tarafından yapılan kira sözleşmesindeki tapuya şerh koşulu da geçerli olmayacaktır. Zira bu konuda vekilin ayrıca yetkilendirilmesi gerekir⁵⁶⁹. Bununla birlikte şerh koşulunun varlığına rağmen kiraya verenin veya malikin şerh talebinde bulunmaktan kaçınması halinde, kiracı mahkemeye başvurarak şerhin TMK m. 716 uyarınca mahkeme kararıyla tapu kütüğüne yazılmasını sağlayabilir⁵⁷⁰.

Kiralananın birden fazla sahibinin olduğu durumlarda kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, daha önce de belirtmiş olduğumuz gibi⁵⁷¹ paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu; elbirliği mülkiyetinde ise tüm paydaşlar tarafından kira sözleşmesinin yapılmasına rıza gösterilmiş olmalıdır. Kira sözleşmesinin tapuya şerhinde ise durum farklıdır. Zira paylı mülkiyette kira hakkının tapu kütüğüne şerhi için pay ve paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp tüm paydaşların buna rıza göstermeleri gerekecektir⁵⁷². Ancak doktrindeki bir görüşe göre⁵⁷³, kira sözleşmesinin şerh edilmesi TMK m. 692/I' de⁵⁷⁴ düzenlenen olağanüstü yönetim işlerine girmemektedir. Zira pay ve paydaş çoğunluğuyla kira sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi karşısında (TMK m. 691/I), bu sözleşmenin şerhi için de pay ve paydaş çoğunluğu yeterli sayılmalıdır. Pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamadığı hallerde ise, hâkim paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözetererek hakkaniyete uygun bir karar verebilecektir (TMK. m. 691/III).

gelmesi, üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı ve tapuda yapılacak işlem ile doğrudan taşınmaz mülkiyetinin etkilenmesi ve malikin taşınmaz üzerindeki yetkilerini daraltması olgusu karşısında şerh anlaşmasının yapılması ve buna bağlı olarak da anlaşmanın tapuya şerh edilmesi vekil aracılığı ile yapıldığında vekaletnamede özel yetkiyi zorunlu kılmaktadır. Hal böyle olunca da, eldeki davada davacının vekile verdiği vekaletname içeriğinden şerh anlaşması yapılması konusunda verilmiş özel bir yetkinin bulunmadığı, yetkisiz vekil aracılığıyla tapu kaydına şerh konulduğu asil davacının bu işleme olur vermediği de anlaşıldığına göre sözleşmedeki genel nitelikteki ifadelerden hareketle vekilin şerh anlaşması yapma yetkisinin bulunduğundan söz edilmez”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁵⁶⁹ Acar, s. 322; Günel, s. 183-184; Öktem Çevik, Devir, s. 293; Aydemir, s. 123.

⁵⁷⁰ Tandoğan, s. 132; Acar, s. 322; İnceoğlu, Kira, s. 612; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 190; Yavuz, Kira, s. 3330; Öktem Çevik, Devir, s. 293; Günel, s. 183; Ertuğrul, s. 569; Aydemir, s. 123.

⁵⁷¹ Birinci Bölüm, Başlık V-A.

⁵⁷² Yavuz, Kira, s. 3331; Aydemir, s. 123; Öktem Çevik, Devir, s. 292; Özçelik, Paylı Mülkiyet, s. 22.

⁵⁷³ Ertuğrul, s. 570.

⁵⁷⁴ TMK m. 692/I uyarınca, “Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmıı olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır”.

c. Tapu Siciline İşlenen Şerh Geçerli Olduğu Süreyi ve Kullanma Şartlarını Göstermelidir

Tapu Sicili Tüzüğü'nde kira sözleşmesinin şerh süresine ilişkin olarak, alım, önalım ve geri alım hakkında olduğu gibi⁵⁷⁵ kanunen belirlenmiş azami bir süre söz konusu değildir. Bundan dolayı taraflar on yıldan uzun bir süre için kira hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesini kararlaştırabilirler⁵⁷⁶. Zira kanun şerh süresi öngörmediğinden taraflar şerh için bir süre belirleyebileceklerdir⁵⁷⁷. Kural olarak, bu süre kira sözleşmesinin süresi kadardır⁵⁷⁸. Fakat kira sözleşmesinin süresiyle şerh süresi birbirinden farklı olabilecektir⁵⁷⁹. Şayet şerh süresi belirlenmemiş ise, şerhin etkisi -yasal yenileme halleri haricinde- kira sözleşmesinin sona ermesiyle kendiliğinden veya taşınmaz malikinin talebiyle sona erer⁵⁸⁰. Bununla birlikte tapu uygulamasında şerhin bir süre içermesi aranmakta; kira sözleşmesinde bir süre belirlenmemiş ise, tapu sicil müdürlüğünün şerh talebini reddetmesi gerektiği ileri sürülmektedir⁵⁸¹.

Tarafların kira sözleşmesinin şerhi için belirledikleri şerh süresi, kira sözleşmesinin süresinden kısa olabilecek fakat uzun olamayacaktır. Şerhin süresinin kira sözleşmesinin süresinden uzun olması durumunda, fazla kısım hükümsüz olacaktır; zira artık ne şahsi bir hak ne de temel borç ilişkisi kalmıştır. Bununla birlikte şerhin sona ermesi kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmediği gibi, sona erdiğine de delil teşkil etmemektedir⁵⁸².

3. Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu m. 312' de ise, kira sözleşmesinin şerh edilebileceği kabul edilmiş fakat şerhin etkisine değinilmemiştir. Madde gerekçesi⁵⁸³ göz önüne alındığında

⁵⁷⁵ Alım, önalım ve geri alım hakkında şerh süresi 10 yıldır.

⁵⁷⁶ Yavuz, Kira, s. 3331; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 191; Öktem Çevik, Devir, s. 294; Belen, s. 136, dn. 78.

⁵⁷⁷ Acar, s. 325; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 149; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 191; Öktem Çevik, Devir, s. 293; Ertuğrul, s. 570.

⁵⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 149; Aydoğdu/Kahveci, s. 417; Ertuğrul, s. 570.

⁵⁷⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 417.

⁵⁸⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 149; Aydoğdu/Kahveci, s. 417.

⁵⁸¹ Eren, Özel Hükümler, s. 353; Aydoğdu/Kahveci, s. 417.

⁵⁸² Acar, s. 325-326; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151 Eren, Özel Hükümler, s. 353; Öktem Çevik, Devir, s. 294 vd.

⁵⁸³ “Maddede, taşınmaz kiralarında, sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Şerhin kiracılık hakkına etkisine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanununun 255 inci maddesinin ikinci fıkrası ise, bu konunun Türk Medenî Kanununun 1009 uncu maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği göz önünde tutularak, Tasarıya alınmamıştır”, Türk Borçlar

şerhin etkisine ilişkin TMK m. 1009'un dikkate alınması gerektiği sonucuna varılabilir⁵⁸⁴. Kişisel hakların şerhinin düzenlendiği TMK m. 1009/II'de "*Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*" demek suretiyle kişisel hakların şerh verilmekle, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. Böylece tapuya şerh edilen bir kira sözleşmesi, kiracı lehine güçlendirilmiş bir şahsi hak, diğer bir deyişle eşyaya bağlı borç ilişkisi doğurur ve yeni malik taşınmazı iktisap etmekle kira ilişkisine taraf olur⁵⁸⁵. Bunun sonucu olarak şerh, üçüncü bir kişinin kiralananın mülkiyetini veya kiracının hakkıyla bağdaşmayan sınırlı bir ayni hakkı kazanması suretiyle kiralananın el değiştirmesi halinde, kiracıyı yeni malike veya sınırlı ayni hak sahibine karşı koruyacak ve kira hakkı kiralanan üzerinde sonradan hak kazanan kişilere karşı da ileri sürülebilecektir⁵⁸⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 312 hükmünün emredici olmadığı kabul edilmelidir. Zira hükmün lafzına bakıldığında, tarafların kira sözleşmesinin şerhini kararlaştırabileceği ifade edilerek tarafların irade serbestisine işaret edilmiştir. Bu doğrultuda TBK m. 312'nin şerh zorunluluğu getirmediği gibi, şerh yasağı da getirmiş olmadığı sonucuna varılabilecektir. Bununla birlikte TBK m. 312 emredici nitelikte olmasa da TMK m. 1009 hükmünün kira sözleşmesi bakımından emredici olduğu kabul edilmeli ve kiracının kira sözleşmesinden doğan kişisel kullanım hakkının şerh verilmesi hususunda anlaşma var ve şerh verilmiş ise, kiracının bu hakkı taşınmazı sonradan edinen kimselere karşı ileri sürebileceği kabul edilmelidir. Bu şekilde şerhin etkisinin TMK m. 1009 doğrultusunda emredici olduğu kabul edildiğinde, kira sözleşmesinin şerhine bağlanan bu etkinin ortadan kaldırılması ya da daraltılması mümkün olmayacaktır⁵⁸⁷.

Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 140 (E.T.: 31.12.2020).

⁵⁸⁴ Acar, s. 318; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 191; Öktem Çevik, Devir, s. 286-287; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 101.

⁵⁸⁵ Tandoğan, s. 133; Eren, Özel Hükümler, s. 353; Aydoğdu/Kahveci, s. 416; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; İnceoğlu, Kira, s. 614; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 191; Öktem Çevik, Devir, s. 296; Günel, s. 184; Yıldırım, s. 120; Ertuğrul, s. 571; Konut ve çatılı işyeri kiralalarının şerhinin eşyaya bağlı borç etkisini yarattığı halde, konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan diğer taşınmazları konu edinen ve belirli süreli olarak yapılmış kira sözleşmelerinde bu etkinin mevcut olmadığına dair görüş için bkz. Altınok Ormancı, s. 137-139; İnceoğlu, Kira, s. 614-615; Öktem Çevik, Devir, s. 300.

⁵⁸⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 353; Aydoğdu/Kahveci, s. 416; Günel, s. 185; Aydemir, s. 125.

⁵⁸⁷ Acar, s. 318-319; İnceoğlu, Kira, s. 610; Paksoy, 136.

Türk Borçlar Kanunu m. 310-311 hükümlerinde yeni malik ya da sınırlı ayni hak sahiplerinin kira sözleşmesiyle bağlı olması nedeniyle, şerh anlaşmasının anlamının kalmadığı düşünülebilir⁵⁸⁸. Ancak taşınmaz kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yeni malikin gereksinimine ilişkin TBK m. 351 hükmü açısından önem arz etmektedir. Esasında TBK 351 hükmü, konut veya çatılı iş yerlerinde yeni malike TBK 310'daki yasal sözleşme devrine katlanmak zorunda olmasının karşılığı olarak tanınmıştır⁵⁸⁹. Zira kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi, konut ve çatılı işyeri ihtiyacına dayanarak TBK m. 351'de öngörülen usule göre veya kira sözleşmesinin sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Ancak kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesi halinde, kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi, konut ve işyeri ihtiyacı olsa dahi şerhte gösterilen süre boyunca kira sözleşmesiyle bağlı olup haklı bir sebep olmadıkça sözleşmeyi feshedemeyecektir. Bu durumda kira sözleşmesinin şerhi, yeni malikin TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açma ihtimalini ortadan kaldıracak ve kiracıyı kiralananın kaynaklanan gereksinim nedeniyle tahliye sebeplerine karşı koruyacaktır⁵⁹⁰.

Şerhin benzer etkisi, TBK m. 350'de öngörülen yeniden inşa imar ve esaslı onarım gibi sebeplerle kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesini önleme noktasında da söz konusu olacaktır⁵⁹¹. Bu doğrultuda kira sözleşmesinin şerhi halinde kiralananın yeni maliki, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeniden inşa, imar ve esaslı onarıma dayalı olarak sözleşmeyi feshedemeyecek ve kiralananın kullanılmasına katlanmakla yükümlü olacaktır. Daha önce de belirtmiş olduğumuz gibi, TBK m. 312'nin madde gerekçesinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yeni malik tarafından gereksinim ve yeniden inşa ve imar gibi nedenlerle kiralananın tahliyesinin istenmesi halinde, kiracılık hakkı tapu kütüğüne şerh verilmişse, bu tahliye sebeplerinin kiracıya karşı ileri sürülemeyeceği ifade edilmiştir. Ancak yeniden inşa, imar ve onarım, binanın sağlığı, güvenliği için

⁵⁸⁸ Bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 150; Acar, s. 322 vd.

⁵⁸⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 416; Öktem Çevik, Devir, s. 298 vd.; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312; Paksoy, s. 136.

⁵⁹⁰ Acar, s. 324; Eren, Özel Hükümler, s. 353; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 239; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 150; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Aral/Ayrancı, s. 289; Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 192; Öktem Çevik, Devir, s. 299; Aydoğdu/Kahveci, s. 416; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 101; Delice, s. 37; Altınok Ormanci, s. 137; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312; Akçaal/Uyumaz, s. 307.

⁵⁹¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 417; Acar, s. 324; Öktem Çevik, Devir, s. 300; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 101; Özen, Devir II, s. 104; Yavuz, Şerh, s. 1596; Ertuğrul, s. 572; Aydemir, s. 125; Akçaal/Uyumaz, s. 307; Kira sözleşmesinin şerh edilmesinin hâlihazırdaki kiraya verenin TBK 350 uyarınca sahip olduğu fesih imkânını ortadan kaldırmayacağına ilişkin görüş için bkz. Paksoy, s. 140 vd.

zorunlu ise tahliye davası açma imkânının bulunması gerekmektedir⁵⁹². Şerhin bu iki etkisi dışında, konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki taşınmazlar (örneğin, arazi, arsa, çatısız işyeri vb.) bakımından şerhin etkisi olmayacaktır. Zira bu tür taşınmazlarda yeni malikin şerh ile önlenen fesih davalarını açma hakkı zaten bulunmamaktadır. Böylelikle konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki taşınmazın yeni maliki, yasa gereği sözleşmenin tarafı haline gelir ve kiracının kiralananda oturmasına katlanmakla yükümlü olur⁵⁹³.

V. KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCU

Türk Borçlar Kanunu m. 302, “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır*” şeklinde düzenlenmiştir. TBK’nın 302. maddesi, TBK’nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında yer aldığı için; adi kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve ürün kirasına ilişkin kira sözleşmelerine uygulanabilir niteliktedir⁵⁹⁴.

Zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiraya verene ait olması, kural; kiracıya ait olması ise, istisnadır. Kiralanana ilişkin zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya verenin katlanmasına ilişkin TBK m. 302 hükmünün düzenlenme sebebi, kiralananın kiracıya teslim edilmiş olmasına rağmen mülkiyetin kiraya verende kalmasıdır⁵⁹⁵. Bu çerçevede, kiraya verenin TBK m. 302 anlamında yükümlü olabilmesi için, malik ya da sınırlı ayni hak sahibi olması gerekecektir. Bu nedenle kiracının alt kira ilişkisi kurarak kiralananı bir başkasına kiralaması halinde; bu kişinin alt kira ilişkisi bakımından kiraya veren sıfatını elde etse dahi TBK m. 302’deki kanuni yükümlülüğü üstlendiği sonucuna varılamayacaktır⁵⁹⁶. Bununla birlikte doktrindeki bir görüşe göre⁵⁹⁷, vergi ve benzeri yükümlülüklerin kimin tarafından ödeneceği kira hukukunun kapsamı dışında bir konu olup; ilgili mevzuat hükümleriyle bu yükümlülüğün muhatabı belirlenecektir. Ancak yükümlülüğün -kiracı dışındaki- yükümlüsü tarafından ifa

⁵⁹² Acar, s. 324; Öktem Çevik, Devir, s. 300.

⁵⁹³ Öktem Çevik, Devir, s. 303; Ertuğrul, s. 572.

⁵⁹⁴ Acar, s. 144; Seda Öktem Çevik, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Ankara, *BATİDER*, C. XXVIII, S. 2, 2012, s. 217.

⁵⁹⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 172; Arpacı, s. 33; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151; Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Acar, s. 146; Yavuz, Kira, s. 3359; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 208.

⁵⁹⁶ Acar, s. 147-148; Arpacı, s. 33.

⁵⁹⁷ İnceoğlu, Kira, s. 87; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 65-66.

edilmediği durumlarda, kiraya veren kiralananın kullanımına bu sebeple ara vermek zorunda kalan kiracıya karşı, kamusal bu yükümlülüğün nihai sorumlusu olmasa da TBK m. 302 uyarınca sorumlu tutulmalıdır. Bu nedenle alt kiraya verenin vergi mükellefi olmadığı bir durumda dahi, bu mükellefiyetin yerine getirilmemesi dolayısıyla kiralanan kullanamaz hale gelir ise, alt kiraya veren kiracıya karşı sorumlu tutulmalıdır.

Doktrindeki hâkim görüşe göre, vergi ve benzeri yükümlülükleri düzenleyen TBK m. 302 hükmü, emredici değil düzenleyici bir hükümdür. Kanaatimizce de TBK m. 302 hükmü, düzenleyici nitelikte bir hükümdür. Nitekim madde metninden ve gerekçesinden⁵⁹⁸ de anlaşıldığı üzere, taraflarca vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya ait olacağı hususunun sözleşmeyle kararlaştırılabilmesi mümkündür⁵⁹⁹. Bununla birlikte kanunda vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya ait olacağı hususunda bir düzenleme da mevcut olabilir⁶⁰⁰. Zira Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında, işyerine ilişkin yapılmış olan kira sözleşmesinde kiralananın emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceğine ilişkin sözleşme hükmünü geçerli olarak kabul edip davayı esastan inceleyerek karar vermiştir⁶⁰¹. Sonuç olarak, TBK m. 302 hükmünün emredici olmadığı, tamamlayıcı mahiyette olduğu söylenebilecektir⁶⁰². Ancak taraflar sözleşme ile vergi ve benzeri yükümlülükleri kimin katlanacağını kararlaştırmış olsalar dahi, bu anlaşmanın tahsile yetkili kurum olan vergi idaresi açısından bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Örneğin, taraflar kira sözleşmesinde emlak vergisinin kiracı tarafından ödeneceğini kararlaştırmış olsalar dahi, taşınmaz malikinin ya da maddede sayılan diğer şahısların belediyeye karşı olan vergi sorumluluğu ortadan kalkmayacaktır. Söz konusu bu vergi, sözleşmeye bakılmaksızın taşınmaz maliki veya kanunda belirtilen (1319 sayılı Emlak

⁵⁹⁸ “Kaynak İsviçre Borçlar Kanunundaki düzenlemeden farklı olarak, Tasarının 301 inci maddesine “aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise” şeklindeki ibare eklenmiştir. Böylece, hükmün emredici nitelikte olmadığı belirtilmiştir. Nitekim, İsviçre’de de, kaynak hükmün emredici nitelikte olmadığı kabul edilmektedir”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 136 (E.T.: 31.12.2020).

⁵⁹⁹ Aynı yönde bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 172; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Acar, s. 144; Akyiğit, s. 79; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Remzi/Aydın, s. 168; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 66; İnceoğlu, Kira, s. 85; Günay, s. 997; Akçal/Uyumaz, s. 301.

⁶⁰⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151; Acar, s. 144; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 67; Günay, s. 997.

⁶⁰¹ Yarg. 6. HD., E. 2016/5242, K. 2016/5299, T. 20.9.2016; Aynı yönde Yarg. 11. HD., E. 2001/10128, K. 2002/2755, T. 26.3.2002, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁰² Acar, s. 144.

Vergisi Kanunu m. 3) diğer kişiler adına tahakkuk ettirilecek; edilemediği takdirde ise bu kişilerden tahsil edilecektir. Ancak daha sonra ödemeyi yapan kiraya veren, kira sözleşmesine dayanarak yapmış olduğu bu ödemeyi kiracıdan talep edebilecektir⁶⁰³.

Kiralananın vergi borcu ve benzeri yükümlülüklerin kiracı tarafından ödeneceğinin sözleşme ile kararlaştırılması halinde, bu tür bir anlaşmanın “*kiracı aleyhine düzenleme yasağı*” kapsamındaki durumu önem arz edecektir. Zira TBK m. 346’da konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıya başka bir ödeme yükümlülüğü yüklenemeyeceği belirtilmektedir. Doktrinde bir görüş⁶⁰⁴, TBK m. 302 hükmünün emredici nitelik taşımadığı ve bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarını bu nitelikten hariç tutmadığı gerekçesiyle, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından da vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracıya yükletilebileceğini kabul etmektedir. Diğer bir görüşe göre ise⁶⁰⁵, TBK m. 302’de belirtilen vergi ve benzeri yükümlülükler kapsamında yapılacak ödemeler yan giderlerden farklı olduğu için, TBK m. 346 çerçevesinde kiracının yan gidere katlanmasına ilişkin anlaşma serbestisi TBK m. 302 bağlamında uygulama alanı bulamayacaktır. Kanaatimizce de TBK m. 346 hükmünün çizdiği sınırlar dahilinde vergi ve benzeri yükümlülükler bulunmamaktadır. Bu nedenle kiralananın vergi ve benzeri yükümlülüklerinin sözleşme ile kiracı tarafından ödenmesinin kararlaştırılması durumu, TBK m. 346 kapsamındaki kiracı aleyhine düzenleme yasağı ile çatışmayacaktır. Bununla birlikte kiralananın ilişkin kamusal yükümlülük niteliğinde olmayan bazı ödemeler bakımından da bu konu farklı değerlendirilmelidir. Örneğin, kiralananın yangına, doğal afetlere karşı sigortalatılmasında veya tehlikeli bir faaliyet yürüten kiracının kiralanan işyerinin bu faaliyetin tehlikelerine karşı sigortalatılması halinde olduğu gibi, özellikle de kiralananın korunmasına yönelik ihtiyari sigorta ödemeleri bu kapsamdadır. Kiralananın korunmasını amaçlayan bazı ihtiyari ödeme yükümlülükleri bakımından, TBK m. 346 hükmü değil, bağlantılı sözleşme yasağını düzenleyen TBK m. 340 hükmü⁶⁰⁶ ele alınmalıdır. Böylece kiralananın korunmasına yönelik yapılmış sözleşmelerden kaynaklanan ödeme yükümlülükleri, ancak TBK m. 340 hükmüne aykırı düşmemek kaydıyla, örneğin bunda

⁶⁰³ Acar, s. 250; İnceoğlu, Kira, s. 85; Başkan, s. 40.

⁶⁰⁴ İnceoğlu, Kira, s. 85

⁶⁰⁵ Acar, s. 144; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 66-67.

⁶⁰⁶ TBK m. 340’a göre, “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir*”.

kiracının da yararının bulunduğu kabul edilebiliyorsa, kiracıya yükletilebilmelidir. Bu durumda söz konusu ödeme yükümlülüğü ya da bu ödeme yükümlülüğün dayanağını oluşturan sözleşmenin kurulması, kiracı açısından bir yan edim teşkil edecektir⁶⁰⁷.

Vergi ve benzeri yükümlülüklerle ilişkin kanuni düzenlemeler çerçevesinde, kiralanana ilişkin emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi vb. vergilere, kiralananın deprem, yangın gibi risklere karşı sigorta ettirilmesi durumunda sigorta primlerine kural olarak kiraya veren katlanmalıdır⁶⁰⁸. Bununla birlikte zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerden kiraya verenin sorumlu olması kuralına kanunen tanınmış istisna olarak, çevre temizlik vergisinden kiracının sorumlu olması örneği gösterilebilir⁶⁰⁹. Şöyle ki 15.07.1993 tarihli ve 3914 sayılı kanun ile 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun eklenen mükerrer 44. maddesine uyarınca, çevre temizlik vergisine kiracı katlanacak; bu vergi kiracının kullandığı su tüketim miktarına eklenerek kiracıdan talep edilebilecektir. Söz konusu hüküm, *“Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir (f. 1). Verginin mükellefi, binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar (f. 3)”* şeklinde düzenlenmiştir. Kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, kiracı çevre temizlik vergisi mükellefi olacak ve kiraya verenin bu vergiden herhangi bir sorumluluğu söz konusu olmayacaktır⁶¹⁰.

Kiralananana ilişkin stopaj, fon ve KDV gibi kesintiler, net (çıplak) kira bedeli üzerinden olacak ve yapılacak olan bu kesintilerin kime ait olacağı kararlaştırılmış ise yapılan bu anlaşmaya göre hareket edilecek; şayet kararlaştırılmamış ise, bunlar kiraya verene ait olacaktır (TBK m. 302)⁶¹¹. Bununla birlikte TBK m. 302'deki düzenleme, gelir

⁶⁰⁷ Demircioğlu, Yan Giderler, s. 67.

⁶⁰⁸ Becker, s. 286; Tandoğan, s. 140; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151; Yavuz/Acar/Özen, s. 259; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Aral/Ayrancı, s. 290; Akyiğit, s. 80; Aydemir, s. 80; Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Aydoğdu/Kahveci, s. 419; İnceoğlu, Kira, s. 86; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 208; Nart, s. 203; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 64.

⁶⁰⁹ Gümüş, Özel Hükümler, s. 235; Aydoğdu/Kahveci, s. 419; Yavuz/Acar/Özen, s. 260; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Aral/Ayrancı, s. 290; Aydemir, s. 79; Zevkliler/Gökyayla, s. 296; Yavuz, Kira, s. 3361; Nart, s. 203; Suiçmez, s. 1607; Çevre temizlik vergisinin kiralananın kendisiyle değil, kullanımıyla ilişkili olması sebebiyle TBK m. 302'nin istisnasını teşkil etmediğine dair görüş için bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, s. 67, dn. 38.

⁶¹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 260; İnceoğlu, Kira, s. 86; Nart, s. 203; Aydoğdu/Kahveci, s. 419.

⁶¹¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 419; Yargıtay uygulamasına göre, stopaja dahil kiralarda öncelikle stopaj dahil kira bedeli (brüt kira) bulunur, bunun üzerine KDV eklenerek son kira parası hesaplanır, bkz. Yarg. 6. HD., E. 2009/1666, K. 2009/4961, T. 28.5.2009; Yarg. 6. HD., E. 2009/307, K. 2009/5435, T. 9.6.2009, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

vergisini kapsamamaktadır. Zira kiralananın ne kendisine ne de kullanımına ilişkin olmayıp elde edilen kira geliri için ödenmesi gereken vergiler, TBK m. 302 kapsamında değildir⁶¹². 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m. 70 uyarınca kira geliri, gayrimenkul sermaye iradı şeklinde nitelendirilmekte ve verginin mükellefi olarak kiraya veren kabul edilmektedir. Bununla birlikte GVK m. 94/V'e göre, işyeri kiralarda vergi kira gelirinden belli bir miktara kadar stopaj olarak kesilerek kiraya veren adına bizzat kiracı tarafından yatırılır. Yasal miktarı aşan kısım için ise, kiraya verenin stopajı kendisinin yatırması gerekmektedir. Bu düzenleme doğrultusunda, işyeri kiralarda stopaj vergisi ödeme yükümlülüğü kanunla kiracıya getirilmiş bir edim olduğu görülmektedir⁶¹³. Bununla birlikte TBK m. 346 uyarınca, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği için, söz konusu hükmün yürürlüğe girmesinden sonra⁶¹⁴ işyeri kiralari bakımından kira gelir vergisinin kiracı tarafından ödeneceğine ilişkin sözleşme hükümleri geçersiz kabul edilmelidir⁶¹⁵.

VI. KIRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu, kira hukukunda ilk kez yan giderlere ilişkin olarak düzenlemeler getirmektedir (TBK m. 303, m. 341, m. 362). TBK m. 303 hükmü, “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 303 kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında yer alıp, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası dışındaki kira sözleşmelerine uygulanabilir niteliktedir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralari için yan gider hususu, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralari, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere*

⁶¹² Demircioğlu, Yan Giderler, s. 68; Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara: *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, s. 46.

⁶¹³ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229-230; Aydoğdu/Kahveci, s. 420; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 68; İnceoğlu, Kira, s. 88; Akyiğit, s. 80; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 208; Akıncı, s. 46; Aydemir, s. 90; Ataman, s. 77.

⁶¹⁴ TBK m. 346 hükmü, 6353 sayılı Kanun ile kiracı tarafın TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari bakımından 01.07.2020 tarihine kadar uygulanması ertelenen hükümlerden idi.

⁶¹⁵ İnceoğlu, Kira, s. 88; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 68.

katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır” şeklinde TBK m. 341’de düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere yan gider yükümlülüğüne ilişkin olarak kira sözleşmesinin genel hükümleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde birbirinden farklı iki ayrı düzenleme getirilmiştir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralari için genel hüküm niteliğindeki TBK m. 303 hükmü değil, TBK m. 341 hükmü uygulanacaktır.

Ürün kirasına ilişkin olarak ise, TBK m. 362 gereğince aksine bir hüküm ya da yerel adet olmadıkça yan giderlere kiracı katlanacaktır. Ürün kiralalarında kira hukukunun genel hükümleri gereğince (TBK m. 303) kiraya verenin yan giderlere katlanacağı kuralından farklı bir düzenleme getirilmesi, kiracının bir şeyin ya da hakkın kullanılması ve ürünlerin devşirilmesi imkânına sahip olmasından kaynaklanır⁶¹⁶. Bununla birlikte ürün kirasına ilişkin olarak, esaslı onarımların TBK m. 361 hükmünde kiraya veren tarafından yapılacağı açıkça ifade edilmiştir. Bu doğrultuda ürün kirasıyla ilgili olarak, küçük onarımlardan doğan giderlere kiracının katlanması gerektiği sonucuna varılacaktır⁶¹⁷.

Hayvan kirasında ise, hayvanda oluşan zarar yönünden meydana gelmiş bir gider söz konusu olabilir. Bu tür kiralarda aksine adet ve anlaşma olmadığı takdirde, dikkat ve özen gösterilmemesi sonucu oluşan zarardan TBK m. 377/I uyarınca kiracının sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Ancak kiracı gereken dikkat ve özeni göstermesine rağmen zararın meydana geldiğini ispatlar ise sorumluluktan kurtulabilecektir. Aynı şekilde TBK m. 377/II gereği kiracı, kendi kusuruyla sebebiyet vermediği vakıalardan doğan olağanüstü koruma giderlerini de talep etme hakkına sahiptir⁶¹⁸.

B. YAN GİDER KAVRAMI

Türk Borçlar Kanunu’nda yan giderin tanımı yapılmamış yalnızca TBK m. 303 hükmü başlık ve muhteva olarak yan gider kavramına yer vermiştir. Doktrinde bir tanıma göre, TBK m. 317 hükmündeki olağan kullanım için gerekli olan temizlik ve bakım giderlerinin haricinde kalan ve kiralananın kullanımıyla ilgili bulunan giderler, yan gider olarak kabul edilebilir⁶¹⁹. Diğer tanıma göre, kiraya verenin TBK m. 304/I uyarınca

⁶¹⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 297; Arslan, s. 40.

⁶¹⁷ Aydemir, s. 93; Arslan, s. 53; Görmez, s. 401-402.

⁶¹⁸ Aydemir, s. 94.

⁶¹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 297; Ural Çınar, s. 250; Akçaal/Uyumaz, s. 301-302.

ayıptan doğan sorumluluğu kapsamında, kiralananda yapmış olduğu önemli (büyük) onarım giderlerini yan gider olarak kabul edilir⁶²⁰. Bir başka tanıma göre ise, doğrudan doğruya kiralananın kullanılmasına bağlı olmayan (elektrik, su ve ısıtma gibi) ve genel giderlere dahil olmayan harcamalar, örneğin, çatı onarımı, dış sıva, bahçe düzenlemesi ve park yerlerinin tanzimi gibi kalemler yan gider sayılacaktır⁶²¹. Kanaatimizce yan gider, kiraya verenin ya da üçüncü bir kişinin kiralanana bağlantılı olan edimlerini ve söz konusu bu edimlerin karşılığını ifade eder⁶²².

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir (TBK m. 341/I). Söz konusu bu madde hükmü göz önünde bulundurulduğunda, TBK m. 303 hükmündeki yan giderler, elektrik, su ve ısıtma gibi tüketim harcamaları dışında kalan ve genel giderlere dahil olmayan harcamalardır. Bu doğrultuda; siteye artezyen açılması, kiralanana konutun çatı onarımı, dış sıvası, bahçe düzenlenmesi ve park yerlerinin tanzimi, merdiven boşluğunun veya bacanın temizlik giderleri, merkezi ısıtma için yakıt tedariki gideri, ısıtma sisteminin doğalgaza çevrilmesi giderleri, ortak yerlerin aydınlatılması ve temizlik gideri, güvenlik hizmetleri gideri (bekçi, güvenlik şirketi), asansör bakım ve servis giderleri, kablosuz ağ bağlantısının kurulumu ve tesisatı için yapılan giderler, merkezi sıcak su, ortak TV anteni giderleri, ortak klima ve benzeri soğutma giderleri, su arıtma sisteminin kurulumu ve tesisatı için yapılan giderler, asansör ve kombi servis ve tamir harcamaları, çöp arıtma giderleri, kiralanana otomobilin motorunun değiştirilmesi gideri yan gider niteliğindedir⁶²³.

Yan gider kavramı, teknik anlamıyla “masraf(gider)” kavramından ayrılır. Teknik anlamıyla masraf, bir kişinin kendisine ait olmayan belirli bir eşya ya da mal topluluğuna yararlı olması için, iradi olarak yaptığı harcamalardır⁶²⁴. Bu tanımdan da anlaşılacağı

⁶²⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 332.

⁶²¹ Aral/Ayrancı, s. 290.

⁶²² Aynı yönde yapılan tanımlar için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Mustafa Alper Gümüş, “6098 sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 8; İnceoğlu, Kira, s. 90; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 93; Görmez, s. 382-383; Başkan, s. 44; Arslan, s. 37-38.

⁶²³ Tandoğan, s. 140; Zevkliler/Gökyayla, s. 297; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Acar, s. 163; Aral/Ayrancı, s. 290; Gümüş, Yan Giderler, s. 8; Aydemir, s. 92; Aydoğdu/Kahveci, s. 424; Aydemir, s. 81; Kırmızı, s. 53; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 213; Nart, s. 204-205; Ataman, s. 79-80.

⁶²⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Gümüş, Yan Giderler, s. 9; İnceoğlu, Kira, s. 94; Zevkliler/Gökyayla, s. 298; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 213; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 25; Safarov, s. 51.

üzere yapılan masraf doğrudan eşyaya yönelik ve onun yararına olan bir harcamadır. Örneğin; kiralananın bakımı, temizlenmesi, tamir edilmesi ve yenilenmesi için yapılan harcamalar teknik anlamıyla masraftır ve TBK m. 303 kapsamında yan gider sayılmazlar⁶²⁵. Bu çerçevede TBK m. 302 ve TBK m. 317 hükümleri teknik anlamıyla “masraf(gider)” kavramıyla ilgilidir. Oysa yan giderler kiralananın kullanımıyla bağlantılı olarak yapılan, kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurma borcuna hizmet eden giderlerdir⁶²⁶. Örneğin, ısınma, sıcak su harcamaları, kiralanan dışındaki ortak yerlere ilişkin harcamalar vs. bir yan gider olarak nitelendirilir. Zira ısınma harcaması kiralanan yararına yapılan bir harcama değil, kiralananın yararlanmaya bağlı olarak yapılan bir harcamadır⁶²⁷. Bununla birlikte kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı faydalı masraflar yapılmış ise, yapılan masraflar zorunlu ve yararlı nitelikteyse kiracı bunun bedelini talep edebilecek; şayet yapılan masraflar zorunlu ve yararlı harcama niteliğinde değilse, kiraya verenin bu masrafları ödemekten kaçınması halinde kiracının bunları alıp götürme hakkı söz konusu olacaktır⁶²⁸.

Kiralananın kullanımıyla bağlantılı olmakla birlikte bir kısım harcamalar, kullanımla doğrudan bağlantılı, diğer kısım ise dolaylı bağlantılıdır. Diğer bir ifadeyle bir kısım harcamalar, bireysel; diğer bir kısım ise toplu ya da ortak niteliktedir. TBK m. 303 hükmünün kapsamına kiralananın kullanımıyla dolaylı olarak bağlantılı olan harcamalar dahil olacaktır. Örneğin, kiracı bu imkânlardan faydalanmasa dahi, spor salonu ve yüzme havuzunun işletme giderleri, güvenlik görevlilerinin ücretleri gibi giderlerin kiracıya sunulmuş olan bu imkânların sürdürülebilmesi için karşılanması gereklidir. Bu harcamalar kiracının kullanımıyla doğrudan bağlantılı olmamakla birlikte, kiralananın

⁶²⁵ Tandoğan, s. 140; Acar, s. 165; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Gümüş, Yan Giderler, s. 9; Aydoğdu/Kahveci, s. 423.

⁶²⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 297; Aydoğdu/Kahveci, s. 423; İnceoğlu, Kira, s. 95; Belen, s. 119.

⁶²⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Gümüş, Yan Giderler, s. 9.

⁶²⁸ Yarg. 13. HD., E. 1982/8405, K. 1983/841, T. 14.2.1983, “... davacının iştiğal ettiği mesleğin gereği olarak işyerindeki malzemenin korunabilmesi için dış cephede profil ve demir korkuluk ve gölgelik tesisinden ibaret olduğu, ayrıca tavandan toprak dökülmemesi için tavan yüzeyine duralit kaplaması yapıldığı açıklanmıştır. Bu işlere başlangıçta davalı kiralayanın muvafakatı bulunduğu kanıtlanmamıştır. Davacının kendi mesleğinin gereği olarak işyerindeki malzemenin korunması ve cephe görüntüsü için yapmış olduğu bu işlerin sökülüp götürülmesi de mümkün olduğuna göre bedelinin davalı kiralayandan istenmesine hukuken olanak yoktur. Bu nedenle tavan yüzeylerine duralit kaplaması yapılması dışında kalan, akordion ve demir korkuluklar camekan ve gölgelikler karşılığında hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup karar bu nedenle bozulmalıdır”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

kullanımıyla dolaylı olarak bağlantılı olması nedeniyle yan gider kapsamında kabul edilecektir⁶²⁹.

Kiralananın kullanımıyla doğrudan bağlantılı olan harcamalar ya da bireysel harcamalar ise, TBK m. 303 hükmünün kapsamına dahil olmayacaktır. Örneğin, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracının konut ya da işyerinde tükettiği elektrik enerjisi, su, doğalgaz, telefon konuşmaları veya internet kullanımı sebebiyle yapılan harcamaları kiraya veren karşılamakla yükümlü değildir⁶³⁰. Zira bireysel olması kaydıyla ısıtma, telefon, su, elektrik vb. doğrudan kullanımla ilgili giderler, tüm sözleşmeler bakımından kiracıya aittir⁶³¹. Fakat elektrik enerjisi, doğalgaz, su gibi tüketim harcamalarından merkezi sistem olarak yararlanıldığı durumlarda, bu tür harcamalar yan gider olarak nitelendirilebilir⁶³². Ayrıca bu tür giderlerden kiraya verenin sorumlu tutulmasına yönelik anlaşma yapmak mümkündür. Otel, yurt gibi yerler bu duruma örnek gösterilebilir⁶³³. Bununla birlikte kiralananla ilgili olmakla birlikte, kiralananın kullanımıyla dolaylı da olsa bağlantılı olmayan TBK m. 302'deki vergi ve benzeri yükümlülüklerle ilişkin harcamalar, TBK m. 303 anlamında yan gider sayılmazlar⁶³⁴.

⁶²⁹ Acar, s. 164; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 101; İnceoğlu, kiralananın kullanımıyla dolaylı olarak bağlantılı olan harcamaların yan gider olarak nitelendirilmemesi gerektiğini belirtmekle birlikte; kiralananın ait ortak yüzme havuzunun ve sosyal tesislerin işletme giderlerinin kiralananla doğrudan bağlantılı harcamalar olduğunu ve bunların yan gider olarak nitelendirilmesi gerektiğini ileri sürmüştür, bkz. İnceoğlu, Kira, s. 92.

⁶³⁰ Acar, s. 164; Başkan, s. 45-46.

⁶³¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 423.

⁶³² Yarg. 19. HD., E. 1997/7131, K. 1997/10261, T. 3.12.1997, "Kiralayan, kiralananı akitten maksut olan kullanmaya uygun bir halde teslim etmekle yükümlü olduğu gibi kiralanda yapılacak tamir de kendisine aittir. Çevre Kanununun amir hükümleri ve il çevre komisyonunun kararları uyarınca işyerlerinin doğalgaza dönüşümünün yapılması zorunlu olup, yapılmadığı takdirde kapatılacağı karar altına alınmıştır. O halde kiralananın amacına uygun kullanılabilmesi için doğalgaza dönüşümünün yapılmış bir halde teslimi gerekir. Somut olayda bu işlem yapılmadan işyerinin teslim edildiği ve dönüşüm masraflarının davacı kiracı tarafından karşılandığı anlaşıldığından tamir giderlerinden olan bu harcamadan davalı kiralayanın sorumlu tutulması gerekir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).; Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerinin merkezi sisteme bağlı olarak kullanıldığı durumlarda kiracıya ait olduğu görüşüne ilişkin bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 425.

⁶³³ Acar, s. 164; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 210-211.

⁶³⁴ Acar, s. 163-164; İnceoğlu, Kira, s. 96; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 64; Gümüş, Yan Giderler, s. 13; Görmez, s. 389.

C. KİRA HUKUKUNUN GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

1. Genel Olarak

Kira hukukunun genel hükümlerinde yer alan TBK m. 303 kural olarak kiraya verene ait olan gider yükümlülüğünü düzenlemektedir. Söz konusu madde hükmünün İBK m. 257a'dan alındığı madde gerekçesinde belirtilmektedir⁶³⁵. TBK m. 303 gereğince kiraya veren, kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere, kendisi ya da üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür⁶³⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 303 hükmünün emredici nitelikte olup olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁶³⁷, TBK m. 303 hükmü emredici niteliktedir. Zira kanun tasarısında “*sözleşmede aksi öngörülmemişse*” ifadesi yer almasına rağmen, kanunda bu ifadenin yer almaması kanun koyucunun TBK m. 303 hükmünün bilinçli olarak emredici nitelik taşımasını amaçladığını gösterir. Bu görüş tarafından TBK m. 303 düzenlemesinin içerik açısından yeterli olmadığı savunulmaktadır. Zira kanun koyucu TBK m. 314 hükmünde yer alan, “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*” ifadesi ile gerekiyorsa yan giderleri kiracının ödeyeceğini açıkça ifade etmekle, tarafların TBK m. 303 hükmü kapsamında yan giderleri kiracının ödemesini kararlaştırabileceği sonucunu öngörememiştir. Doktrindeki diğer görüşe göre⁶³⁸ ise, TBK m. 303 hükmü emredici nitelikte değildir. Kanaatimizce de bu görüş yerindedir. Zira yan giderlere katlanma yükümlülüğü, kiraya verenin asli edimine hizmet eden yan edim yükümlülüğüdür. Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü ise TBK m. 301’de düzenlenen kiralanayı teslim ve bulundurma borcudur. TBK m. 301/ c. 1 hükmü emredici nitelikte düzenlenmediği için, yan edim yükümlülüğünün emredici nitelikte düzenlendiğinin kabul edilmesi çelişki

⁶³⁵ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 136 (E.T.: 31.12.2020).

⁶³⁶ Doktrinde kiraya verenin karşılması gereken yan giderleri karşılamaması durumunda, bu giderler kiracı tarafından karşılandığı takdirde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen hükümlerin kıyasen uygulama bulacağı savunulmaktadır, bkz. Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 217.

⁶³⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 87; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 215-216; Safarov, s. 52.

⁶³⁸ Acar, s. 158-159; Aydoğdu/Kahveci, s. 421; İnceoğlu, Kira, s. 105; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 145; Akyiğit, s. 82; Görmez, s. 390; Başkan, s. 51-52.

oluşturacağından; TBK m. 303 düzenlemesinin emredici nitelikte olmadığı kabul edilmelidir. Aynı şekilde gerek TBK m. 314-315 hükümlerinde kiracının yan giderlerden sorumlu olabileceğine ilişkin düzenleme gerek TBK m. 341’de yer alan konut ve çatılı işyerleri açısından yan giderleri kiracının ödemesine ilişkin yapılmış düzenleme, TBK m. 303’ün emredici hüküm olmasına engel teşkil edecektir. Bununla birlikte her ne kadar TBK m. 303 hükmü yan giderlere kimin katlanacağına belirlenebilmesi açısından emredici nitelikte olmasa da tarafların yan giderleri belirleyebilme yetkileri açısından emredici niteliktedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin taraflarının yan gider niteliği taşımayan bir harcamayı, yan gider olarak kararlaştırmaları mümkün değildir; bu anlamda TBK m. 303 ve 341 hükmü emredicidir⁶³⁹.

Yan giderlerin yapılacak sözleşme ile kiracıya bırakılması mümkün olmakla birlikte, yan giderlerden kiracının sorumlu olduğunu belirten anlaşmaların şekline ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁶⁴⁰, yan giderlerden kiracının sorumlu olması için taraflar arasında özel bir anlaşma yapılmış olması gerekir. Bu görüşe göre, sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının korunması ilkesi çerçevesinde yan giderlerden kiracının sorumlu olması için örtülü bir sözleşme yeterli olmayacak; örneğin, "*bütün yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceği*" şeklinde yapılacak bir anlaşma geçersiz kabul edilecektir. Bu doğrultuda yan giderlerin neler olduğunun sözleşmede ayrıntılı olarak belirtilmesi ve yan gider tutarının en azından belirlenebilir olması gereklidir. Diğer bir görüş ise⁶⁴¹, yan giderleri kiracının üstlendiği sözleşmelerin özel anlaşma niteliğinde olup olmadıklarına bakılmaksızın geçerli olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Zira konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yan giderler doğrudan kiracıya yükletilmişken; genel kira sözleşmelerinde yan giderlerden kiracının sorumlu olması için özel bir anlaşmanın aranması, uygulama açısından mümkün görünmemektedir. Kanaatimizce, yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceğine ilişkin yapılmış olan sözleşme hükümleri, özel anlaşma niteliğinde olmasalar dahi geçerli kabul edilmelidir.

⁶³⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; Gümüş, Yan Giderler, s. 10; İnceoğlu, Kira, s. 106; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 142; Nart, s. 204-205; Aydoğdu/Kahveci, s. 425; Görmez, s. 390; Yarg. 6. HD., E. 2016/5242, K. 2016/5299, T. 20.9.2016, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁴⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; Gümüş, Yan Giderler, s. 11.

⁶⁴¹ İnceoğlu, Kira, s. 106; Acar, s. 161; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 149; Başkan, s. 52.

2. Temizlik ve Bakım Giderleri

Kiraya verenin kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanma yükümlülüğü ile TBK m. 317’de düzenlenen kiracının kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödeme yükümlülüğünü birlikte değerlendirmek gerekir. Bu giderler özellikle kiralanda yapılan esaslı onarım giderleridir⁶⁴². Kiralananın devamlılığını sağlamak için yapılması zorunlu olan onarımlar, esaslı onarım giderleridir. TBK m. 303 gereğince olağan kullanımı aşan, bu nedenden doğan önemli temizlik ve tamirat masraflarına kiraya veren katlanmak zorundadır. Örneğin, kiralanan taşınmazın duvarlarının boyatılması ya da duvar kağıdıyla kaplatılması masrafı, kiraya verene ait olmalıdır⁶⁴³. Kiralanda onarım gerekmesine karşın uyarı üzerine kiraya veren bunu yapmıyor ise, kiracının yaptıracağı bir tespit sonucu gerekli onarımı yaptırarak bu onarımın bedelini kira bedelinden indirmesi veya kiraya verenden talep etmesi mümkün olacaktır⁶⁴⁴. Bu doğrultuda TBK m. 303 ve 317 hükümleri bakımından kiralananın olağan kullanılması için gerekli olup, esaslı olmayan onarım ve temizlik işleri için yapılan giderlere kiracının katlanması gerekirken; olağan kullanımı aşan ve bu nedenden doğan önemli temizlik ve tamirat masraflarına kiraya veren katlanmak zorundadır⁶⁴⁵. Zira TBK m. 317 hükmünün sınırını aşan tamir masraflarının kiraya verene ait olduğu hususu, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 301 ve TBK m. 304 vd. hükümlerinden ulaşılan bir sonuçtur⁶⁴⁶.

Sonuç olarak, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri yan gider kapsamında olmayıp asıl gider kapsamında sayılacak ve bu

⁶⁴² Arpacı, s. 34; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Yavuz/Acar/Özen, s. 260; Aydoğdu/Kahveci, s. 422.

⁶⁴³ Tandoğan, s. 141; Yavuz/Acar/Özen, s. 260; Remzi/Aydın, s. 168; Belen, s. 120.

⁶⁴⁴ Aydemir, s. 92.

⁶⁴⁵ Arpacı, s. 34; Tunçomağ, s. 500; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 173; Eren, Özel Hükümler, s. 332; Yavuz/Acar/Özen, s. 260; İnceoğlu, Kira, s. 95; Aydoğdu/Kahveci, s. 424; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 69; Akyiğit, s. 81; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 210-211; Remzi/Aydın, s. 168; Yavuz, Kira, s. 3360; Aydemir, s. 93; Nart, s. 204; Yarg. 3. HD., E. 2009/9043, K. 2009/10720, T. 22.6.2009, “*Davalı taraf, normal kullanım aidatı olan aylık 400 YTL gideri ödemediğini, kalan kısmın ise, iş merkezine ait trafo merkezi ile asansör sisteminin yenilenmesi ve binanın komple boyanmasına ilişkin giderler olduğunu savunmuştur. O halde, mahkemece davalının bu savunması üzerinde durulup, bahsi geçen tamiratların alelade kullanımdan kaynaklanan tamiratlar olmadığı, aksine mal sahibinin sorumluluğunda olan esaslı tamirat niteliğinde olduğu gözetilerek, davaya konu giderin savunmadaki tamiratlara ilişkin olduğunun tespiti halinde davanın reddi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi yanlış olup, bozmayı gerektirmiştir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁴⁶ Demircioğlu, Yan Giderler, s. 69.

giderlerden kiracı sorumlu olacaktır⁶⁴⁷. Örneğin; muslukların su kaçırmaması, lavabo ve tuvaletlerin tıkanması, ampulün değiştirilmesi, evi böceklerin sarması, evin boya-badana işleri gibi haller olağan bakım ve temizlik kapsamındadır⁶⁴⁸. Zira bu tür harcamalar kira ilişkisinden kaynaklanan kullanım ve yararlanmanın doğrudan ve olağan sonucudur⁶⁴⁹. Bakım ve temizliğin ne ölçüde kiracıya ait olduğu hususundaki uyuşmazlık, yerel adete göre çözülecektir (TBK m. 317). Bununla birlikte kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda, sonradan oluşan ve kullanma nedeniyle doğup da giderilmesi kiraya verene ait olmayan ayıpları da kiracı kendi adına gidermek zorundadır. Böylesi harcamalar TBK m. 303 çerçevesinde değerlendirilemeyecektir. Zira TBK m. 306 buna özgü bir hüküm içermekte ve bu tür harcamaların karşılığını esasen kira bedeli oluşturmaktadır⁶⁵⁰.

D. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA VERENİN YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU

Kiraya verenin yan giderlere katlanma borcu, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından TBK m. 341⁶⁵¹'de “*Kullanma giderleri*” başlığı altında, “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır*” şeklinde düzenlenmiştir. Emredici olmayan bu hüküm ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananın kullanımına bağlı ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerin kullanma gideri olduğu açıkça ortaya konulmuştur⁶⁵². Hükümdeki “*giderlere katlanan taraf*” ifadesinden, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin giderlere katlanan tarafın hem kiracı hem de kiraya veren olabileceği sonucuna varılabilir⁶⁵³.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanma giderlerini düzenleyen TBK m. 341'in gerekçesinde, aksine sözleşme veya yerel adet olmadığı takdirde, kiralananın boyanması ve çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda

⁶⁴⁷ Acar, s. 165; Aydoğdu/Kahveci, s. 422.

⁶⁴⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 297; Görmez, s. 391.

⁶⁴⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 422-423; Aydemir, s. 95; Görmez, s. 391.

⁶⁵⁰ Acar, s. 165; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 110.

⁶⁵¹ TBK m. 341/I hükmünün eleştirisi için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 91-93; Acar, s. 166.

⁶⁵² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90.

⁶⁵³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93; Aydoğdu/Kahveci, s. 424; Aksi görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 111.

bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında TBK 303. maddesinin uygulanacağı belirtilmiştir⁶⁵⁴. Bu doğrultuda kiralanın konut ya da işyerinin iç ve dış yerlerinin boyanması ya da tamiri için yapılan giderler (çatının onarılması, dış sıvanın tamiri, asansör servis ve bakım giderleri gibi), yan gider olup TBK m. 303 hükmü gereği bu giderler kiraya verene ait olacaktır⁶⁵⁵. Doktrinde⁶⁵⁶, TBK m. 341 hükmünün gerekçesinde belirtilen kiralanın boyanması ve çatının onarılması gibi harcamaların yan gider olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, ne olağan kira sözleşmelerine ilişkin yan gider ne de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin yan gider kapsamında değerlendirilemeyeceği savunulmaktadır. Zira bu harcamalar, kiraya veren tarafından TBK m. 301 gereğince kiralanın sözleşmede kararlaştırılan kullanıma uygun şekilde teslim etme ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurma borcu kapsamında yapılması gereken harcamalardır. Kiraya veren, TBK m. 304 vd. hükümleri gereğince kiralananda ortaya çıkan ve kiracının kiralanın kullanımını engelleyen ayıpları gidermek için gerekli harcamaları yapmakla yükümlüdür. Buna karşılık kiralanın bulunduğu ana yapıdaki ortak yerlerin boyanması ya da ana yapının dış sıvası için yapılacak olan giderler, yan gider niteliğinde olup; bu tür giderler bakımından TBK m. 303 hükmü uygulama bulacağı haklı olarak ileri sürülmektedir⁶⁵⁷.

Türk Borçlar Kanunu m. 341 hükmünün gerekçesinden de anlaşıldığı üzere, TBK m. 341/I hükmünü TBK m. 303 hükmüyle birlikte ele almak gerekir⁶⁵⁸. TBK m. 341/I’de ifade edilen yan giderler, “*gibi*” ifadesinden de anlaşıldığı üzere sınırlı sayıda değildir⁶⁵⁹. TBK m. 341/I hükmü, bu yönde bir açıklık içermese de TBK m. 341/I’in kapsamına, ısıtma, aydınlatma, su gibi doğrudan kiralanın kullanımıyla bağlantılı yan giderler de girer. Bu giderlere TBK m. 341/I’de kullanma gideri denmişse de aslında bunlar da yan giderlerdir⁶⁶⁰. Bu nedenle TBK m. 341/I hükmü kapsamı dışında olan güvenlik giderleri, merdiven boşluğunun veya ortak bacanın temizlenmesi, bahçenin bakım ve

⁶⁵⁴ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 152 (E.T.: 31.12.2020).

⁶⁵⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 425; Nart, s. 205; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 230; Belen, s. 120; Görmez, s. 395.

⁶⁵⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; İnceoğlu, Kira, s. 94-95; Başkan, s. 48.

⁶⁵⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86-87.

⁶⁵⁸ Acar, s. 166; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 91; Gümüş, Yan Giderler, s. 12; Karakaş, s. 15.

⁶⁵⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 116; Görmez, s. 394.

⁶⁶⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 423; İnceoğlu, Kira, s. 109; Görmez, s. 393.

düzenlenmesi, ortak anten gideri, asansör işletme ve servis harcamaları gibi yan giderlere aksine anlaşma olmadığı sürece TBK m. 303 genel hükmü gereğince kiraya veren katlanacaktır⁶⁶¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 341'in ifade etmiş olduğu dışındaki kullanım giderlerinin belirlenmesi hususunda, bu giderlerin kullanma giderleriyle benzer nitelikte olması gerekir. Esasında bu giderlerle en fazla benzerliği olan giderler, tüketim harcaması sebebiyle oluşan giderlerdir. Bu noktada kullanma giderleri ile tüketim harcamalarını birbirinden ayırmak gerekir⁶⁶². Tüketim harcamaları, kiracının kiralanda bizzat kendisinin yararlandığı elektrik, su, internet ve doğalgaz gibi hizmetlerin karşılığı olarak yapmış olduğu harcamalardır⁶⁶³. Bu harcamalara ilişkin sözleşmelerin bir tarafı, söz konusu hizmetten yararlanan kiracıyken; diğer tarafı, sözleşmede kararlaştırılan edimini yerine getiren kişilerdir. Bu nedenle kiracının bu hizmetlerin karşılığı olarak yapmış olduğu harcamalar yan gider sayılmazlar⁶⁶⁴. Benzer şekilde kiralana yönelik sigorta primleri ve ipotek faizi, yönetim masrafları, amortisman giderleri, restorasyon giderleri asıl gider kapsamında oldukları için yan gider sayılmazlar⁶⁶⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda yan giderlere kiracının katlanma yükümlülüğü sözleşme ile kiraya verene yüklenebilir⁶⁶⁶. TBK'da yerel adet olması halinde de bu sorumluluğun kiraya verene ait olabileceği ifade edilmiştir. Öğrenci yurtlarındaki oda ve yatak kiralarda, konut kirası niteliği taşıdığı ölçüde ısıtma, su ve aydınlatma gibi giderlerin adet gereği kiraya veren yurt sahibine ait olması bu duruma örnek gösterilebilir⁶⁶⁷.

⁶⁶¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93; Aydoğdu/Kahveci, s. 425; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 218-219; Görmez, s. 395; Söz konusu bu harcamaların da kullanma gideri kapsamında olduğu ve bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarda bu giderlerin TBK m. 341/I uyarınca kiracıya ait olduğuna dair görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s.108; Başkan, s. 55-56.

⁶⁶² Zevkliler/Gökyayla, s. 298; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 105; Görmez, s. 394.

⁶⁶³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Gümüş, Yan Giderler, s. 9; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 105; Aydemir, s. 94; Görmez, s. 394.

⁶⁶⁴ İnceoğlu, Kira, s. 93; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 105-106; Gümüş, Yan Giderler, s. 9.

⁶⁶⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Gümüş, Yan Giderler, s. 9; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 214.

⁶⁶⁶ İnceoğlu, Kira, s. 109; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 218; Kırmızı, s. 54.

⁶⁶⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93; İnceoğlu, Kira, s. 109; Gümüş, Yan Giderler, s. 13; Aydoğdu/Kahveci, s. 424; Yavuz, Kira, s. 3360.

E. YAN GİDERLERİN ÖDEME ZAMANI VE ŞEKLİ

Yan giderler, sözleşmede belirlenen zamanda ifa edilmek zorundadır. İfa zamanı, bir vade belirtilmesi suretiyle veya belirli bir süre olarak belirlenebilir. Fakat tarafların ifa zamanı hususunda anlaşamamaları durumunda uygulanmak üzere bir tamamlayıcı (yedek) hukuk kuralı olarak getirilen TBK m. 314 hükmü, “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*” şeklinde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm, yalnızca kira bedelinin değil taraflar arasında yapılan anlaşma uyarınca (TBK m. 303) ya da konut veya işyeri kiralalarında kural olarak kiracının katlanması gereken (TBK m. 341/I) yan giderlerin ifa zamanı bakımından da uygulama bulacaktır⁶⁶⁸. Bu düzenleme doğrultusunda yan giderler kural olarak her ayın sonunda ödenecek, aksine sözleşme ya da yerel adet bulunması halinde ise bunlar geçerli olacaktır⁶⁶⁹. Yan giderlerin ödeme zamanı kiracının yan giderleri ödeme yükümlülüğü bulunduğu durumlarda, bu giderlerin ödenmemesi halinde TBK m. 315 uyarınca kiraya verene kiracının temerrüdüne dayanarak kira sözleşmesini fesih imkânı tanınması açısından önem arz etmektedir⁶⁷⁰.

Doktrindeki bir görüşe göre⁶⁷¹, yan gider borcu TBK m. 90 gereğince kural olarak doğumu anında muaccel olacaktır. Şöyle ki yan giderlere ilişkin mahsup anlaşması var ise, yan gider kararlaştırılan tarihte veya yerel adete göre belirlenen hesaplaşma tarihinde muaccel olur. Böyle bir anlaşma veya adet yoksa hesabın kesilmesi ile ve herhalde en geç kira sözleşmesinin bitiminde yan gider borcu muaccel olur. Diğer bir görüşe göreyse⁶⁷², yan gider borcu kanunda aksine bir hüküm olmasaydı genel hükümler çerçevesinde TBK m. 90 gereğince, kural olarak doğumu anında muaccel olabilecekti. Ancak TBK m. 314 hükmü yan gider borcunun kural olarak her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde muaccel olacağı konusunda açıklık içermektedir. Bu nedenle her borcun doğduğu anda muaccel olacağı kuralı, TBK m. 314 hükmünden dolayı kira sözleşmesinde uygulama alanı bulamayacaktır. Kanaatimizce de TBK m. 314 hükmündeki ifade nedeniyle, yan gider borcuna ilişkin olarak TBK m. 90 kuralı uygulanamayacaktır. Şu halde yan giderler, aksine anlaşma olmadıkça doğduğu anda ya da kiraya veren tarafından

⁶⁶⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; Gümüş, Yan Giderler, s. 12.

⁶⁶⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 261-262.

⁶⁷⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90.

⁶⁷¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 220.

⁶⁷² Aydoğdu/Kahveci, s. 427; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 258-259.

fiilen ödendiği anda değil; kural olarak ay sonunda hesabın kesilmesi anında ve her halde en geç kira sözleşmesinin bitiminde muaccel olacaktır. Şayet yan giderlere ilişkin mahsup anlaşması var ise, karşılaştırılan ya da yerel adete göre belirlenen hesaplaşma tarihinde iade alacağı muaccel olacaktır. Böyle bir anlaşma ya da yerel adet yoksa hesabın kesilmesiyle ve herhalde en geç kira sözleşmesinin bitiminde iade alacağı muaccel olur⁶⁷³. Yan giderler periyodik olarak ödeniyor ise, TBK m. 147/b. 1 gereğince beş yılda; tek seferde ödeniyor ise, TBK m. 146 gereğince on yılda zamanaşımına uğrayacaktır⁶⁷⁴.

Yan giderlerin ödenme şekli taraflarca karşılaştırılabilir. Şöyle ki yan giderin ödenmesi, doğrudan ödeme şeklinde olabileceği gibi, taraflar yan giderlerin karşılığının hesaba mahsuben, henüz bir yan gider doğmadan yan gider borçlusu olmayı yüklenen kiracı tarafından ödenmesi hususunda da anlaşılabilirler. Hesaba mahsuben ödeme ile ileride doğacak yan giderler, kiracı tarafından peşin olarak ödenecek tutardan karşılanacaktır⁶⁷⁵. Fiilen yapılan yan giderin hesaba mahsuben yapılan ödeme tutarından az olmasıyla ortaya çıkan olumlu bakiye, sebepsiz zenginleşme talebiyle ileri sürülemeyecek iken; kiracı tarafından en geç kira sözleşmesinin sonuna kadar kira sözleşmesinden doğan bir alacak olarak talep edilebilecektir. Mahsuplaşma sonucunda bakiyenin eksik kalması durumunda kiraya veren eksik kalan kısmın tamamlanmasını kiracıdan talep edebilecektir⁶⁷⁶.

Taraflar götürü karşılaştırma ile yan gideri karşılamakla yükümlü tarafın gelecekte fiilen yapılacak yan giderden bağımsız olarak, belirli dönemlerle sabit bir yan gider ödemesinde bulunması hususunda da anlaşılabilir. Bu durumda ortaya çıkan yan giderin götürü ödeme tutarından daha az ya da fazla olmasının önemi yoktur; götürü yan gider ödemesinde bulunan kiracı, fiilen yapılan yan giderlerin daha az olduğunu ileri sürerek harcama bedelinin fazlasının iadesini talep edemeyecektir⁶⁷⁷. Bununla birlikte doktrindeki bir görüşe göre⁶⁷⁸, yan giderlerin götürü olarak ödenmesi karşılaştırılmış ise tüm yan giderlerin kiracıya ait olacağına dair bir hüküm öngörmek yerine, kira bedelinin

⁶⁷³ Gümüş, Yan Giderler, s. 11-12.

⁶⁷⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89; Aydoğdu/Kahveci, s. 427; Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 220.

⁶⁷⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Aydoğdu/Kahveci, s. 427-428; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 213.

⁶⁷⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89; Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 214-215.

⁶⁷⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89; Aydoğdu/Kahveci, s. 428; İnceoğlu, Kira, s. 109; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 220-221; Gümüş, Yan Giderler, s. 11; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 220.

⁶⁷⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 428.

somut olarak belirlenmesinde olduğu gibi yan giderlere de bir üst sınır getirilmesi (“Yan giderler net kira parasının yarısını veya 500 TL’yi aşmamak kaydıyla kiracıya aittir” gibi) yararlı olacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN BORÇLARINA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I. KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

A. KİRAYA VERENİN TEMERRÜDÜ

Kiraya verenin kira sözleşmesinin kendisine yüklediği kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli teslim borcunu yerine getirmiş sayılması için, salt teslim yeterli olmayıp, ayrıca kiralananın kira sözleşmesinde amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli bir durumda teslim edilmesi gerekir. Aksi takdirde kiraya veren borcunu gereği gibi ifa etmiş olmaz ve kiraya verenin bu tutumu borçlunun temerrüdü olarak kabul edilir⁶⁷⁹. Kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde, kiracı TBK m. 123-126 uyarınca öngörülen imkânlardan yararlanabilir⁶⁸⁰. Taraflar sözleşmede kiralananın teslim tarihi için herhangi bir vade kararlaştırmamışlar ise, kiracının kiraya vereni temerrüde düşürmesi için teslim borcunu yerine getirmesi konusunda ihtar çekmiş olması gerekir (TBK m. 117/I)⁶⁸¹.

Kiraya verenin temerrüt sebebiyle kiracının uğradığı zarardan sorumlu olması için, temerrüdün şartları gerçekleşmiş olmalı, kiraya veren kusursuzluğunu ispat edememiş ve kiracının kiraya verene ek bir süre vermiş olması gerekir⁶⁸². Kiracının kiraya verene vereceği süre belirlenirken kiraya verenin teslim borcunu yerine getirebileceği zaman ve kiracının kiralananı olan gereksiniminin aciliyeti hususu dikkate alınır⁶⁸³. Şayet TBK m. 124'de belirtilen süre verilmesinin istisnalarından biri mevcut ise, kiracı kiraya verene süre tayin etmeksizin doğrudan seçimlik haklarından birini kullanabilecektir. Bu doğrultuda taraflar, sözleşmede borcun yerine getirilmesi için belirli bir gün kararlaştırmışlarsa veya sözleşmenin ifa gününü belirleme yetkisi taraflardan birine

⁶⁷⁹ Arpacı, s. 22; Yavuz/Acar/Özen, s. 236; İnceoğlu, Kira, s. 76; Remzi/Aydın, s. 159; Günel, s. 11.

⁶⁸⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 329; Gümüş, Özel Hükümler, s. 218; Aral/Ayrancı, s.; Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 465; Remzi/Aydın, s. 159; Kayar, s. 292; Suiçmez, s. 1605; Yarg. 3. HD., E. 2000/4180, K. 2000/4495, T. 11.5.2000, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁸¹ Eren, Genel Hükümler, s. 1226; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 35; Günel, s. 11; Atanılan, s. 35.

⁶⁸² Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 536; Eren, Özel Hükümler, s. 330; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s.35-36.

⁶⁸³ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 537; İnceoğlu, Kira, s. 78.

verilmişse veya ihtarın yapılmasına gerek kalmamışsa kiracının ek süre vermesine gerek olmaksızın kiraya veren temerrüde düşecektir⁶⁸⁴. Süre verilmesi gereken hallerden biri söz konusu olduğunda ise, bu süre içinde kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediği takdirde, kiracı her zaman kiralananın teslimini ve gecikme nedeniyle uğramış olduğu zararın tazminini (özellikle yoksun kaldığı kârını) talep edebileceği gibi, kira sözleşmesini feshederek sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de talep edebilir (TBK m. 126)⁶⁸⁵.

Fesih sebebiyle uğranılan zarar, müspet zarar olup talep edilebilecek tazminat da müspet tazminattır⁶⁸⁶. Kira sözleşmesi kapsamında ifanın hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan fiili zarara örnek olarak, kiracının kiraladığı taşınmazın kiraya veren tarafından kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi dolayısıyla kiracı ve ailesinin başka bir yerde kalması nedeniyle yapmış olduğu gider gösterilebilir⁶⁸⁷. Fiili zarar kalemi, kira sözleşmesinin yerine getirilmemesi sebebiyle kârdan yoksun kalma karşılığı olan zararı da kapsamaktadır⁶⁸⁸; fakat yoksun kalınan kâr hususunda Yargıtay yoksun kalınan kârın bütün kira sözleşmesi süresi için istenemeyeceği görüşündedir. Zira kiralananın bir işyeri olması halinde, kiracının yeniden aynı nitelikte bir yer bulup kiralaması veya başka bir iş kurup gelir elde etmesi imkânı olup olmadığı, ne kadar sürede aynı nitelikte ve şartlarla iş kurabileceği saptanmalı ve kiracı bu süreyle sınırlı olarak

⁶⁸⁴ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 559 vd.; Eren, Genel Hükümler, s. 1230; İnceoğlu, Kira, s. 78; Günel, s. 11-12.

⁶⁸⁵ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 557; Eren, Özel Hükümler, s. 330; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 96; Aral/Ayrancı, s. 272; Aydemir, s. 103; Günel, s. 11-12; Yarg. 11. HD., E. 2004/1256, K. 2004/12437, T. 16.12.2004; Yarg. 6.HD., E. 2015/9140, K. 2016/3884, T. 12.05.2016, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁸⁶ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 558; Eren, Genel Hükümler, s. 1252; Eren, Özel Hükümler, s. 330; Günel, s. 12.

⁶⁸⁷ YHGK., E. 2014/13-1169, K. 2016/863, T. 29.6.2016, “Somut olayda; davacının yöneticisi için kiraladığı taşınmazın davalı kiralayana tarafından kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmemesi nedeniyle davacı, yöneticisi ve ailesi için dava dışı şirkete otel masrafları adı altında 34.710, TL ödemek zorunda kalmış ve buna ilişkin faturayı dosyaya ibraz etmiştir. Kural olarak, kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalılardan ödediği konaklama bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilir. Bununla birlikte davacı kiracı, ikamet etmek üzere uygun bir yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermek, böylece yeni bir ev kiralamak için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Bu durumda davacının zararı, kiralayana kiralananı kullanıma hazır hale getirmediği tarihten aynı koşullarla emsal bir dairenin kiralınması gereken tarihe kadar otele ödenen konaklama bedeli ile kira bedeli arasındaki farktan ibarettir. Ancak, davacının talep edebileceği miktar belirlenirken sadece dava dışı otele ödediği konaklama bedelinin dikkate alınması gerekir. Davacı, dava dışı otele ödenen konaklama bedeli dışındaki örneğin yemek ve sair etkinlikler için ödediği bedeli isteyemez. Zira, bu giderler kiralanan kullanıma hazır halde davacıya teslim edilmiş olsa dahi yapılacak giderlerdir. Ancak mahkemece ödenecek konaklama bedeli belirlenirken davacı kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda ne kadar sürede kiralayabileceği bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek bu süre ile sınırlı olarak konaklama bedeline hükmedilmesi gerekir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁸⁸ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 558.

yoksun kaldığı kârını talep edebilmelidir⁶⁸⁹. Bununla birlikte teslim borcunun hiç yerine getirilmemesi halinde, kiracı kullanmadığı kiralanan için kira bedeli ödemek istemiyor ise, sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Kiracı, teslim borcu yerine hiç getirilmez ise, temerrüt nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını kullandığı takdirde; kiraya verenin teslim borcu ani edimli bir borç olduğu ve teslimle başlayan sürekli borç ilişkisi de henüz başlamayacağı için kira sözleşmesi geçmişe etkili olarak sona erecektir⁶⁹⁰. Kiracı, sözleşmeden dönme hakkını kullandığı takdirde, yalnızca menfi zararını talep edebilecektir⁶⁹¹.

B. KİRAYA VERENİN TESLİM BORCUNUN İMKÂNSIZ HALE GELMESİ

Kiraya verenin kiralananı teslim borcuna aykırılığının sebebini, borçlunun temerrüdünün yanı sıra, borcun yerine getirilmesinin imkânsız hale gelmesi durumu da oluşturabilir. İmkânsızlık, kira sözleşmesinin kurulması sırasında söz konusu olabileceği gibi, sözleşmenin kurulmasından sonra da ortaya çıkabilir. Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kiralananın kiracının kullanımına sunulması fiilen ve hukuken mümkün değilse, başlangıçtaki imkânsızlık söz konusu olacaktır. Sözleşmenin başlangıçtaki objektif imkânsızlığı söz konusu olduğunda, bu durum TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüzlüğe sebep olacağı için; sözleşme geçersiz hale gelecek ve kiraya verenin ayıptan sorumluluğu hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır⁶⁹². Başlangıçtaki imkânsızlığın ortaya çıkmasına maddi bir olay neden olabileceği gibi, hukuki bir sebep de neden olabilir. Kiralanan konutun sözleşme kurulmadan önce depremde yıkılması veya yangın neticesinde kullanılmaz hale gelmesi durumunda maddi imkânsızlık söz konusu olacaktır. Borcun ifası fiilen mümkünken bir hukuk kuralı veya yetkili bir makamın kararının o borcun ifasını engellediği durumlarda ise hukuki imkânsızlık söz konusu olacaktır.

⁶⁸⁹ Yarg. 13. HD., E. 2001/12191, K. 2002/1968, T. 4.3.2002, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Aynı yönde Yarg. 3. HD., E. 2021/227, K. 2021/847, T. 03.02.2021, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 06.06.2021).

⁶⁹⁰ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 558; Eren, Genel Hükümler, s. 1255; Aydoğdu/Kahveci, s. 368; Günel, s. 12.

⁶⁹¹ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 558; Eren, Genel Hükümler, s. 1255; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 218; İnceoğlu, Kira, s. 79; Günel, s. 14; Karakaş, s. 37; Yarg. 3. HD., E. 1999/8869, K. 1999/9296, T. 20.9.1999, “*Davalı temerrüde düşmekte kusursuz olduğunu ispat edemediği sürece alacaklının (davacının) menfi zararını ödemekle de yükümlüdür. Bu zararın kapsamına, alacaklının (davacının) sözleşmenin kurulması için yaptığı giderler, sözleşmeden doğan borçlar, ifa edilecek diye yaptığı giderler, sözleşmenin hüküm ifade ettiğine güvenerek başkası ile sözleşme yapma fırsatını kaçırması yüzünden uğradığı zararlar girmektedir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁹² Arpacı, s. 24; Tunçomağ, s. 496; Aral/Ayrancı, s. 272; İnceoğlu, Kira, s. 80; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 25; Günel, s. 13; Ataman, s. 38; Başkan, s. 32-33.

Örneğin kömür deposu olarak kiralanan yerin bu şekilde kullanılmasının imar müdürlüğü tarafından yasaklanmış olması ihtimalinde, sözleşme hukuki imkânsızlık nedeni ile geçersiz hale gelecektir⁶⁹³. Bununla birlikte borçlandığı edimin sözleşmenin kurulduğu anda imkânsız olduğunu bilmeyen veya bilmek durumunda olmayan kiraya veren, kusuru bulunmadığı için sorumlu olmayacakken⁶⁹⁴; kiraya veren imkânsızlıktan haberdar olmasına rağmen kira sözleşmesini yapmış ise, sözleşme görüşmelerinde kusurlu davranıştan doğan sorumluluk (culpa in contrahendo) gereği sorumlu olur⁶⁹⁵. Zira taraflarından biri sözleşmenin kurulduğu anda borçlandığı edimin ifasının imkânsız olduğunu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, sözleşme batıl olsa dahi bu davranışı bir culpa in contrahendo sorumluluğu doğurur⁶⁹⁶. Bu durumda kiraya veren, kiracının zararını tazmin etmek zorunda olacaktır⁶⁹⁷. Ancak kiracı, söz konusu imkansızlığı biliyor ise ortak kusurlu sayılacak ve bu durumda culpa in contrahendo sorumluluğu kapsamında tazmin edilecek zarardan TBK m. 52 hükmü gereği indirim yapılması gerekecektir⁶⁹⁸.

Kira sözleşmesinin konusu kira sözleşmesi kurulduktan sonra da imkânsız hale gelmiş olabilir. Sonraki imkânsızlık kiraya verene yükletilemeyen bir sebepten meydana gelir ise, kiraya veren kusursuz sonraki imkânsızlık sebebiyle teslim borcundan kurtulur, kira sözleşmesi sona erer ve kiraya veren herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü olmaz

⁶⁹³ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 26; Ş. Barış Özçelik, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 63 S. 3, 2014, s. 572; “İmkânsızlık maddi bir nedenden ileri gelebileceği gibi hukuksal bir neden de buna kaynak olabilir. Davacının kiraladığı yerin odun ve kömür deposu olarak kullanılmasını imkansızlaştıran nedenin hukuksal bir nitelik taşıdığı İmar Müdürlüğü’nün yazıları ile kanıtlanmıştır. Bu imkansızlığın ise, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda bulunduğu, az önce sözü edilen yazıların içeriği ile çok belirgin olarak ortaya çıkmaktadır. Şu duruma göre, yanlar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin, BK.m.20 uyarınca geçersiz (batıl) olduğunun kabulü gerekir”, Yarg. 13. HD., E. 1981/7575, K. 1981/8064, T. 09.12.1981, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁹⁴ Eren, Genel Hükümler, s. 1163.

⁶⁹⁵ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 122; Eren, Genel Hükümler, s. 1271; Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 505-506; İnceoğlu, Kira, s. 80; Yarg. 13. HD., E. 1992/2492, K. 1992/4759, T. 21.05.1992, “Davalı otel binasını davacıya kiraya verdiği göre, binanın iskan raporunun alınmasını sağlamak gibi sözleşmenin, asli bu edimi ile yükümlü olduğunun kabulü gerekir. Kaldı ki, kira sözleşmesi aktedilirken iskanın bulunmadığını davalı davacı kiracıya bildirmekle yükümlüdür. Çünkü taraflar sözleşmenin kurulması sırasında birbirlerine tam ve doğru bilgi vermek zorundadırlar (sözleşmenin görüşülmesi sırasındaki kusurdan dolayı sorumluluk Culpa in Contrahendo). Zira, yanlış görünüm yaratmak en azından doğruluk ve güven kurallarına (MK. m. 2) aykırıdır. Bir binanın iskan raporunun bulunması asıldır”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁶⁹⁶ Eren, Genel Hükümler, s. 1271; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 125; O. Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1, 1, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 249.

⁶⁹⁷ Eren, Genel Hükümler, s. 1271; Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 506; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 122; Huriye Reyhan Demircioğlu, Güven Esası Uyarınca Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009 s. 206.

⁶⁹⁸ Demircioğlu, Culpa In Contrahendo Sorumluluğu, s. 253-254; Başkan, s. 33.

(TBK m. 136/I). Şayet kiralananın teslimi, kiraya verenin kusuruyla imkânsız hale gelir ise; kiraya veren, TBK m. 112 ve devamına göre sorumlu olacaktır. Diğer bir ifadeyle, kiraya verenin sorumlu olduğu sonraki imkânsızlık, aynen ifa talebinin tazminat talebine (TBK m. 112) dönüşmesi sonucunu doğuracaktır⁶⁹⁹.

Kiraya verenin aynı kiralanan için birden fazla kira sözleşmesi yapması halinde çifte kira söz konusu olacaktır. Kiraya veren, kiralananı birden fazla kiracıya kiralamış ve kiralananın kullanımını yalnızca birisine bırakmış ise, kiralananın kendisine teslim edilmediği kiracı kiraya verenden yalnızca TBK m. 112 uyarınca sonraki kusurlu imkânsızlık çerçevesinde maddi zararının tazminini talep edebilecektir⁷⁰⁰. Aynı kiralananla ilişkin birden fazla kira ilişkisi bulunması halinde, kuruluş tarihine dayalı bir öncelik sırasından bahsedilemeyecektir. Yargıtay'ın aynı taşınmaza ilişkin iki kira sözleşmesinin mevcut olduğu bir olayda, kiralananın kullanımının ikinci kira sözleşmesindeki kiracıya bırakıldığı durumda, tarih olarak ikinci sırada gelen kira sözleşmesindeki kiracının yasal kiracı olmayıp, fuzuli işgalci sayılacağı ve bu nedenle haksız işgal tazminatı ödemek zorunda kalacağı yönündeki kararı⁷⁰¹, kanaatimizce kuruluş tarihine dayalı bir öncelikten söz edilemeyeceğinden yerinde değildir.

C. AYIPLI İFA

Kiralananın sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli halde teslim edilmemesi halinde, ayıplı teslim dolayısıyla da ayıplı ifa söz konusu olacaktır⁷⁰². Bu çerçevede kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanıma elverişli teslim etmemesine rağmen, kullanımı sağlamaya uygun olan zilyetliğin devri yoluyla bırakmayı teklif etmiş ve zilyetliğin devri sağlanmış ise, ayıplı ifadan söz edilecek ve kiracı kiralananı teslim alarak ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine (TBK m. 304 vd.) başvurabilecektir⁷⁰³. Aynı şekilde kiraya verenin sözleşme süresince

⁶⁹⁹ Arpacı, s. 24; Tunçomağ, s. 496; Eren, Özel Hükümler, s. 330; Aral/Ayrancı, s. 272; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 33; Günel, s. 13; Özçelik, Hukuki İmkânsızlık, s. 571-572; Atanılan, s. 38; Başkan, s. 33-35.

⁷⁰⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 97; İnceoğlu, Kira, s. 82.

⁷⁰¹ Yarg. 6. HD., E. 2007/6281, K. 2007/8348, T. 28.6.2007, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷⁰² Eren, Özel Hükümler, s. 330; Günel, s. 10.

⁷⁰³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 97; Aral/Ayrancı, s. 272; Eren, Özel Hükümler, s. 330-331; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 229; Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Yarg. 4. HD., E. 2015/15993, K. 2016/1412, T. 9.2.2016, "Somut olayda; mülkiyeti davalıya ait büfenin meşrubat büfesi olarak işletilmesi için taraflar arasında kira sözleşmesi imzalandığı, kiralanan büfede elektrik bağlantısı bulunmadığı konularında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Yine dosya arasındaki belgelerden davacının, elektrik kablolarının hasar görmüş olması

kiralananın sözleşmede amaçlanan ya da öngörülen kullanım amacına elverişli durumda bulundurma borcuna aykırı davranması, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri gereğince (TBK m. 304) sorumlu olması sonucunu doğuracaktır⁷⁰⁴. Aşağıda⁷⁰⁵ daha ayrıntılı bir şekilde ele alınacağı gibi, TBK m. 304’de kiraya verenin teslim anındaki ayıp nedeniyle sorumluluğunun belirlenmesinde ayıbın önemli olup olmamasına göre bir ayırım yapılmıştır. Teslim anındaki önemli ayıbın varlığı halinde, kiracının kiralananı teslim alma yükümlülüğü yoktur. Ancak ayıbın önemli olmaması halinde kiracı, kiralananın teslimine yönelik ifa teklifini kabul etmek zorundadır; aksi takdirde kiracının alacaklı temerrüdüne düşmüş olur. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi halinde ise, kiracı TBK m. 304/II hükmü gereğince kiraya verenin kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıp nedeniyle sorumluluğuna başvurabilecektir.

II. KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

A. GENEL OLARAK

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hükümleri, TBK’nın 304-308. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kiralanandaki ayıp, kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi, kiralananın tesliminden kira sözleşmesinin sona ermesine kadar geçen süre içinde, diğer bir ifadeyle sözleşmenin devamı esnasında da ortaya çıkabilir. Nitekim, TBK’nın kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hükümlerini düzenleyen 304 vd. maddelerinde kiracının ayıptan doğan hakları bakımından, teslim anındaki ayıplar ve teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından bir ayırım yapılmıştır. Şöyle ki, teslim anındaki ayıplar bakımından mevcut düzenlemeden ayrılarak kiracıya ikili bir imkân

sebebiyle büfeye elektrik bağlantısı yapılamadığını davalıya bildirerek gereğinin yapılmasını istediği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda elektrik bağlantısı bulunmayan büfenin kullanıma elverişli bir durumda olduğundan bahsedilemez. Yukarıdaki yasal düzenlemelerde göz önüne alındığında davalının bu durumdan sorumlu olduğu açıktır. Mahkemece zarar kapsamı belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş kararın bozulması gerekmiştir”; Yarg. 6. HD., E. 2015/7948, K. 2015/9313, T. 3.11.2015, “Dava konusu taşınmazlar davacı tarafından... .. sporu geri hizmet sahası olarak kullanılmak üzere kiralamasına rağmen davalı kiralayanın 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 301. maddesinde düzenlenen sözleşme süresince kiralananın sözleşme de amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğüne uymadığı ve kiralananın sonradan ayıplı hale geldiğinin kabulü gerekir. Davacı kiracı seçimlik hakkını kira bedelinden indirim yapılması yönünde kullandığına göre mahkemece kira bedelinden uygun bir oranda indirim yapılması gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷⁰⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 98; Aral/Ayrancı, s. 272; Yavuz/Acar/Özen, s. 258; İnceoğlu, Kira, s. 112; Günel, s. 16; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 465; Aydoğdu/Kahveci, s. 372.

⁷⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, Başlık II-B.

tanınmış ve kiracının dilerse TBK m. 123-125 gereğince borçlunun temerrüdü hükümlerine, dilerse de TBK m. 305-308 arasında düzenlenen kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesindeki sorumluluk hükümlerine başvurabileceği düzenlenmiştir. Kiracıya TBK m. 305 hükmü ile, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi kapsamında kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinde ayıpla orantılı olarak indirim talep etme hakkı, önemli ayıp halinde sözleşmeyi feshetme hakkı ve bu haklarla birlikte zararının tazminini talep hakları tanınmıştır. Bu hakların yanı sıra kiracıya TBK m. 306 hükmü ile iki hak daha tanınmıştır. Bu haklar, kiralananındaki ayıbı bizzat kiraya veren hesabına giderme hakkı ve kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkıdır.

B. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN TESLİMİ ANINDAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

1. Genel Olarak

Kiralananın teslim edildiği anda ayıplı olması halinde, kiracıya tanınmış olan haklar TBK m. 304'te düzenlenmiştir. TBK m. 304, "*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir*" şeklinde hükme bağlanmıştır. Hükümden de anlaşıldığı üzere, kiralananın ayıplı tesliminin teklif edilmesi halinde, ayıbın niteliği ve ayıbın kiralananın kullanımını etkileme derecesi dikkate alınarak kiracıya çeşitli haklar tanınmıştır. Şayet kiralananındaki ayıp önemli ise kiracı, dilerse borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere dilerse de kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere (TBK m. 305 vd.) başvurabilir⁷⁰⁶. Bu doğrultuda kiracı, kiralananın teslim anındaki bir ayıbı sebebiyle, genel hükümler uyarınca temerrüde ilişkin haklara sahip olduğu gibi; ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı, zararının tazmini talep hakkı ve önemli ayıp halinde fesih hakkı imkânlarına da sahip olacaktır. Ancak kiracı, temerrüt hükümlerine başvurma hakkını tercih etmiş ise, kira sözleşmesine ilişkin

⁷⁰⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 246; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Gümüş, Özel Hükümler, s. 224; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 64; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 98; Belen, s. 121.

ayıp hükümlerine başvuramayacaktır⁷⁰⁷. Bununla birlikte kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi halinde, kiracının kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümlere başvurmaktan başka seçeneği bulunmamaktadır⁷⁰⁸.

2. Kiraya Verenin Kiralananın Önemli Ayıplarla Teslimi Halinde Sorumluluğu

a. Kiracının Kiralananı Kabulden Kaçınarak Borçlu Temerrüdü Hükümlerine Başvurması

Kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi halinde kiracının başvurabileceği yollardan ilki, kiralananı teslim almaktan kaçınarak borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabilme hakkıdır (TBK m. 304). Kiracının kiralananı teslim almaktan kaçınmak suretiyle borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurması için, birtakım şartların gerçekleşmiş olması gerekecektir. Şöyle ki kiralananın kiracıya teslim zamanının gelmiş olması, kiraya verenin kiralananın önemli ayıplarla ifasını teklif etmesi ve bunun karşılığında kiracının söz konusu bu ifayı kabul etmemiş olmaması gerekir. Bununla birlikte, kiracının da söz konusu ayıptan sorumlu olmaması gerekir⁷⁰⁹. Türk Hukuk doktrininde kiracının temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için, kiralananın önemli ayıplarla teslimi teklifini kabul etmemiş; diğer bir deyişle, kiralananı teslim almamış olması gerekmektedir⁷¹⁰. Şayet kiracı, kiralananı teslim almış ise bu durumda yalnızca kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin sorumluluk hükümlerine başvurabilecek; borçlu temerrüdü hükümlerine gidemeyecektir⁷¹¹.

Kiraya verenin temerrüde düşebilmesi için birtakım koşulların gerçekleşmesi gerekecektir. Temerrüdün koşulları TBK m. 117'de düzenlenmiştir. Bu koşullar çerçevesinde öncelikle, kiraya verenin temerrüde düştüğünün kabulü için ihtara gerek olup olmadığı hususu tartışılabilir. TBK m. 117/I gereğince, kiralananı önemli ayıplar nedeniyle teslim almayı reddeden kiracının, kiraya verene kiralananın teslim edilmesi talebini içerir ihtarda bulunması gerektiği sonucuna varılabilir⁷¹². Kanaatimizce kiraya

⁷⁰⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 280.

⁷⁰⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 98.

⁷⁰⁹ Aral/Ayrancı, s. 278; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 113.

⁷¹⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Acar, s. 184; Aral/Ayrancı, s. 278; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 64-66; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 159; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 466.

⁷¹¹ Acar, s. 184.

⁷¹² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 168.

veren tarafından ifa teklifinin yapılması ile, kiralananın ayıpsız şekilde teslim edilmesi hususundaki irade açıkça ortaya konulmakta ve bu durum TBK m. 117/II hükmünde belirtilen, ihtarın gereksiz olduğu haller çerçevesinde değerlendirilmelidir⁷¹³.

Temerrüt hükümlerinden yararlanmak isteyen kiracı, TBK m. 117 vd. hükümlerinde aranan şartların gerçekleşmesi ile, TBK m. 304 hükmünün yaptığı yollama gereği, kiraya verenin temerrüde düşmesinden doğan haklarını kullanabilecektir. Bu doğrultuda kiracı, edimin aynen ifasını ve kiralananın zamanında teslim edilmemesinden doğan zararlarının giderilmesini talep edebilecektir⁷¹⁴. Burada aynen ifa ile kastedilen, kiralananın ayıpsız bir şekilde teslimidir⁷¹⁵. Kiracının kiraya verenden temerrüt nedeniyle talep edebileceği gecikme tazminatı, kiracının gecikme yüzünden yaptığı masraflar ile kiralananın zamanında teslim edilmemesinden dolayı kiracının yoksun kaldığı kârı da kapsayacaktır. Kiracı, gecikme tazminatı olarak, temerrüt sırasında ödemiş olduğu fazla kira bedellerini ve kiralananın işyeri olması halinde işyerinin teslim edilmemesinden dolayı uğradığı kazanç kaybını talep hakkına sahiptir⁷¹⁶. Şu hususu da belirtmek gerekir ki, gecikme tazminatının talep edilebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Kiraya veren kiralananın ayıplı olmasında kusurlu bulunmadığını ispatlayarak gecikme tazminatı ödemekten kurtulabilecektir⁷¹⁷.

Kiracının kiralananın önemli ayıpla teslimi halinde sahip olduğu başka bir hakkı ise, kira sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olması sebebiyle, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere ilişkin temerrüt hükümleridir (TBK m. 123). Bu doğrultuda kiracı, dilerse TBK m. 123-126'de yer alan iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlerden de yararlanabilecektir. Kiracının bu hakları kullanabilmesi için, öncelikle kiraya verene kiralandaki ayıpların giderilmesi için uygun bir süre tayin etmesi gereklidir. Ancak TBK m. 124' de belirtilen süre tayinini gerektirmeyen hallerden birinin mevcut olması halinde, kiracı kiraya verene

⁷¹³ Aynı yönde bkz. Acar, s. 186; İnceoğlu, Kira, s. 158; Başkan, s. 107.

⁷¹⁴ Eren, Genel Hükümler, s. 1235 vd.; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 112; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 66; Acar, s. 181; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 172-173; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 466.

⁷¹⁵ İnceoğlu, Kira, s. 158.

⁷¹⁶ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 515; Eren, Genel Hükümler, s. 1236; İnceoğlu, Kira, s. 158-159; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Ataman, s. 138.

⁷¹⁷ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 516-517; Eren, Genel Hükümler, s. 1236; İnceoğlu, Kira, s. 158-159; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 174.

uygun süre tayin etmeksizin temerrüt hükümlerinden yararlanabilecektir⁷¹⁸. Şayet kiraya verene uygun bir süre verilmiş ve verilen süreye rağmen kiralananadaki ayıplar giderilmemiş ise, kiracı TBK m. 125’ de yer alan seçimlik haklardan birini kullanabilecek; ifayla birlikte gecikmeden doğan tazminat talebi ileri sürebilecek veya ifadan vazgeçerek oluşan müspet zararının giderilmesini talep edebilecek ya da sözleşmeden dönerek⁷¹⁹ menfi zararını talep etme imkânına sahip olacaktır⁷²⁰. Kiracının kira sözleşmesinin kurulması için yaptığı masraflar ya da kaçırılan kira sözleşmesi fırsatları menfi zarar kalemi kapsamında değerlendirilebilecekken; kiracının kira sözleşmesinin kurulmamış olması nedeni ile yoksun kaldığı kârlar⁷²¹ veya aynı nitelikte bir mal için ilk kira sözleşmesinde belirlenen bedel ile sonraki kira sözleşmesinde belirlenen kira bedeli arasındaki fark müspet zarar kalemi⁷²² olarak değerlendirilebilir⁷²³. Kiraya veren, kiralananın ayıplı olmasında kusurunun bulunmadığını ispatlayarak gecikme tazminatını ödemekten kurtulabileceği gibi; temerrüde düşmede kusurunun

⁷¹⁸ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 559 vd.; Eren, Genel Hükümler, s. 1245 vd.; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 1175-180; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231.

⁷¹⁹ Önemli nitelikte olan ayıp, teslim anında var olduğu için, henüz ifasına başlanmamış süreklî bir edim borcu söz konusu olur ve bu durumda kiracı fesih değil sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanabilecektir, Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Yavuz/Acar/Özen, s. 246.

⁷²⁰ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 539; Eren, Genel Hükümler, s. 1243; Aral/Ayrancı, s. 278; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 231; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 112-113; İnceoğlu, Kira, s. 160; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 180-181; Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Acar, s. 186; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 466; Aydemir, s. 109.

⁷²¹ Yarg. 6. HD., E. 2013/9718, K. 2014/3277, T. 18.3.2014, “Mahkemece, yukarıda açıklandığı şekilde öncelikle kiracının aynı şartlarla bir büfeyi kiralaması için gereken makul süre tespit edilip bu süre içindeki kiracı karının ne olabileceği tespit edilip mahrum kalınan karın belirlenmesi ve daha sonra Borçlar Kanun’unun 106. ve 108. maddeleri hükümleri gereğince kar kaybı zararına uğrayan tarafın isteyebileceği zararın saptanmasında kıyasen Türk Borçlar Kanun’unun 325. maddesi hükmünde gösterilen kesinti yönteminin uygulanması ve hakim tarafından belirlenen bu mahrum kalınan karın üzerinden davacı kiracının bu yeri işletmemesi sebebiyle uğrayabileceği risklerden uzak kalması sebebiyle hakkaniyete uygun bir indirim yapılması gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm verilmesi doğru değildir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷²² Yarg. 6. HD., E. 2014/2996, K. 2014/13866, T. 11.12.2014, “Olayımızda, mahkemece yukarıda açıklandığı şekilde öncelikle kiracının aynı şartlarla bir işyeri kiralaması için gereken makul süre tespit edilip bu süre içindeki kiracı karının ne olabileceği tespit edilip mahrum kalınan karın belirlenmesi ve daha sonra Borçlar Kanun’unun 106. ve 108. maddeleri hükümleri gereğince kar kaybı zararına uğrayan tarafın isteyebileceği zararın saptanmasında kıyasen Borçlar Kanun’unun 325. maddesi hükmünde gösterilen kesinti yönteminin uygulanması ve Hakim tarafından belirlenen bu mahrum kalınan kar üzerinden davacı kiracının bu yeri işletmemesi sebebiyle uğrayabileceği risklerden uzak kalması sebebiyle hakkaniyete uygun bir indirim yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme sonucu yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁷²³ İnceoğlu, Kira, s. 159-160; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 183-184; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 67; Atanlian, s. 141; Başkan, s. 108.

bulunmadığını ispatlayarak kiracının menfi ve müspet zararlarını tazmin etmekten kurtulabilecektir⁷²⁴.

b. Kiracının Kiralananı Teslim Alarak Ayıptan Doğan Haklarını Kullanması

Kiracı, kiralananın önemli ayıplar ile kendisine teslim edilmesi durumunda, borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurmak yerine, ayıplı ifayı kabul ederek sözleşmenin gereği gibi ifasını talep edebilir. Bu takdirde, kiracı kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sahip olduğu seçimlik haklarını (TBK m. 305-308) kullanabilecektir⁷²⁵. TBK m. 306/1 uyarınca, kiracı öncelikle kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep etmelidir. Zira kiracı kiraya verenden ayıbın giderilmesi talebinde bulunmadan, diğer seçimlik haklara başvuramayacaktır. TBK m. 306/I gereğince kiracının diğer seçimlik hakları ise; ayıbı kiraya veren hesabına bizzat giderme hakkı, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı, ayıptan dolayı uğradığı zararların tazminini talep hakkı ve TBK m. 306/II gereğince önemli ayıbın varlığı halinde sözleşmeyi feshetme hakkıdır. Bununla birlikte kiracının kiralananı önemli ayıplarla teslim aldığı hallerde, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna gidebilmesi için, ayıptan doğan haklarını saklı tutmuş olması yerinde olacaktır. Aksi takdirde kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilecektir⁷²⁶.

3. Kiraya Veren Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Teslimi Halinde Sorumluluğu

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminin teklifi halinde, kiracının sahip olduğu haklar TBK m. 304/II'de düzenlenmiştir. Bu hüküm, “*Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Böylece ayıbın önemli olmaması durumunda, kiracı kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere (TBK m. 305 vd.)

⁷²⁴ Oğuzman/Öz, Cilt I, s. 539; İnceoğlu, Kira, s. 158-159; Ataman, s. 142.

⁷²⁵ Aral/Ayrancı, s. 278; Zevkliler/Gökyayla, s. 288; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 68; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 187; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Akyiğit, s. 85.

⁷²⁶ Tandoğan, s. 115; Aydoğdu/Kahveci, s. 382-383; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 188; Başkan, s. 108-109.

başvurabilecek ve bu halde temerrüt hükümlerine gidilebilmesi söz konusu olmayacaktır. Zira TBK m. 304/I hükmünün aksine TBK m. 304/II' de, kiracının kiralananı teslim almayarak borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle kiracı, önemli olmayan ayıplarda kiralananı teslim almak zorundadır⁷²⁷. Bununla birlikte ürün kirasında, kiralananın teslim alınması ve işletilmesi unsurlarının sözleşmenin asli unsuru olması sebebiyle (TBK m. 364), kiraya verenin önemli olmayan ayıpla teslim etme teklifini kabul etmeyen kiracı bakımından borçlu temerrüdü söz konusu olacaktır⁷²⁸.

Doktrinde, kiralananın önemli olmayan ayıpla tesliminin teklifi halinde, kiracının kiralananı teslim almaktan kaçınıp kaçınmayacağı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre⁷²⁹, kiralananın önemli olmayan ayıpla kiracıya tesliminin teklif edilmesi halinde, kiracı kiralananı teslim almakla yükümlü değildir. Diğer bir görüşe göreyse⁷³⁰, kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi halinde, kiracı kiralananı teslim almak zorundadır. Aksi halde TBK m. 106 hükmü gereğince alacaklı temerrüdü söz konusu olacaktır. Kanaatimizce kiralanan önemli olmayan bir ayıpla teslim edildiği takdirde, kiracının teslim yükümlülüğü söz konusu olmamalıdır. Zira kanun koyucu, ayıbın ağırlığı bakımından ayırım yapmış ve kiralananın teslimini kabulden kaçınarak borçlu temerrüdü hükümlerine başvurma imkânını yalnızca önemli ayıplar bakımından getirmiştir. Bu doğrultuda önemli olmayan ayıbın varlığı halinde, kiracı kiralananı teslim alarak TBK m. 305 hükmünde yer alan haklarını kullanabilecektir. Kiracının kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi halindeki haklarını, ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkı, ayıptan dolayı uğranılan zararın giderilmesini talep hakkı oluşturur. Fakat kiralananı önemli olmayan ayıplarla teslim alan kiracının sözleşmeyi fesih imkânı bulunmamaktadır⁷³¹.

⁷²⁷ Acar, s. 184; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Yavuz/Acar/Özen, s. 246; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 68; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 191; Akyiğit, s. 83; Nuhoglu, s. 74; Özkanoglu, s. 32.

⁷²⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 382.

⁷²⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 113.

⁷³⁰ Acar, s. 184; Yavuz/Acar/Özen, s. 246; Aydoğdu/Kahveci, s. 383; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 64; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 191; Ataman, s. 136; Başkan, s. 160.

⁷³¹ Gümüş, Özel Hükümler, s. 224; Acar, s. 184; Yavuz/Acar/Özen, s. 246; İnceoğlu, Kira, s. 162; Aydoğdu/Kahveci, s. 382; Aydemir, s. 110.

C. KİRAYA VERENİN KİRALANANIN TESLİMİNDEN SONRAKİ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

Kira sözleşmesi, sürekli edimli borçlardan olması sebebiyle kiraya veren kira sözleşmesi süresince kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü altındadır. Bu nedenle, kiraya verenin kiralananın tesliminden sonra meydana gelecek ayıplardan sorumluluğu, kira sözleşmesinin sona ermesine kadar devam edecektir⁷³². Böylece kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıp kavramından; kiralananın tesliminden kira sözleşmesinin sona ermesine kadar geçen süreçte ortaya çıkan, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanılmasını engelleyen veya ortadan kaldıran ayıplar anlaşılmalıdır⁷³³. Kira sözleşmesinin kurulduğu esnada konut ve çatılı işyerinin tesisatları çalışır durumda olduğu halde sonradan çalışmamaya başlaması, sonraki önemli ayıp olarak nitelendirilecek; buna karşılık, çocuk oyun alanındaki oyuncakların eskimiş olup tamir edilmemesi ya da yenilenmemesi ise sonraki önemli olmayan ayıp olarak değerlendirilecektir⁷³⁴.

Kiralananın teslimden sonra ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğu TBK m. 305'te düzenlenmiştir. TBK m.305, “*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*” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 305 gereğince, kiralananın tesliminden sonra meydana gelen ayıbın önemli olması gerekmeksizin, ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı ya da ayıptan dolayı uğranılan zararın giderilmesini talep imkânı bulunuyorken; önemli ayıp halinde, dördüncü bir seçenek olarak fesih hakkı da tanınmaktadır. Kiracının bu hakların yanında, TBK m. 306/I' de ayıbın uygun süre içinde giderilmemesi halinde kiralananındaki ayıbı

⁷³² Tandoğan, s. 114; Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Aydoğdu/Kahveci, s. 381; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 112; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 192; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 466; Yavuz, Şerh I, s. 1558; Akyiğit, s. 82; Günay, s. 1001; Günel, s. 77-78; Nart, s. 203; Ataman, s. 144.

⁷³³ Aral/Ayrancı, s. 279; Acar, s. 193; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 232; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 193.

⁷³⁴ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 232; Benzer örnekler için bkz., Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 193.

bizzat kiraya veren hesabına giderme hakkı ve kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep etme hakkı da bulunmaktadır.

Kiracının ayıp dolayısıyla uğradığı zararının tazminini talep hakkı ve kira bedelinin indirimini talep hakkı dışındaki diğer hakları, nitelikleri itibarıyla seçimlik haklar olup, kiracı bunlardan dilediği herhangi birini kullanabilir⁷³⁵. Bu doğrultuda kiracı, tazminat talebi ve kira bedelinin indirimini talep hakkı dışındaki haklarından yalnızca birisini kullanabileceken; tazminat talebi ve kira bedelinin indirimini talep hakkını bağımsız olarak kullanabileceği gibi, diğer seçimlik haklarıyla birlikte de kullanabilir⁷³⁶. Kiracı, ayıp dolayısıyla uğradığı zararının tazminini talep hakkı dışındaki seçimlik haklarından birini kullanmasıyla bu hakkı tüketmiş olur; bu nedenle de bu haklardan birini seçen kiracı, kural olarak diğer haklara yönelemez. Ancak ayıpların giderilmesi bakımından, kanunda sayılan koşullar mevcutsa (uygun sürede ayıbın giderilmemesi durumu gibi) diğer seçimlik haklar da kullanılabilir (TBK m. 306/I)⁷³⁷. Bununla birlikte taraflar, sözleşme serbestisi sınırları çerçevesinde seçimlik hakkının kullanılmasının sonuçlarını ortadan kaldıran ya da değiştiren bir başka sözleşme de yapabilirler. Örneğin, sözleşmenin feshi yolunu seçerek seçimlik hakkını tüketmiş olan kiracı, kiraya veren ile anlaşarak kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanmayı tercih edebilir⁷³⁸.

Kiracı, seçimlik haklarını tek taraflı ve karşı tarafa yöneltilmesi gereken irade beyanı ile kullanabilir. Bu nedenle, kiracının hangi seçimlik hakkını kullandığını kiraya verene bildirmesi yeterli olup; kiracının söz konusu hakkını kullanmasıyla seçilen hakkın muhtevasına göre meydana gelecek hukuki değişiklik, kiraya verenin kabulüne veya mahkemenin edim ya da yenilik doğuran kararını gerektirmeksizin, kendiliğinden gerçekleşecektir. Şayet kiracı, seçimlik hakkını dava yolu ile kullanmayı tercih etmiş ise; mahkemenin vereceği karar, inşai nitelikte bir karar değil, yalnızca açıklayıcı nitelikte olacaktır⁷³⁹.

⁷³⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 339; Aydoğdu/Kahveci, s. 381; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 196; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69.

⁷³⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Aydoğdu/Kahveci, s. 381; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; Akyiğit, s. 99; Aydemir, s. 111.

⁷³⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 385; Edis, s. 98; Baltalı, s. 53.

⁷³⁸ Günel, s. 76; Baltalı, s. 53; Ataman, s. 135.

⁷³⁹ Edis, s. 98; Türkler, s. 51; Günel, s. 77; Baltalı, s. 52; Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Nuhoğlu, s. 70; Kök, s. 76.

Kiracının söz konusu seçimlik haklarını kullanabilmesi için, kiralananadaki ayıbın ortaya çıkmasında kendisinin veya birlikte yaşadığı kişilerin ya da çalışanlarının kusurunun bulunmaması gerekir. Bununla birlikte daha önceden⁷⁴⁰ de belirttiğimiz gibi, kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumluluğu kusura dayanmayan bir sorumluluk olduğu için, kiraya veren kiralananadaki ayıbın meydana gelmesinde kusurunun bulunmadığını ispatlasa dahi, tazminat sorumluluğu dışındaki kiracının diğer seçimlik haklarına ilişkin sorumluluktan kurtulamayacaktır⁷⁴¹.

D. KİRACININ AYIPTAN DOĞAN HAKLARI

1. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kapsamında, kanunda kiracı lehine birtakım hakların (TBK m. 305-308) düzenlendiği görülmektedir. Bu bölümde, kiracının ayıbın giderilmesini talep hakkı, ayıbı bizzat giderme hakkı, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, kira bedelinin indirimini talep hakkı, sözleşmeyi fesih hakkı ve ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkı ayrı başlıklar altında ele alınarak incelenecektir.

2. Kiracının Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı

a. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kapsamında kiracının sahip olduğu ilk seçimlik hak, ayıbın giderilmesini talep hakkıdır. Bu hak, TBK m.306/I' de, "*Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir...*" denilmek suretiyle düzenlenmiştir. Kiracı, giderilmesi kendisine yüklenmemiş (TBK m. 317), kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkmış olan ayıpların giderilmesini, ayıbın ortaya çıkmasında kusuru olmasa dahi kiraya verenden talep edebilecektir⁷⁴².

Kiracının ayıbın giderilmesini talep hakkı, diğer seçimlik haklara kıyasen öncelikli nitelikte bir haktır⁷⁴³. Şöyle ki; ayıbın giderilmesini talep hakkı, zararın giderilmesini talep hakkı ve kira bedelinin indirimini talep hakkı dışında kiracının

⁷⁴⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, Başlık III-B-3.

⁷⁴¹ Tandoğan, s. 114; Aydoğdu/Kahveci, s. 381; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 194; Baltalı, s. 6; Nuhoğlu, s. 27.

⁷⁴² Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Nuhoğlu, s. 77; Başkan, s. 113.

⁷⁴³ Zevkliler/Gökyayla, s. 280; Gümüş, Özel Hükümler, s. 225; Aydoğdu/Kahveci, s. 384; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 99; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; Aktaş, s. 74.

öncelikle başvurması gereken bir haktır. Bu anlamda kiracının kiralananındaki ayıptan doğan tazminat talebi ve kira bedelinin indirimini talep hakkı, ayıbın giderilmesi talebiyle birlikte ileri sürülebilir⁷⁴⁴. Zira TBK m.306/II'de, “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde, kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*” denilerek fesih hakkının kullanılabilmesini öncelikle ayıbın giderilmesini talep etme koşuluna bağlamıştır. Yine kiracının TBK m. 306/I'deki kiraya veren hesabına ayıbı bizzat gidermesi, kiralananın ayıpsız benzerini talep edebilmesi için, öncelikle ayıbın giderilmesini talep etmesi gerekecektir.

Kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁷⁴⁵, kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkının kullanılması, yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğindedir. Diğer bir görüşe göre⁷⁴⁶, kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde değildir. Zira kiralananındaki ayıpların giderilmesini talep hakkı, kiraya verenin asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesini sağlayan aynen ifaya yönelik bir talep hakkı niteliğindedir. Kanaatimizce de kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkı, hukuki niteliği itibarıyla kiraya verenin asli edim yükümlülüğüne hizmet eden aynen ifa niteliğinde bir haktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 306 hükmü, kiracının lehine olduğu için emredici nitelikte bir hükümdür. Bu nedenle, bu hükmün kiracı aleyhine ağırlaştırılarak değiştirilmesi mümkün değildir. Aleyhe yapılacak bir değişiklik, geçersiz olup kiracıyı bağlamayacaktır⁷⁴⁷. Ancak doktrinde bir görüşe göre⁷⁴⁸, söz konusu hüküm konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından nispi emredici nitelikte; diğer kiralarda, ise genel işlem şartları yoluyla kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacak niteliktedir. Bu görüş uyarınca, bu iki sınırlama dışında maddenin bir bağlayıcılığı yoktur. Bu görüş doğrultusunda genel işlem şartı kullanılmaksızın taşınır kiralalarında, üçüncü kişinin fiilinden kaynaklanan ayıptan

⁷⁴⁴ Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Acar, s. 209; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; Kira bedelinin indirilmesi talebinin diğer taleplerden herhangi biriyle birlikte kullanılmayacağı yönünde bkz., Akyiğit, s. 83-84.

⁷⁴⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 117; Eren, Özel Hükümler, s. 339; Günel, s. 75; Kırmızı, s. 104.

⁷⁴⁶ Acar, s. 209; Zevkliler/Gökyayla, s. 280; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 197; İnceoğlu, Kira, s. 168; Nuhoğlu, s. 70-71; Başkan, s. 111-112; Aktaş, s. 75.

⁷⁴⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 341; Aydoğdu/Kahveci, s. 389.

⁷⁴⁸ Acar, s. 208.

kiracının sorumlu olacağına veya masraflara kiracının katlanacağına ilişkin anlaşma yapılabilecektir⁷⁴⁹. Kanaatimizce TBK m. 306 hükmünün, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile diğer kira sözleşmeleri arasında bir ayırım yapılmaksızın emredici nitelikte olduğu kabul edilmelidir. Zira TBK m. 306, kiracı lehine düzenleme içeren bir hükümdür ve bu hükmün kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilmesi, emredici hukuk normlarına aykırı nitelikte olacaktır.

b. Şartları

(1) Ayıbın giderilebilir nitelikte olması

Kiracının kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkını kullanılabilmesi için, kiralananın olağan kullanımı sonucu ortaya çıkan bir ayıbın söz konusu olması ve ayıbın giderilebilir nitelikte olması gerekir⁷⁵⁰. Şayet, ayıbın giderilebilmesi objektif olarak imkânsız ise, kiracı bu durumda ayıbın giderilmesini talep hakkını kullanamayacaktır⁷⁵¹. Örneğin, kiralananın yanında yapılan inşaattan kaynaklanan gürültünün kiraya veren tarafından ortadan kaldırılması objektif olarak mümkün değildir. Bu halde kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesinin bir anlamı olmayacak ve kiracı ayıbın giderilmesi için kiraya verene süre tanımaksızın sözleşmeyi feshedebileceği gibi, diğer seçimlik haklarından birisini de kullanabilecektir. Fakat kiralanan, deprem veya yangın gibi tarafların davranışlarından kaynaklanmayan bir sebepten yok olmuşsa veya sözleşmede öngörülen kullanım amacını büyük ölçüde engelleyecek şekilde zarar görmüşse ve kiraya verenin kiralananı eski hale getirmesi çok yüksek masraflara sebep olacak ise; dürüstlük kuralı gereği ayıbın giderilmesi kiraya verenden beklenemeyeceği için, kira sözleşmesi TBK m. 136 hükmü gereği imkânsızlık sebebiyle kendiliğinden sona erecektir⁷⁵².

Ayıbın giderilmesini istemek, esasında kiralananın onarılmasını istemekten başka bir şey değildir⁷⁵³. Ayıbın giderilmesini talep hakkının ne şekilde uygulanacağı, ayıbın türüne göre değişiklik gösterecektir. Zira kiralananındaki ayıp maddi, manevi ya da ekonomik veya hukuki bir ayıp olarak ortaya çıkabilecektir. Bu gibi durumlarda, kiraya

⁷⁴⁹ Acar, s. 208; İnceoğlu, Kira, s. 168-169.

⁷⁵⁰ İnceoğlu, Kira, s. 169; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 205.

⁷⁵¹ Acar, s. 220; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 205.

⁷⁵² Tandoğan, s. 120; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 205-206; İnceoğlu, Kira, s. 169; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; Yavuz, Şerh I, s. 1563; Başkan, s. 114.

⁷⁵³ Eren, Özel Hükümler, s. 339; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 200.

verenin ayıbı onarması, rahatsızlık verici durumu engellemesi, hukuki engeli kaldırması veya ekonomik ayıp için kiralananı beklenen standartlara ulaştırması gerekir⁷⁵⁴.

Kiralananadaki ayıbın giderilmesi, kiraya veren tarafından kiralananın kullanımını etkileyen unsurların ortadan kaldırılmasını sağlayan her türlü faaliyettir. Bu anlamda, ayıbın giderilmesi aktif bir davranışı gerektirebileceği gibi, pasif bir davranışı da gerektirebilir. Diğer bir ifadeyle, ayıbın niteliği neyi gerektiriyorsa kiraya veren onu yapacaktır. Ayıbın giderilmesi kiraya verenin aktif bir davranışıyla gerçekleşebilecektir. Örneğin; çatının onarımı, otomobilin fren sisteminin değiştirilmesi, haşerenin ilaçlanması gibi durumlarda böyledir. Bununla birlikte, ayıbın giderilmesi pasif bir davranışı da gerektirebilir. Örneğin; gürültü yapmamak, pis koku yaymamak gibi hallerde durum bu şekildedir. Bunun yanı sıra, ayıbın giderilmesi rahatsız edici pis koku yayan çöp yığının kaldırılması ve yeni bir çöp konteyneri temin edilmesi halinde olduğu gibi karma nitelikte de olabilmektedir⁷⁵⁵.

Kiracı, kiralananadaki ayıpların giderilmesini talep hakkını önemli ve önemli olmayan ayıplarda kullanabilecektir. Zira kanun kiracının ayıbın giderilmesini talep edebilmesi açısından önemli ayıp-önemsiz ayıp ayrımı yapmamıştır (TBK m. 305/I ve 306/I)⁷⁵⁶. Bununla birlikte ayıbın TBK m. 317 gereğince kiracının kiralananın olağan kullanımını için gerekli temizlik ve bakım için ödeme yapma sorumluluğunun sınırlarını aşan nitelikte olması gerekir⁷⁵⁷.

Kiracının ayıbın giderilmesini talep hakkı, kiraya veren açısından bir kusur sorumluluğu olarak düzenlenmemiştir. Bu nedenle, kiralananadaki giderilecek olan ayıbın kiraya verenin kusuruna bağlı olması gerekmez⁷⁵⁸. Buna karşılık kiralananadaki ayıbın meydana gelmesinde kiracının veya birlikte yaşadığı kimselerin kusurunun bulunması halinde, kiraya veren kusurları oranında bu kişilerden ayıbın giderilmesi masraflarına katılmalarını talep edebilecektir. Ancak kiracının veya birlikte yaşadığı kimselerin ayıbın

⁷⁵⁴ İnceoğlu, Kira, s. 172-173; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 200-201; Baltalı, s. 56; Atanılan, s. 146; Başkan, s. 116; Bir ayıbın giderilebilmesi için maddi ayıp olması gerektiği yönündeki görüş için bkz., Arbek, s.163.

⁷⁵⁵ Acar, s. 214-215; İnceoğlu, Kira, s. 172-173; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70-71.

⁷⁵⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 247; Zevkliler/Gökyayla, s. 281; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Acar, s. 210; İnceoğlu, Kira, 168; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 69; Aral/Ayrancı, s. 280; Acar, s. 210.; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 117; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; Aydoğdu/Kahveci, s. 384; Remzi/Aydın, s. 163.

⁷⁵⁷ Aral/Ayrancı, s. 280; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Eren, Özel Hükümler, s. 341; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Yavuz, Şerh I, s. 1562; Günel, s. 79; Türkler, s. 53-54; Nuhoğlu, s. 77.

⁷⁵⁸ Becker, s. 254; Aral/Ayrancı, s. 280; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 197; Günel, s. 80.

meydana gelmesinde tam kusurlu olması halinde, kiracı kiraya verenden ayıbın giderilmesini talep edemeyecek; ayıbı gidermek kiracıya düşecektir⁷⁵⁹.

(2) Ayıbın bildirilmesi

Ayıbın giderilmesi talebinin ileri sürülmesinin bir diğer şartı ise, kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmesidir. Bu husus, TBK m.318’de “*Kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur*” demek suretiyle belirtilmiştir. Kiracının kiralanda meydana gelen ayıbı ne kadar sürede kiraya verene bildirmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme kanunda bulunmamakla birlikte; kiralandaki ayıbın giderilmesinin uzun bir süre talep edilmemesi, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanabileceğinden, kiracı feragat sonucu çıkarılmayacak ve ayıp nedeni ile kiralanda bir zarar meydana gelmeyecek bir sürede bildirimde bulunmalıdır⁷⁶⁰. Ancak kiraya verene yapılacak bu bildirim ayıbın giderilmemesi halinde kiracının hangi hakkı kullanacağı bilgisini içermesi gerekmez. Yalnızca, yapılacak bu bildirim ile kiraya verene ayıbın giderilmesi için yönlendirilen talebin açık bir şekilde ifade edilmesi gerekir⁷⁶¹.

(3) Ayıbın uygun bir sürede giderilmesini talep etmek

Kiracının kiraya verenden kiralandaki ayıbı “uygun bir sürede” giderilmesini, diğer bir ifadeyle tamirini talep etmesi gerekir. Kiracı, ayıbın giderilmesi yönündeki talebi ile kiraya verene uygun bir süre tanımalıdır⁷⁶². Böyle bir süre tanımının kiracı bakımından iki işlevi vardır. İlk olarak, kiracının derhal diğer seçimlik haklarını kullanmasını önlemek; diğeri ise, verilen süre boyunca kiracının ayıbın giderilmesine katlanmasıdır⁷⁶³. Kiraya verene süre verilmesi, kural olarak belirli bir şekle tabi değildir. Bizzat kiracı ya da yetkili temsilcisi tarafından verilecek olan süre kiraya verene, yetkili temsilcisine ya da sözleşme ile kararlaştırılan kişiye bildirilmelidir⁷⁶⁴.

⁷⁵⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 385; Eren, Özel Hükümler, s. 341; Nuhoglu, s. 76.

⁷⁶⁰ Nuhoglu, s. 76; Başkan, s. 114-115.

⁷⁶¹ İnceoğlu, Kira, s. 170; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 204; Türkler, s. 58; Günel, s. 85.

⁷⁶² Aral/Ayrancı, s. 280; Zevkliler/Gökyayla, s. 280; Yavuz/Acar/Özen, s. 247; İnceoğlu, Kira, s. 170; Eren, Özel Hükümler, s. 340; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 198; Akyiğit, s. 85; Yavuz, Kira, s. 3201; Belen, s. 123; Remzi/Aydın, s. 163.

⁷⁶³ Acar, s. 216.

⁷⁶⁴ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 204; Yavuz, Şerh I, s. 1563.

Kiraya verenin ayıbı gidermesi için kendisine tanınacak olan sürenin ne kadar olması gerektiğine ilişkin TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Sürenin hesaplanmasında ayıbın giderilmesi için gerekli zaman ve dürüstlük kuralları gereği kiraya verenin ayıbı giderebilme olanakları dikkate alınmalıdır. Verilecek olan sürenin uygunluğu, ayıbın önemli olup olmaması, alınacak önlemler, masraf dökümü, gerekli iznin alınması, özellikle de yapılacak onarım işinin acil olup olmamasına ve bu onarım işinin yoğunluğuna bağlıdır⁷⁶⁵. Bununla birlikte ayıbın giderilmesinin uzmanlığı gerektirip gerektirmediği, gerektiriyorsa uzmanın temini, parça değişikliği gerekiyorsa bunun tedarik süresi; ayıbın giderilmesi bir yargısal faaliyeti gerektiriyorsa, bu faaliyet tamamlanıncaya kadar geçecek olan süre dikkate alınmalıdır⁷⁶⁶. Kiracının verdiği süreyi yeterli bulmayan kiraya veren, hemen onarıma başlayarak kiracıdan sürenin uzatılmasını talep etmek zorundadır; aksi halde verilen süreyi kabul etmiş sayılacaktır⁷⁶⁷. Sonuç olarak, uygun sürenin ne kadar olması gerektiği hususu, somut olayın tüm şartların değerlendirilmesini gerektirir⁷⁶⁸.

Kiraya verene verilecek olan sürenin uygunluğunun hesaplanmasında, borçlunun temerrüdünde borçluya tanınan süreyi düzenleyen TBK m. 123 vd. hükümleri kıyasen uygulama bulacağı kabul edilmektedir⁷⁶⁹. Bu doğrultuda kiraya verenin içinde bulunduğu durumdan (özellikle ekonomik durumu) veya tutumundan tamiratın gerçekleşemeyeceği anlaşılıyorsa veya kiralananın kararlaştırılan tarihten sonraki tesliminin kiracı için faydasız kalması gibi süre vermenin yararsız olduğunun anlaşıldığı durumlarda, uygun süre vermeye gerek olmaksızın (TBK m. 124) kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir. Örneğin; yirmi günlük bir sempozyumun çekimi için kiralanan kameranın önemli derecede ayıplı olması ve tamir edilmesi için üç gün gibi bir sürenin gerekmesi halinde, sempozyumun bir saatinin dahi çekilmemesi kiracı bakımından büyük bir kayıp olacağı için, kiracının bu durumda kiralananın ayıpsız bir benzeri ile

⁷⁶⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 340; Aral/Ayrancı, s. 280; Türkler, s. 58; Günel, s. 80; Akyiğit, s. 85; Aydemir, s. 111.

⁷⁶⁶ Acar, s. 218; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70.

⁷⁶⁷ Aral/Ayrancı, s. 280; Verilen sürenin yeterli olmaması durumunda TBK md.123 hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle, hâkimden ayıbın giderilmesi için uygun bir süre istenebileceği görüşüne dair bkz. İnceoğlu, Kira, s. 171; Verilen süre uygun olmasa dahi, süre vermeye ilişkin beyanın geçersiz olmayacağı ve kiraya verenin uygun sürenin sonunda ayıbı gidermemesi halinde kiracının seçimlik haklarını kullanabileceği yönündeki görüşe ilişkin bkz., Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 203; Acar, s. 218-219.

⁷⁶⁸ Aral/Ayrancı, s. 280; İnceoğlu, Kira, s. 170.

⁷⁶⁹ İnceoğlu, Kira, s. 170; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 202; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 70; Günel, s. 50.

değiştirilmesini doğrudan talep etmesi ya da sözleşmeyi feshetmesi daha yerinde olacaktır⁷⁷⁰.

c. Ayıbın Giderilmemesine veya Gereği Gibi Giderilmemesine Bağlanan Sonuçlar

Kiraya veren, kendisine verilen uygun süre sonunda ayıbı gidermiş olursa, kiracının yalnızca şartları oluşmuşsa tazminat hakkı saklı kalır⁷⁷¹. Ayıbın giderilmesinin talep edilmesi ve ayıbın giderilmesi karşılığında, kiracının kiraya verene bir bedel ödemesi gerekmemektedir⁷⁷². Bununla birlikte, kiraya veren ayıbın giderilmesine yönelik talebi karşılamaz ya da kiralananı teslim anında olduğu gibi kullanıma elverişli hale getirmese, borca aykırı davranmış olur⁷⁷³.

Kiraya veren kendisine verilen uygun süre içinde ayıbı gidermediği takdirde; kiracı, onun hesabına ayıbı gidererek bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini sağlayabilir yahut da önemli ayıpların varlığı halinde kira sözleşmesini feshedebilir (TBK m. 306/I-II)⁷⁷⁴. Kiracının bu haklarından dilediğini kullanması mümkündür. Kira bedelinin indirimini talep hakkı ve ayıptan dolayı uğranılan zararların tazminini talep hakkı, diğer seçimlik haklardan bağımsız olup, ayıbın giderilmesi için uygun süre verilmeden de kullanılacak haklardır. Dolayısıyla kiracı, kira bedelinin indirimini talep hakkını ve ayıptan dolayı uğradığı zararların tazminini talep hakkını kiraya verene karşı uygun süre vermeksizin doğrudan kullanabileceği gibi, diğer seçimlik haklarla birlikte de kullanabilecektir⁷⁷⁵.

3. Kiracının Ayıbı Bizzat Giderme Hakkı

a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m.306/I' e göre, kiraya veren kiralananındaki ayıbı uygun bir sürede gidermez ise, kiracı ayıbı kiraya veren hesabına bizzat giderip bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir. Kiracıya kiraya veren hesabına hareket edebilme

⁷⁷⁰ Acar, s. 216-217; İnceoğlu, Kira, s. 172; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 204.

⁷⁷¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 247.

⁷⁷² Yavuz/Acar/Özen, s. 247; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 202.

⁷⁷³ Acar, s. 220.

⁷⁷⁴ Tandoğan, s. 118; Aral/Ayrancı, s. 281; Yavuz/Acar/Özen, s. 247; Eren, Özel Hükümler, s. 339; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; Acar, s. 221; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 204.

⁷⁷⁵ Acar, s. 209; Yavuz/Acar/Özen, s. 247; Aral/Ayrancı, s. 281; İnceoğlu, Kira, s. 173; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 205; Nuhoğlu, s. 76.

şeklinde tanınan bu imkân, hâkime başvurma gibi süre ve masraf külfetinden kiracıyı kurtarmak amacıyla tanınmıştır⁷⁷⁶. Söz konusu düzenleme kiracı lehine tanınmış ve ona kiraya verenin onayına tabi olmayan kanuni bir yetki sağlamıştır⁷⁷⁷.

Kiracının kiralananadaki ayıbı kiraya veren hesabına bizzat gidermesi ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirmesi hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde değildir. Zira söz konusu bu hak, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılmasıyla doğan aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir⁷⁷⁸.

b. Şartları

Kiracının kiralananadaki ayıbı bizzat giderme hakkına, TBK'nın kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıba ilişkin hükümlerin düzenlendiği kısmında yer verilmiştir. Fakat her ne kadar bu hak, başlangıçta mevcut olan ayıplar için öngörülmemişse de TBK m. 304 gereğince teslim sırasında var olan ayıplar bakımından da uygulama alanı bulacaktır⁷⁷⁹.

Kiracının kiraya veren hesabına mevcut ayıbı giderip bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilmesi için, öncelikle ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmeli ve verilen süreye rağmen ayıbın giderilmemiş olması gerekir⁷⁸⁰. Şayet ayıbın giderilmesi hakkı kullanılırken kiraya verene uygun bir süre tanınmamış ise, bu hak kullanılamayacaktır⁷⁸¹. Bununla birlikte söz konusu sürenin ayıbın giderilmesi talebinden sonra verilebilmesi de mümkündür⁷⁸². Süre vermenin dürüstlük kuralı gereği beklenemediği hallerde, örneğin kiraya verenin tatile çıkması veya haber vermenin başka sebeplerle mümkün olmaması gibi hallerde, süre verilmeksizin ayıp giderilebilir⁷⁸³. Şayet süre verilmiş olmasına rağmen kiraya veren kendisine tanınan sürede ayıbı gidermez ise, kiracı ayrıca hâkimin iznini almaya gerek olmaksızın kiraya veren hesabına ayıbı

⁷⁷⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 249; Zevkliler/Gökyayla, s. 282.

⁷⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 249; Acar, s. 223; Kayar, s. 292; Kanun düzenlemesinin eleştirisi için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 120.

⁷⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 122; İnceoğlu, Kira, s. 168; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 215.

⁷⁷⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 248; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 215; Ural Çınar, s. 165; Nuhoglu, s. 78.

⁷⁸⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 249; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 121; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; İnceoğlu, Kira, s. 176; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 220-221.

⁷⁸¹ Gümüş, Özel Hükümler, s. 228.

⁷⁸² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 121.

⁷⁸³ Zevkliler/Gökyayla, s. 282; İnceoğlu, Kira, s. 177; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 221; Günel, s. 87.

giderebilecektir. Böylece kiracı, hâkime başvurma gibi süre ve masraf gerektiren bir durumdan kurtarılmış olacaktır⁷⁸⁴.

Kiraya verenden giderilmesi talep edilen ayıplar, kiracı tarafından karşılanması gereken giderlerden olmamalıdır. Zira olağan kullanma için gereken temizlik ve bakım giderleri, TBK m. 317 gereğince kiracıya aittir. Örneğin; muslukların su kaçırması, lavabo ve tuvaletlerin tıkanması, evi böceklerin sarması, evin badana edilmesinin gerekmesi gibi haller olağan bakım ve temizlik kapsamındadır. Bu nedenle kira ilişkisi devam ederken meydana gelen, giderilmesi kiraya verene ait olmayan ayıpların giderilmesinin masrafları, kiraya veren hesabına olmayacaktır⁷⁸⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 306/I hükmünde, BK m. 251/II'den farklı olarak, kiracının ayıbı kiraya veren hesabına giderme hakkını kullanabilmesi için, ayıbın kiralananın kullanımını engellemesinin derecesinin ne olması gerektiği hususu belirtilmemiştir. Oysa BK m. 251/II'de, “*ufak tefek ayıp*” ifadesine yer verilmesi suretiyle, yalnızca önemli olmayan ayıplar bakımından kiraya veren hesabına onarım imkânı tanındığı hükme bağlanmıştı. Su sızan boruların, kapanmayan muslukların, akıntı yapan çatının ya da taraçanın onarımı, kaybolan anahtarlar yerine yenisinin alınması, kırılan camların değiştirilmesi vs. gibi durumlar, bu tür ayıplara örnek olarak gösterilebilirdi⁷⁸⁶. Kiralananın devamlılığını sağlamak için yapılması zorunlu onarımlar ise, önemli onarım olarak nitelendiriliyordu⁷⁸⁷. TBK m. 306'da ayıbın niteliğiyle ilgili bu ayırım kaldırılmıştır. Bu doğrultuda, önemli olmayan ayıplar bakımından, kiracının bu ayıpları bizzat giderebilmesi hususunda bir tartışma söz konusu değildir. Kiracı, önemli olmayan ayıpları bizzat giderdiği takdirde, yaptığı masrafları kira bedelinden tahsis etme imkânına sahiptir. Burada hâkimin iznine (TBK m. 113) gerek olmadığı gibi, kiraya verenin onayına da ihtiyaç yoktur⁷⁸⁸.

⁷⁸⁴ Tandoğan, s. 118; Yavuz/Acar/Özen, s. 249; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 221-222; Ural Çınar, s. 165-166.

⁷⁸⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 165; Arpacı, s. 26; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; Eren, Özel Hükümler, s. 340-341; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Yavuz, Kira, s. 3202; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 219-220; Günel, s. 82.

⁷⁸⁶ Tandoğan, s. 117; Gümüş, Özel Hükümler, s. 227; Yavuz/Acar/Özen, s. 248; Remzi/Aydın, s. 164; Yavuz, Kira, s. 3202.

⁷⁸⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 281.

⁷⁸⁸ Becker, s. 255; Yavuz/Acar/Özen, s. 248; Aral/Ayrancı, s. 282; Zevkliler/Gökyayla, s. 281; Eren, Özel Hükümler, s. 341; Gümüş, Özel Hükümler, s. 227; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 223.

Önemli ayıplar bakımından ise kiracının bu imkana sahip olup olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁷⁸⁹, TBK m. 306/I hükmü yalnızca ayıptan bahsetmekle önemli ve önemli olmayan ayıp ayrımını terk ettiği izlemine verse de TBK m. 306/II’de elverişliliğin ortadan kaldırılması ya da önemli ölçüde engellenmesi durumunda sözleşmeyi fesih imkânının verilmesi ile örtülü şekilde ilk fıkradaki ayıbın derecesinin önemli olmayan ayıp olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Önemli ayıp durumunda, kiracının ayıbı bizzat giderebilmesi için TBK m. 113 gereğince hâkim iznine başvurması gerekecektir. Örneğin, depremde ağır hasar gören kolonların yeniden yapılması, kiralanan bir otomobilin motorunun tamamen değiştirilmesinin gerekmesi önemli ayıp niteliğinde olacağı için, TBK m. 113 uyarınca hâkim kararı gerektirecektir⁷⁹⁰. Diğer bir görüş ise⁷⁹¹, kanunda önemli-önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmadığı için; önemli, bir başka ifadeyle kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde engelleyen ayıplarda da kiracının ayıbı bizzat giderebileceğini savunmaktadır. Bu görüş doğrultusunda, önemli ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun süre verilmiş olmasına rağmen bu süre içerisinde ayıplar giderilmemiş ise, bu ayıpların giderilmesi için hâkimden izin alınmasına ihtiyaç duyulmamalıdır⁷⁹². Kanaatimizce kiracı, önemli olmayan ayıpları hâkimden izin almadan bizzat giderebilmeli; kiralananındaki önemli ayıp durumunda ise, TBK m. 113 gereğince hâkimden izin almalıdır.

Türk Borçlar Kanunu m. 304 vd. hükümlerinde önemli-önemli olmayan ayıp terimleri kullanılsa da ürün kirasına ilişkin olarak TBK m. 361 hükmünde “*esashı onarım*” terimi tercih edilmiş ve ürün kirasında esaslı onarım-ufak tefek onarım ayrımı kullanılmaya devam edilmiştir. TBK m. 361 uyarınca kiraya veren, kira süresi içinde zorunlu olarak yapılması gereken esaslı onarımları; kiracı tarafından kendisine bildirilir bildirilmez gideri kendisine ait olmak üzere, yapmakla yükümlü kılınmıştır. Ufak tefek onarımlara yönelik olarak kanunda özel bir düzenleme yoktur. Özel bir düzenleme

⁷⁸⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 165; Arpacı, s. 26; Tandoğan, s. 118; Acar, s. 222; Eren, Özel Hükümler, s. 340; Yavuz/Acar/Özen, s. 248; Aral/Ayrancı, s. 282; Gümüş, Özel Hükümler, s. 227; Remzi/Aydın, s. 164; İnceoğlu, Kira, s. 176; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 71; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 120; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 223; Yavuz, Kira, s. 3204; Türkler, s. 61; Günel, s. 91; Baltalı, s. 66; Nuhoglu, s. 83, Başkan, s. 118.

⁷⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 249.

⁷⁹¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 281; Aydoğdu/Kahveci, s. 385; Belen, s. 123; Yavuz, Şerh I, s. 1563; Ural Çınar, s. 168.

⁷⁹² Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Ural Çınar, s. 168; Belen, s. 123.

olmadığı için, TBK m. 361'in anlamının zıddından mı sonuç çıkarılacağı yoksa TBK m. 358'in genel hükümlere atfı gereğince TBK m. 306 hükmünün mü uygulanacağı sorunu ortaya çıkabilecektir. Bu sorunun çözümüne, ürün kirasının niteliği ve tarafların arasındaki çıkar dengesinden hareket ederek gitmek gerekir. Bu doğrultuda adi kira sözleşmesinden farklı olarak, ürün kirasında kiracı; kiralananı işletmekte ve elde edilen ürünlerden yararlanma hakkına sahip olduğundan, ufak tefek onarımların kiracıya ait olması gerekmektedir⁷⁹³.

c. Kiracının Kiralanandaki Ayıbı Bizzat Gidermesinin Sonuçları

Kiracı, kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermiş ve bu süre tamamlandığında ayıp giderilmemiş ise; ayıbı, ekonomik külfeti kiraya veren hesabına olacak şekilde giderebilecektir. Kiracı, ayıbı üçüncü kişiye giderebileceği gibi bizzat kendisi de giderebilir⁷⁹⁴. Kiracı, kiraya veren hesabına ayıbı giderirken kiraya verenin menfaatlerini gözetmeli, ona en az zarar verecek şekilde hareket etmeli ve gereksiz masraflardan kaçınmalıdır. Ayrıca ayıp üçüncü kişiye gidertilmiş ise, dürüstlük kuralı gereği bu kişilerin de özenli davranmasını sağlamalıdır⁷⁹⁵. Bununla birlikte kiracı, kural olarak ayıbı bizzat giderme hakkına sahip olsa da ayıbın giderilmesinin uzmanlığı gerektirmesi durumunda, kiracı ayıbı uzman aracılığıyla gidermelidir. Aksi takdirde ayıbın gereği gibi giderilmemesinden dolayı kiraya verenin uğradığı zararlardan TBK m. 112 gereği sorumlu olur⁷⁹⁶.

Kiracı, ayıbı bizzat giderme hakkını kullanırken kiraya veren hesabına hareket etmektedir. Bu nedenle, yapmış olduğu masraf kadar kiraya verenden alacaklı duruma gelmektedir. Kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderirken yapılan masrafları, kira borcundan bağımsız olarak kiraya verenden talep edebileceği gibi, doğrudan kira bedelinden de indirebilecektir. Kiracının kiraya veren hesabına yapmış olduğu masrafların kira bedelinden indirilmesi deyimi, takas (TBK m. 139-145) anlamına gelir;

⁷⁹³ Zevkliler/Gökyayla, s. 281-282.

⁷⁹⁴ Acar, s. 221; İnceoğlu, Kira, s. 177-178; Yavuz/Acar/Özen, s. 249; Eren, Özel Hükümler, s. 339; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 216.

⁷⁹⁵ Acar, s. 223; İnceoğlu, Kira, s. 178; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Günel, s. 90.

⁷⁹⁶ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 216.

zira burada kiracı, ayıbın giderilmesinden doğan alacağını kira bedeli borcuyla takas etmiş olur⁷⁹⁷.

Kiracının kiraya veren hesabına ayıbı giderip bundan doğan alacağını kira bedelinden indirmesi, fiilen ödeme yaptığı durumlarda söz konusu olacaktır. Kanunda bu konuda bir açıklık olmasa da henüz ödenmemiş fakat borçlanılmış olan masrafların TBK m. 306/I çerçevesinde kira bedelinden indirilmesinin söz konusu olmaması gerekir. Bununla birlikte kira ilişkisinin sona ermesi halinde, kiracının zararının giderilmesi kalan kira süresi için indirim yapılmasıyla mümkün olabiliyorsa, henüz ödenmemiş masrafların kira bedelinden indirilmesi durumu kabul edilebilir⁷⁹⁸.

Kiracının ortaya çıkan önemli ayıpları gidermesi için kiraya verene uygun süre vermeksizin ve ayıpları hâkimden izin almaksızın gidermesi halinde, yaptığı masrafları vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebileceği kabul edilmektedir⁷⁹⁹. Ancak bu masrafın hangi tür vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteneceği hususunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre⁸⁰⁰, kiracı kiraya verene ulaşamadığı (örneğin, kiraya verenin tatile çıkması) veya çok acil hallerde herhangi bir sebeple kiraya verenin zamanında haberdar edilemediği hallerde, gerekli onarımı yaptırarak gerçek vekaletsiz iş görmeye ilişkin kurallar uyarınca, masraflarını talep edebilecektir. Bu istisna durumların haricinde kiracı, yalnızca kiraya verenin zenginleştiği miktarla sınırlı olarak yapmış olduğu masrafları, gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilecektir. Nitekim, Yargıtay da bir kararında asansör tesisatındaki ayıbın hayati tehlikeyi önlemek için acilen giderilmesi nedeniyle hâkimden izin alınmadan yapılması nedeniyle, kiracının gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanabileceğine hükmetmiştir⁸⁰¹. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁸⁰² ise, kiracının

⁷⁹⁷ Aral/Ayrancı, s. 282; İnceoğlu, Kira, s. 178; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; Yavuz/Acar/Özen, s. 250; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 227.

⁷⁹⁸ Acar, s. 223-224.

⁷⁹⁹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 229.

⁸⁰⁰ Becker, s. 255; Tandoğan, s. 118; Yavuz/Acar/Özen, s. 250; Aral/Ayrancı, s. 282; Acar, s. 223; Zevkliler/Gökyayla, s. 282; İnceoğlu, Kira, s. 181; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 72; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 230; Yavuz, Kira, s. 3203; Günel, s. 89; Baltalı, s. 67-68; Başkan, s. 121.

⁸⁰¹ Yarg. 13. HD., E. 1994/1699, K. 1994/3373, T. 6.3.1994, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Aynı yönde 13. HD., E. 1982/4330, K. 1982/5144, T. 7.7.1982, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁸⁰² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 122; Ural Çınar, s. 168; Yarg. 6. HD., E. 2012/18170, K. 2013/265, T. 16.1.2013, "Mahkemece, davacının yaptığı iddia ettiği masrafların, kiraya konu yerle ilgili olup olmadığı, kiralananın değer artışına neden olup olmadığına tespiti ile vekaletsiz işgörmeye hükümleri

kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun süre vermeden veya verilen sürede ayıbın giderilmesini beklemeden ayıbı gidermesi halinde, kiracı yapmış olduğu masrafı kiraya verenin menfaati kendi menfaatine baskın olduğu ölçüde, gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilecektir. Örneğin, mobilyalı olarak kiralanmış bir taşınmaz kirasında, kiralananın mobilyalarını korumak için kışın fırtınada uçan çatının tamiri halinde, kiraya verenin menfaatinin kiracının menfaatinden fazla olduğu kabul edilmelidir⁸⁰³. Bununla birlikte doktrinde bir görüş tarafından⁸⁰⁴, giderilmesi kiraya verene ait olup, verilen uygun süreye rağmen giderilmemiş olan her türlü ayıp için yapılan giderlerin gerçek vekaletsiz iş görmeye dayanılarak talep edilebileceği savunulmuştur. Kanaatimizce kiracı, kiraya verene ulaşmadığı ya da çok acil durumlarda kiraya verenin zamanında haberdar edilemediği hallerde; kiraya verene uygun süre vermeden ve hâkimden izin almaksızın kiralananda gerekli onarımları yaptırarak, gerçek vekaletsiz iş görme hükümleri gereğince yapmış olduğu masrafları talep edebilecektir.

Kiracıya TBK m. 306/I'de tanınan ayıbı gidererek yapmış olduğu masrafları kira bedelinden indirim imkânı, TBK m. 305/I ve m. 307'de ayrı bir seçimlik hak olarak düzenlenen kira bedelinden indirim talep hakkından farklı niteliktedir. Şöyle ki, TBK m. 306/I'de düzenlenen indirim hakkı geçicidir ve kira parasının ileriye etkili olarak sürekli bir şekilde indirilmiş hale gelmesini sağlamayan bir haktır. Diğer bir ifadeyle, kiracı yaptığı harcama kadar kesinti yaptıktan sonra, artık tam kira bedelini ödemeye devam edecektir. Örneğin, kiracı 500 TL. masraf yaparak ayıbı bir başkasına gidertmiş ise, sonraki ilk kira ödemesinde yaptığı masrafı düşerek kalan bakiyeyi kiraya verene ödeyebilecektir. Şayet yaptığı masraf kira bedelini aşmış ise, aynı şekilde sonraki kira bedellerinden düşmeye devam edebilecektir. Örneğin, yapılan masraf 1.500 TL. iken kira bedeli 1.000 TL. ise, en yakın kira bedelinden 1.000 TL. düşülerek kira bedeli o ay ödenmeyerek bir sonraki ödenecek kira bedelinden 500 TL. daha düşülecektir. Bu anlamda, kesintinin birden fazla aya sarkmasında engel bir durum yoktur. Ancak TBK m. 305/I ve m. 307'deki indirim hakkı söz konusu olduğunda, ayıp giderilmediği için kiralanın ayıplı haliyle kullanılmaya devam edilmiş; bu nedenle de ayıp oranında kira bedeli indirilecek ve ayıp giderilinceye kadar kira bedeli indirilmiş haliyle ödenecektir.

doğrultusunda faydalı giderlerin yapıldığı tarihteki bedelinin tespiti yönünden mahallinde keşif yapılarak sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekirken...", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁸⁰³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 122; Ural Çınar, s. 168.

⁸⁰⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 388-389.

Bu durumda kira bedelinde indirim yapılması hakkı, sürekli ve ileriye etkili olarak kira bedelinin değişmesini sağlayan bir niteliktedir. Örneğin; kiralananın 1.000 TL. kira bedeli olan bir yerin 500 TL. miktarında ayıbı olduğu kabul edildiğinde, bu ayıbın giderimi talep edilip de kiraya veren tarafından bu ayıp giderilmediği takdirde, kiracı her kira ödemesi yaptığında 500 TL. indirim yapmak suretiyle 500 TL. ödeyecektir⁸⁰⁵.

4. Kiracının Kira Bedelinin İndirimini Talep Hakkı

a. Genel Olarak

Kiracıya kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde tanınmış olan haklardan bir diğeri de kira bedelinin indirimini talep etme hakkıdır. 818 sayılı BK'nın yürürlük döneminde, kiracı gerek teslim anında mevcut gerekse de sonradan ortaya çıkan önemli ayıplar bakımından kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebilirdi. Önemli olmayan ayıpların varlığı halinde ise, kiracı kira bedelinin indirimini talep seçimlik hakkını değil; yalnızca ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını kullanabilirdi. TBK m. 305'de ise, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracının kullanacağı seçimlik haklardan biri olarak, kira bedelinden ayıpla orantılı olarak indirim yapılmasını talep hakkı kabul edilmiştir. Ancak TBK m. 304'ün TBK m. 305 vd. hükümlerine yaptığı atıf sebebiyle, kiracının başlangıçtaki ayıp bakımından da kira bedelinin indirimini talep etme seçimlik hakkına başvurma imkânı bulunmaktadır⁸⁰⁶. Sonuç olarak, kiralananın teslimi sırasında mevcut olan veya sonradan ortaya çıkan ayıplar nedeniyle kiralananın beklenen kullanım elverişliliğinin etkilenmesi durumunda, kiracı kullanımın azalması oranında kira bedelinin indirimini talep edebilecektir⁸⁰⁷. Zira kiracı, kiralananın ayıplı olması halinde kiralananın mahrum kalmakta ya da gereği gibi yararlanamamaktadır. Böyle bir durumda kiracının kullanamadığı ya da sınırlı kullandığı kiralananın tam kira bedeli ödememesi gerekir. Böylece kira bedelinin indirimini talep hakkı ile ayıbın

⁸⁰⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 249-250; Acar, s. 224; İnceoğlu, Kira, s. 178-179; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 227; Aydoğdu/Kahveci, s. 389.

⁸⁰⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 250; Acar, s. 232; İnceoğlu, Kira, s. 196; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 238; Ural Çınar, s. 159.

⁸⁰⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 250; Zevkliler/Gökyayla, s. 283-284; İnceoğlu, Kira, s. 196; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 238; Aydoğdu/Kahveci, s. 390; Akyiğit, s. 90; Remzi/Aydın, s. 164; Ural Çınar, s. 159; Yarg. 3. HD., E. 2017/317, K. 2017/9120, T. 06.06.2017, Yargıtay Karar Arama, Yarg. 6. HD., E. 2015/2125, K. 2015/11293, T. 21.12.2015; Yarg. 3. HD., E. 2017/11642, K. 2017/9105, T. 6.6.2017, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

kiralananın kullanımını olumsuz etkilemesi nedeniyle kiracı aleyhine bozulan edimler dengesinin tekrar sağlanması amaçlanmaktadır⁸⁰⁸.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiracıya tanınan diğer seçimlik haklardan bağımsız ve asli nitelikte bir haktır⁸⁰⁹. Şöyle ki kira bedelinin indirimini talep hakkı, ayıbın giderilmesi talebiyle birlikte kullanılabilmesi gibi, diğer seçimlik haklarla birlikte ikincil bir talep olarak da ileri sürülmesi mümkün olan bir seçimlik haktır. Bu doğrultuda kiracı, ayıbın giderilmesini talep etmesine rağmen ayıp giderilmediği takdirde, kira bedelinin indirimini talep edebileceği gibi (TBK m. 306/I, 307); diğer seçimlik haklardan farklı olarak, kira bedelinin indirimini talep hakkı bakımından ayıbın giderilmesine yönelik olarak kiraya verene uygun bir süre vermesi şart değildir⁸¹⁰.

Kiracıya tanınan kira bedelinin indirimini talep hakkı, TBK' da m.305/I, 306/I ve 307 olmak üzere üç farklı düzenleme ile hüküm altına alınmıştır. Yukarıda da ayrıntısına yer verildiği üzere, TBK m. 305/I' de, bağımsız bir seçimlik hak mahiyetinde kiracının kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebileceği kabul edilirken; TBK m. 306/I' de kiracının ayıbın giderilmesi talebinin sonuçsuz kalmasına bağlı olarak, kiracıya kiralananındaki ayıbı bizzat giderdiği durumlarda yapmış olduğu masrafları tek sefere mahsus olmak üzere kira bedelinden indirme hakkı vermektedir. TBK m. 307'de ise, "*Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir*" demek suretiyle, kiralanda bulunan ve kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, ayıbın giderilmesi sürecinde kiracının kiralananı kullanamaması veya sınırlı kullanmasına bağlı olarak bedel indirimi talep hakkı düzenlenmiştir⁸¹¹.

Kira bedelinin indirimini talep hakkına ilişkin TBK' da m. 305/I, 306/I ve 307 olmak üzere üç farklı hüküm yer aldığı için, kira bedelinin indirilmesinde hangi hükmün

⁸⁰⁸ Acar, s. 235; İnceoğlu, Kira, s. 196; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 235; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 78; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 232; Günel, s. 98.

⁸⁰⁹ İnceoğlu, Kira, s. 196; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 236; Remzi/Aydın, s. 164; Özkanoglu, s. 32.

⁸¹⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 124; Acar, s. 233; İnceoğlu, Kira, s. 197; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 234; Kırmızı, s. 109; Remzi/Aydın, s. 164.

⁸¹¹ Acar, s. 232.

esas alınacağı hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁸¹², kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiraya verenin ayıplı ifada bulunmasına bağlı olarak kiracıya tanınan bağımsız ve asli mahiyette bir haktır. Bu doğrultuda kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı TBK m. 305/I'de düzenlenmiştir. TBK' da 306/I ve 307 maddelerindeki düzenlemeler, ikincil nitelikte ve başka bir hakkın kullanılmasına bağlı olan, tek başına kullanılmayan cinsten haklardır. Diğer bir görüş uyarınca, kiracının TBK m. 305/I'deki kira bedeli indirimini talep hakkı ile TBK m. 307'deki kira bedeli indirimini talep hakkını birbirinden ayırt edebilmek adına, kiracının ayıbın giderilmesini kiraya verenden isteyip istemediğine bakmak gerekir. Kiracı ayıbın giderilmesiyle birlikte bedel indirimi istiyor ise, TBK m. 307'ye göre; yalnızca bir bedel indirimi istiyor ise, TBK m. 305/I'e göre hareket ediyor demektir. Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁸¹³, TBK m. 307'ye dayalı kira bedelinin indirimini talep hakkı, ayıbın giderilmesi seçimlik hakkı ve tazminat talebi ile birlikte de ileri sürülebilir ve her iki seçimlik hakla birlikte sonuç doğurabilir. Bu anlamda kira bedelinin indirimini talep hakkı, fesih hakkında olduğu gibi (TBK m. 306/II), önce ayıbın giderimi seçimlik hakkının kullanılıp başarısız kalınmasından sonra kullanılacak bir ikincil seçimlik hak statüsünde değildir. Bu husus, TBK m.307'de geçen; *"...kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için"* ifadesinden anlaşılmaktadır. Doktrinde konuya ilişkin ileri sürülmüş olan diğer bir görüşe göre⁸¹⁴ ise, kira bedelinin indirilmesi hususunda yalnızca TBK m. 305/I ile 307'de düzenleme bulunmaktadır. TBK m. 306/I'de düzenlenmiş olan kiracıya ayıbı gidermek için yaptığı masrafları kira bedelinden indirme hakkı, kiracının kira bedelinin ayıp oranında indirimini talep hakkı niteliğinde değildir. Zira TBK m. 305'de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi halinde, kiracının sahip olduğu seçimlik haklar düzenlenmiş; bu seçimlik hakkın kullanılabilmesi için gerekli şartlar ise, TBK m. 307'de hüküm altına alınmıştır. Bu görüş uyarınca TBK m. 307 hükmü, TBK m. 305/I' de düzenlenen kira bedelinin indirimini talep hakkının somutlaştırılmış halidir. Kanaatimizce TBK m. 305/I ile TBK m. 307'deki kira bedelinin indirimini birbirinden ayırmak için, kiracının kiraya verenden kiralananadaki ayıbın giderilmesini talep ediyor olup olmadığı hususuna bakılmalıdır. Şayet kiracı ayıbın

⁸¹² Yavuz/Acar/Özen, s. 250-251; Acar, s. 201; Aydoğdu/Kahveci, s. 390; Ural Çınar, s. 160; Başkan, s. 123.

⁸¹³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 124.

⁸¹⁴ İnceoğlu, Kira, s. 197; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 233; Akyiğit, s. 86; Nuhoğlu, s. 94.

giderilmesiyle birlikte bedel indirimi talep ediyorsa TBK m. 307 hükmüne; salt kira bedelinde indirim talep ediyorsa TBK m. 305/I hükmüne dayanıyordu.

b. Hukuki Niteliği

Kira bedelinin indirimini talep hakkının hukuki niteliği hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁸¹⁵, bu hak hukuki niteliği itibarıyla yenilik doğuran bir haktır. Ancak kira bedelinin indirimini talep hakkının bozucu mu yoksa değiştirici yenilik doğuran hak mı hususu da doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸¹⁶, kiracının sözleşme kurulurken tarafların belirlediği kira bedelinden daha düşük bir bedel ödemesinin söz konusu olması sebebiyle, bu hakkın mevcut durumda değişiklik yaratması dolayısıyla değiştirici yenilik doğuran bir hak olduğu söylenebilecektir. Diğer bir görüş ise⁸¹⁷, kira bedelinin indirimini talep hakkının hukuki niteliği itibarıyla kısmi bozucu yenilik doğuran hak olduğunu savunmaktadır. Bu görüş, kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanmasıyla kira bedelinin kiralananadaki ayıp oranınca, diğer bir ifadeyle kiracının kullanımının etkilendiği oranda kısmen hükümsüz hale geldiğini; bu nedenle de bu hakkın kısmi bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu savunmaktadır. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁸¹⁸, kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde değil; kanun gereği yapılması gereken bir indirim niteliğindedir. Kanaatimizce kira bedelinin indirimini talep hakkı, bu hakkın kullanılmasıyla kiralananadaki ayıp oranında kira bedelinde azalma meydana geleceğinden, hukuki niteliği itibarıyla kısmi bozucu yenilik doğuran bir haktır.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiracı lehine düzenlenmiş nispi nitelikte emredici bir haktır; bu nedenle bu hakkı içeren hükmün kiracı aleyhine ağırlaştırılması hükümsüzdür. Zira kiracının söz konusu bu hakkının TBK m. 304'de yer alan kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kaldırılması mümkün değilken; konut ve çatılı işyeri kira

⁸¹⁵ Aral/Ayrancı, s. 285; Acar, s. 233; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 235; Türkler, s. 66; Baltalı, s. 75.

⁸¹⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 341; Ural Çınar, s. 164; Türkler, s. 50; Günel, s. 75; Baltalı, s. 75; Nuhoğlu, s. 92.

⁸¹⁷ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 236; Edis, s. 122; Başkan, s. 125-126.

⁸¹⁸ İnceoğlu, Kira, s. 202; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80.

sözleşmeleri dışındaki kira sözleşmeleri için ise, genel işlem şartları yolu ile kaldırılması mümkün değildir⁸¹⁹.

c. Şartları

Kira bedelinin indirimini talep hakkının kullanım şartlarını, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanımını etkileyen bir ayıbın bulunması, kiraya verenin ayıptan haberdar olması ve ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması şartları oluşturmaktadır⁸²⁰. Kiracının kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilmesi için, öncelikle kiralananın kullanımını etkileyen bir ayıbın bulunması gerekmektedir. TBK m. 305/I' de tanınan bu hakkın kullanılabilmesi için ayıbın niteliğinin ne olması gerektiğine ilişkin bir açıklık bulunmamaktadır. Kanunda açık bir hüküm olmaması sebebiyle, TBK m. 307 hükmünün uygulanması bakımından ayıbın niteliğinin ne olması gerektiği hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Doktrindeki bir görüş⁸²¹ tarafından, TBK m. 307' deki "*kiralananın kullanımını etkileyen ayıp*" kavramının, önemli olmayan ayıp kavramını karşıladığı ve TBK m. 306/II' de tanımlanan önemli ayıp kavramının karşıtını oluşturduğu kabul edilmiştir. Bu görüş kiracının kira bedelinden indirim hakkını, ortalama nitelikteki ayıplar için kullanabileceğini, önemli ayıpların bu kapsamda olmadığını savunmaktadır. Diğer bir görüşe göre ise⁸²², kira bedelinin indirimini talep hakkının kullanılabilmesi için, mevcut ayıbın önemli olmasına gerek olmaksızın; önemli olsun veya olmasın bütün ayıplar için kira bedelinde indirim yapılması talep edilebilir. Buna karşılık diğer bir görüşe göre⁸²³, önemli olmayan ayıplar bakımından kira bedelinden indirim istenebileceği görüşü isabetli değildir. Bu görüşe göre, hafif ayıplar bakımından kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı söz konusu olmayacak; kiracı bu hakkını yalnızca orta ve önemli derecedeki ayıplar için kullanabilecektir. Zira küçük bir temizlik veya tamirle giderilebilen, kira sözleşmesinin kullanımına etkisi noktasında

⁸¹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 341; İnceoğlu, Kira, s. 197.

⁸²⁰ İnceoğlu, Kira, s. 197-199; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 238; Atanılan, s. 155.

⁸²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 123.

⁸²² Aral/Ayrancı, s. 284; Aydoğdu/Kahveci, s. 391-392; Ural Çınar, s. 159.

⁸²³ Tandoğan, s. 121; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 166; Eren, Özel Hükümler, s. 341; Yavuz/Acar/Özen, s. 251; Acar, s. 235; İnceoğlu, Kira, s. 199; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 78; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 242; Remzi/Aydın, s. 164; Türkler, s. 65; Baltalı, s. 78; Yavuz, Kira, s. 3211; Atanılan, s. 156; Yargıtay, bu yönde eski tarihli bir kararında, "*Kira bedelini indirme sadece önemli bozukluklardan, bir başka söyleyişle sözleşme uyarınca kullanmanın önemli azalmasından dolayı caizdir. Önemli olmayan bozukluklar kira bedelini indirme değil ve fakat muhtemelen bir tazminat hakkı verir*" şeklinde karar vermiştir, bkz. Yarg. 3. HD., E. 1998/9053, K. 1998/9860, T. 28.9.1998, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

kayda değmeyecek derecede zarar veren hafif ayıplarda -konutun bir camının kırık olması, bir çekmecenin anahtarının bulunamaması, otomobilin kaportasının çizilmesi gibi- kira bedelinin indirimini talep hakkı kullanılamamalıdır. Bu gibi durumlarda, kiracı ayıbın giderilmesi talebi, ayıbı kiraya veren hesabına giderme talebi veya tazminat talebiyle yetinmelidir⁸²⁴. Doktrinde konuya ilişkin ileri sürülmüş son görüşe göre⁸²⁵ ise, kira bedelinin indirimini talep hakkı yalnızca önemli ayıplar bakımından söz konusudur. Fakat taraflar yapacakları sözleşme ile önemli olmayan ayıplar bakımından da kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanabileceğini kararlaştırabilirler. Kanaatimizce kiracı, kira bedelinin indirimini talep hakkını hafif ayıplar söz konusu olduğunda kullanamayacak; yalnızca orta ve önemli derecedeki ayıplar bakımından bu hakkı kullanabilecektir.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanabilmesi için, kiraya verenin ayıbı öğrenmiş olması şarttır. Zira kiraya verenin kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı bakımından sorumluluğu, ayıbı öğrendiği andan itibaren başlamaktadır. Ayıp, kiraya verenin öğrenmesinden önce ortaya çıkmış olsa dahi, kiraya veren ayıptan haberdar olmadığı dönem için indirim talebinden sorumlu olmayacaktır⁸²⁶. Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanabilmesi için, kiralananadaki ayıbı kiraya verene mümkün olan en kısa süre içerisinde bildirmesi gerekir (TBK m. 318). Bununla birlikte kiralananadaki söz konusu ayıbı kiracının bildirmesi olmaksızın kiraya verenin ya da ifa yardımcısının öğrenmesi halinde de bu şart gerçekleşmiş kabul edilecektir⁸²⁷. Bu doğrultuda TMK m. 3 gereğince “*bilmesi gerekme*” durumunun yeterli olmayacağı söylenebilir⁸²⁸. Bu noktada kiracının ayıbı kiraya verene bildirme yükümlülüğüne aykırı davrandığı takdirde, tazminatla yükümlü olacağını ifade etmek gerekir (TBK m. 318)⁸²⁹. Fakat şu hususu da belirtmek gerekir ki, kiracının kira bedelinin indirimini talep edebilmesi için, kiraya verene yalnızca kiralananadaki ayıbı bildirmesi

⁸²⁴ Tandoğan, s. 121; Yavuz/Acar/Özen, s. 251; Acar, s. 199.

⁸²⁵ Becker, s. 255; Akyiğit, 86.

⁸²⁶ İnceoğlu, Kira, s. 205; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 243; Acar, s. 234; Aral/Ayrancı, s. 284; Ural Çınar, s. 161.

⁸²⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 124; İnceoğlu, Kira, s. 199; Akyiğit, s. 91.

⁸²⁸ Acar, s. 234; Ural Çınar, s. 161.

⁸²⁹ Acar, s. 234.

yeterli olacak; kiracının ayıp bildiriyle birlikte ayıbın giderilmesini talep etmesine ya da ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun süre vermesine gerek yoktur⁸³⁰.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkının ne şekilde kullanılacağına ilişkin kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle bu hak, herhangi bir şekil şartına bağlı olmaksızın, sözlü ya da yazılı olarak kullanılabilir⁸³¹. Bu anlamda kiracının indirim talebi, dava açılması yoluyla kullanılması gerekmeyen bir haktır⁸³². Ancak kiraya verenin kiracının indirim talebini kabul etmediği takdirde, kiracının kira bedelinden indirim yapılmasını hâkimden talep etmesi gerekecektir⁸³³. Bununla birlikte doktrinde bir görüşe göre⁸³⁴, kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını dava açma yoluyla kullanması gerekir. Dava neticesinde indirim miktarının ne kadar olması gerektiği hâkim tarafından belirlenir.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanabilmesi için, ayıbın kiracının kusurundan kaynaklanmayan bir ayıp olması gereklidir. Şayet kiralananadaki ayıp, kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmış ise kiracı, kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanamayacaktır⁸³⁵. Aynı şekilde kiracıyla birlikte yaşayanlar veya çalışanlarının kusurlu davranışları neticesinde kiralanan ayıplı hale gelmiş ise, kiracı kira bedelinin indirimini talep edemeyecektir⁸³⁶. Bununla birlikte bu hakkın kullanılabilmesi için, kiraya verenin kusurlu olması şart değildir. Kiraya veren kusurlu olmasa dahi, kiracı kira bedelinden indirim talep edebilecektir. Zira kiraya verenin kusurunun olmaması, zararın tazmini yönünden önem arz edebilecek bir husustur⁸³⁷.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanmasında bir süre sınırı olup olmadığı hususu ise doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸³⁸, kiracı kira bedelinin indirimini talep hakkını kiralananadaki ayıbı öğrendikten sonra, ayıp var olduğu sürece ve

⁸³⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Gümüş, Özel Hükümler, s. 228; İnceoğlu, Kira, s. 200; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 244; Remzi/Aydın, s. 164.

⁸³¹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 234; Ural Çınar, s. 161.

⁸³² Aral/Ayrancı, s. 285; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80.

⁸³³ Edis, s. 122; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Acar, s. 234; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 80; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 237.

⁸³⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 165-166; Yavuz, Kira, s. 3211; Baltalı, s. 76.

⁸³⁵ Tandoğan, s. 120-121; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 244; Nuhoğlu, s. 94-95; Ural Çınar, s. 156.

⁸³⁶ İnceoğlu, Kira, s. 146; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 244; Ural Çınar, s. 157.

⁸³⁷ Becker, s. 255; Tandoğan, s. 121; Eren, Özel Hükümler, s. 341; Zevkliler/Gökyayla, s. 284; İnceoğlu, Kira, s. 203; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; Yavuz, Şerh I, s. 1564; Baltalı, s. 79.

⁸³⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Türkler, s. 68.

en geç kira sözleşmesinin sona erdiği tarihe kadar kullanabilecektir. Diğer bir görüşe göreyse⁸³⁹, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra, hatta kiracı tarafından kira sözleşmesinin feshedilmesinden sonra dahi, kira bedelinin indirimini talep hakkı geriye dönük olarak ileri sürülebilecektir. Kanaatimizce, kira sözleşmesi sona erse dahi kira bedelinin indirimini talep hakkının kullanılabilmesi yönündeki görüş yerindedir. Zira kira bedelinin indirimini talep hakkı, kiralananın ayıplı olması nedeniyle bozulan edimler dengesini yeniden kurmayı amaçladığından, salt kira sözleşmesinin sona ermesi kiracının koşulları gerçekleşen hakkını kullanmasına engel olamamalıdır. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında indirim talebinin kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra ileri sürülebileceğine hükmetmiştir.⁸⁴⁰

d. İndirim Miktarının Hesaplanması

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullanmasıyla kira bedelinde yapılacak indirimin hangi usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağına ilişkin TBK’ da açık bir hükme yer verilmemiş; yalnızca TBK m. 305 ve 307’de kira bedelinde yapılacak indirimin ayıpla orantılı olması gerektiği belirtilmiştir. BK’nın yürürlük döneminde, doktrinde ve uygulamada⁸⁴¹ kira bedelinde yapılacak indirim tutarının belirlenmesi hususunda, satış sözleşmesindeki ayıplı ifa halinde satış bedelinde yapılacak indirim oranının hesaplanmasında kullanılan nispi metodun benimsenmesi gerektiği kabul edilmekteydi⁸⁴². Nispi metodun yanı sıra, doktrinde özellikle satış sözleşmesindeki ayıp nedeniyle bedel indirimi yöntemlerinden mutlak metot ve tazminat metoduyla kira bedelinde yapılacak indirim miktarının tespit edilebileceği ileri sürülmekteydi⁸⁴³.

Kira bedelinin indirimine ilişkin metotlar arasında hakkaniyete en uygun olan ve TBK ile yasal yöntem olarak kabul edilen metot, nispi metottur. Zira TBK m. 305 ve 307’de kira bedelinden indirilecek miktarın “*ayıpla orantılı*” ölçüde yapılacağı kabul

⁸³⁹ İnceoğlu, Kira, s. 201; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 79; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 251; Günel, s. 122.

⁸⁴⁰ Yarg. 3. HD., E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 06.10.2020).

⁸⁴¹ Yarg. 3. HD., E. 1998/9053, K. 1998/9860, T. 28.9.1998, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁸⁴² Tandoğan, s. 121; Yavuz, Kira, s. 3211; Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Belen, s. 124; Türkler, s. 71; Baltalı, s. 79.

⁸⁴³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz, Sorumluluk, s. 395-396; Edis, s. 123-124; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 245 vd.; Türkler, s. 71-72; Baltalı, s. 80-82; Kök, s. 102-103; Nuhoglu, s. 98-99.

edilerek, yasal bir yöntem olarak nispi metot benimsenmiştir⁸⁴⁴. Nispi metoda göre, ayıp kiralananın kullanımını fiilen (efektif olarak) hangi oranda azaltmış ise, indirim de o oranda olması gerekir. Bu metoda göre, aslolan kiralanan malın ayıplı değeri ile objektif olarak sahip olduğu ayıpsız değer arasındaki orandır. Burada satış sözleşmesinde olduğu gibi, satılanın rayiç bedelinden hareket edilmez; tarafların kararlaştırdıkları kullanım değeri göz önüne alınarak indirim yapılır⁸⁴⁵. Örneğin, 120 metrekarelik bir konut kirasında, çatıdan su akıyor ve hiçbir oda kullanılamıyor ise ayıbın giderildiği ana kadar kira bedelinin hiç ödenmemesi gerekirken; 40 metrekarelik bir odanın kullanılamaz olduğu durumda, o odayla orantılı olarak 1/3 oranında bir indirim yapılması gerekecektir⁸⁴⁶. Nitekim Yargıtay kararına konu olmuş bir olayda, kiraya veren tarafından 1083 araç kapasiteli olduğu belirtilen bir otoparkın, yapılan bilirkişi incelenmesi sonucunda 721 araç kapasiteli olduğunun tespit edilmesi nedeniyle, 533.000 TL. olan kira bedelinin ayıpla orantılı olarak 368.666,67 TL.'ye indirilmesine ilişkin ilk derece mahkemesi kararı onaylanmıştır⁸⁴⁷.

e. Sonuçları

Kira bedelinin indirimini talep etme seçimlik hakkı, geçici etkili sonuç doğuran bir haktır⁸⁴⁸. Zira kiracı, TBK m. 307 çerçevesinde kira sözleşmesi süresince devamlı olarak kira bedelinden indirim talep edemeyecektir. Kanunda da kira bedelinin ne kadar bir süre için indirileceği hakkında özel bir düzenleme yapılmıştır. Şöyle ki yalnızca kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılacaktır⁸⁴⁹.

⁸⁴⁴ Yavuz, Sorumluluk, s. 396; Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Yavuz/Acar/Özen, s. 251; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; İnceoğlu, Kira, s. 207; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 249; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Aydoğdu/Kahveci, s. 391; Belen, s. 124; Yavuz, Şerh I, s. 1564; Kök, s. 104; Nuhoğlu, s. 99.

⁸⁴⁵ Aral/Ayrancı, s. 284; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 247-248; Ural Çınar, s. 163; Edis, s. 123-124; Türkler, s. 73; Baltalı, s. 82; Aktaş, s. 93.

⁸⁴⁶ Ural Çınar, s. 163; Benzer örnekler için bkz. Aydemir, s. 112.

⁸⁴⁷ Yarg. 6. HD., E. 2015/2125, K. 2015/11293, T. 21.12.2015, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁸⁴⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81; Ural Çınar, s. 160; Aydemir, s. 112.

⁸⁴⁹ İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81.

Kiracı tarafından kira bedelinin indirimini talep hakkı kullanıldığında çeşitli ihtimaller söz konusu olacaktır. İlk olarak, kiracı ayıp henüz giderilmemiş olduğunda ayıbı öğrendiği andan başlamak üzere ayıp giderilinceye kadarki dönem için, kira bedelinde indirim isteyebileceği gibi, kira bedelini eksik de ödeyebilecektir⁸⁵⁰. Zira kiracının kira bedelini eksik ödemesi yasal bir hakkının kullanımı olduğu için, kiracının temerrüde düşmesi söz konusu olmayacaktır. Fakat indirim istenmediği sürece, kira bedelinin kira sözleşmesine uygun olarak ödenmesi gerekir. Aksi takdirde kiracı aleyhine TBK m. 315 vd. hükümleri gereğince temerrüt hükümlerine başvurulabilir⁸⁵¹.

İkinci ihtimal, ayıbın giderilmiş olması ihtimalidir. Kiraya veren kiralananadaki ayıbı giderdiği takdirde, ayıbın giderildiği tarihten itibaren kira bedelinin indirimini talep hakkının kullanılmasına bağlı sonuçlar ileriye etkili olarak kendiliğinden ortadan kalkacak ve kiracı tam kira bedeli ödemekle yükümlü olacaktır⁸⁵². Zira kira bedelinin indirimini talep hakkı, ayıbın giderilmesi sürecine özgü olduğundan ve bu nedenle yapılacak indirim, sürekli mahiyette olmadığı için ayıp giderildikten sonra kiracı kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelini eksiksiz olarak ödemeye devam edecektir⁸⁵³.

Ayıbın kısmen giderilmiş olması hallerde ise, kira bedelinin indirimini talep hakkı sona ermemekle birlikte, bu durum yapılacak olan indirim miktarının belirlenmesinde göz önünde bulundurulur. Ayrıca ayıbın kiralananın kullanımını etkilemesi kira dönemi içinde farklılık gösteriyor ise, yapılacak indirimde bu farklılıkların da göz önünde bulundurulması gerekir. Ayıbın zamanla ağırlaşması halinde, kira bedelinden indirilecek miktar ayıptaki ağırlaşmayla orantılı olarak artırılmalıdır⁸⁵⁴.

Kira bedelinin indirimini talep hakkının kullanılması ile hem geçmişe (öğrenme anına) hem de ileriye (ayıbın giderimi anına) etkili olarak, kira bedelinde indirim yapılır⁸⁵⁵. Bu hak kullanıldıktan sonra ödenmiş tam kiralara ilişkin bedel indirimi oranında yapılacak iade talebi, kira sözleşmesi sona erdikten sonra da bir alacak hakkı olarak talep edilebilir⁸⁵⁶. Yapılan ödemelerin kira bedelinin indirimini talep hakkının

⁸⁵⁰ Acar, s. 236.

⁸⁵¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; Nuhoglu, s. 101.

⁸⁵² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 124.

⁸⁵³ Acar, s. 237; Nuhoglu, s. 101.

⁸⁵⁴ Acar, s. 237; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 251-252; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 81.

⁸⁵⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 124.

⁸⁵⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; İnceoğlu, Kira, s. 205; Nuhoglu, s. 101-102.

kullanımına bağılı olarak iade edilmesi yükümlülüğü, sebepsiz zenginleşme hükümleri yerine sözleşme temelli bir yükümlülük olarak kabul edilmelidir⁸⁵⁷.

5. Kiracının Kiralananın Ayıpsız Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Hakkı

a. Genel Olarak

818 sayılı BK'dan farklı olarak TBK m. 306/I hükmü, ayıp halinde kiracıya kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkı tanımıştır. Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, kiracının ayıbın giderilmesi talebinde bulunmasına rağmen, bu talebin kiraya veren tarafından uygun bir süre içinde yerine getirilmemesi sonucunda kiracının sahip olduğu bir haktır⁸⁵⁸. Esasen kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkına kiracının seçimlik haklarının sayıldığı TBK m. 305'de yer verilmemiştir. Buna karşılık, TBK'nın ayıbın giderilmesiyle ilgili 306. maddesinde, kiracıya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirebilmesini talep imkânı tanınmıştır. TBK m. 306/I uyarınca, kiracı kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir süre içerisinde giderilmesini talep ettiği takdirde, şayet bu sürede ayıp giderilmez ise kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilecektir. TBK m. 306/III gereğince kiraya veren de kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız bir benzeri ile değiştirebilir. Hatta TBK m. 306/IV' göre kiraya veren, kiracıya kiralananın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilecektir⁸⁵⁹.

Kiracıya tanınan kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkının hukuki niteliği hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre⁸⁶⁰, söz konusu hak yenilik doğuran ve ayıbın giderilmesine bağımlı olmayan, bağımsız nitelikte bir seçimlik haktır. Zira bu hak, başlangıçta belirlenmiş; belli bir sürede kullanıma bırakılmış kiralananın yerine bir başkasının geçmesini sağlamasıyla kira ilişkisine doğrudan tesir eder. Bu nedenle de yenilik doğuran haklara ait kurallara tabi olması gerekir. Diğer bir görüşe göre ise⁸⁶¹, kiralananın ayıpsız benzeri ile

⁸⁵⁷ Acar, s. 237; Ural Çınar, s. 162; Nuhoğlu, s. 117.

⁸⁵⁸ İnceoğlu, Kira, s. 182; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, 285; Aral/Ayrancı, s. 282; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

⁸⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 282; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Aydoğdu/Kahveci, s. 392; Aydemir, s. 114; Ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, Başlık II-D-9.

⁸⁶⁰ Acar, s. 224; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

⁸⁶¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 125; Zevkliler/Gökyayla, s. 285; İnceoğlu, Kira, s. 182-183; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 285; Atanılan, s. 162; Başkan, s. 134; Aktaş, s. 85.

değiştirilmesini talep hakkı, yenilik doğuran hak niteliğinde olmayan, aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir haktır. Kanaatimizce de kiraya verenin söz konusu bu hakkı, hukuki niteliği itibarıyla aynen ifa talebinin devamı niteliğindedir. Zira kiracı, kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep etmesine rağmen söz konusu ayıbın giderilmemesi durumunda; kiracının kira sözleşmesine dayanarak kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep ederek kiraya vereni aynen ifaya zorlaması, sözleşmenin içeriğini değiştiren nitelikte bir talep değildir.

b. Şartları

Kiracının kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanabilmesi için öncelikle, kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre vermelidir. Verilen süreye rağmen ayıbın giderilmemesi halinde kiracı kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanabilecektir⁸⁶². Kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin yararsız olacağı ya da dürüstlük kuralı gereği kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesinin beklenemeyeceği hallerde, TBK md.124'ün kıyasen uygulanması ile kiracının kiraya verene uygun bir süre vermeksizin kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilecektir⁸⁶³.

Bu hakkın kullanılabilmesi için öncelikle ayıbın giderilmesini talep etmek gerekse de ayıbın önemli ayıp olması yönünde bir zorunluluk yoktur; bu nedenle önemli olmayan ayıp halinde de kiracının kiralananın ayıpsız benzerinin verilmesini talep etmesi mümkün olacaktır⁸⁶⁴. Doktrinde bizim de katılmış olduğumuz bir görüşe göre⁸⁶⁵, kanunda bir açıklık olmasa dahi, basit bir temizlik veya onarımla giderilebilen hafif ayıplar için kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep etmek mümkün olmamalıdır; bu durumda kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep etmek hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olur.

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanabilmesi için, kiralananın ayıpsız bir benzerinin kiraya verenin elinde olmasının gerekli olup

⁸⁶² Aral/Ayrancı, s. 282; Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Acar, s. 224; İnceoğlu, Kira, s. 183; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 286; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

⁸⁶³ Çabri, Ayıptan

⁸⁶⁴ Acar, s. 225; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 127; İnceoğlu, Kira, s. 185.

⁸⁶⁵ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 285; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 74; Başkan, s. 134.

olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸⁶⁶, kiracı kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini ancak kiraya verenin böyle bir imkânı varsa talep edebilmelidir. TBK m. 227/I, b. 4 hükmü, alıcının satılanı ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını ancak “*imkân varsa*” tanımıştır. Kanun koyucu, bu hakkın imkân dahilindeyse kullanılabilmesine dair getirmiş olduğu söz konusu sınırlamayı, kira sözleşmesi bakımından getirmemiştir. Mülkiyeti geçirme borcu altına giren satıcının bile imkânı var ise, satışa konu şeyi ayıpsız benzeriyle değiştirebileceği kanun tarafından düzenlenmişken; TBK m. 306/I hükmü ile kiraya verene kiralananın ayıpsız benzeri elinde bulunmasa dahi temin etme zorunluluğu getirmek yerinde olmayacaktır. Bu nedenle TBK m. 227/I, b. 4’ün TBK m. 306/I hükmüne kıyasen uygulanması ile, kiracı kiraya verenden ancak imkân varsa, diğer bir deyişle dürüstlük kuralı gereği kiraya verenden beklenebiliyorsa, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep edebilmelidir. Şayet kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız bir benzeri yoksa, kiraya verenin bunu temin ederek sonrasında kiracıya sunması yönünde bir yükümlülüğünün olmadığını kabul etmek gerekir⁸⁶⁷.

Doktrinde diğer bir görüş⁸⁶⁸ ise, kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanabilmesi için, kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzerine sahip olmasının zorunlu olmadığını, kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız bir benzeri olmasa dahi kiralananı değiştirmesi gerektiğini savunmaktadır. TBK m. 227/I, b. 4 hükmünde yer alan “*imkân varsa*” ifadesinin malın değiştirilmesinin imkânsız olmaması şeklinde yorumlamak, malın satıcının elinde bulunması zorunluluğunu ifade etmediğini bu nedenle kiraya verenin elinde kiralananın ayıpsız bir benzeri olmasa dahi kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirmesi gerektiğini kabul etmek gerekecektir. Fakat bu görüş gereğince, kiracının bu talebi ileri sürmesinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği durumlarda kiraya verenin kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirme yükümlülüğü doğmayacaktır. Örneğin, kiraya veren sahip olduğu tek konutu kiraya verir ve konut ayıplı çıkar ise, kiracı kiraya verenden kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkını kullanamayacaktır⁸⁶⁹. Kanaatimizce de kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanacak olan kiracının, dürüstlük kuralı

⁸⁶⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 126; Acar, s. 225; Aydoğdu/Kahveci, s. 392-393.

⁸⁶⁷ Acar, s. 225; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 126; Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Eren, Özel Hükümler, s. 342.

⁸⁶⁸ İnceoğlu, Kira, s. 184; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 289.

⁸⁶⁹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 290; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73.

gereği bu talebi ileri sürmesi mümkün değil ise; kiraya verenin kiralananı ayıpsız benzeriyle değiştirme yükümlülüğü söz konusu olmamalıdır.

Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, her türlü kira konusu bakımından uygulanamaz⁸⁷⁰. TBK m. 306'ya ilişkin gerekçede, kiracının kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirme hakkını kullanabilmesi için “*kiralananın misli eşya (mal) niteliği taşıması gerektiğinde duraksama yoktur*” ifadesine yer verilmiştir⁸⁷¹. Bu doğrultuda misli niteliği bulunmayan kiralanan bakımından kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkının kullanılması güç gözükmektedir⁸⁷². Fakat doktrindeki bir görüşe göre⁸⁷³, madde gerekçesinde böyle bir ifade kullanılsa da madde metninde “*ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi*” ifadesine yer verilmesi, kiralananın mutlaka misli eşya niteliğinde olmadığı; misli olmayan eşyanın da benzeri ile değiştirilmesi olanağının olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Kanaatimizce de kiraya verenin elinde kiralanan benzer bir mal olması halinde, bunu kiralananın ayıpsız benzeri olarak kiracıya verebilmelidir. Kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi, objektif olarak olanaksızsa ya da dürüstlük kuralı gereği kiraya verenden kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirmesi beklenemiyor ise, bu hak talep edilemeyecektir. Nitekim TBK m. 306/I ve III'deki hak, ayıplı bir misli malın ayıpsızıyla değiştirilmesinden çok, -misli ya da misli olmayan bir eşya olması fark etmeksizin- kiralanan yerine tam değerde ikame eşya sağlama hakkı olarak görülmelidir⁸⁷⁴. Örneğin, bir araba kirasında arabanın ayıplı olduğu anlaşıldığı ve arabanın bir misli bulunmadığı halde, aracın benzer özelliklerdeki başka bir araçla değiştirilmesi mümkündür⁸⁷⁵.

Doktrinde⁸⁷⁶ Türk Hukuku'nda “ayıpsız benzeri” ifadesi yerine kullanılmak üzere İsviçre hukukunda tercih edilen “*tam değer*” ifadesi ile kastedilenin, eşit ya da aynı değer olmadığı daha ziyade kiracının hiçbir şekilde ekonomik bir kayba uğramadığı hale

⁸⁷⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 286.

⁸⁷¹ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), Dönem: 23, Yasama Yılı: 3, TBMM S. Sayısı: 321, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, s. 138 (E.T.: 31.12.2020).

⁸⁷² Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Acar, s. 225; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 99; Belen, s. 125.

⁸⁷³ İnceoğlu, Kira, s. 184; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 73-74; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.127; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 288; Aydoğdu/Kahveci, s. 393; Remzi/Aydın, s. 164-165.

⁸⁷⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 127; İnceoğlu, Kira, s. 185.

⁸⁷⁵ İnceoğlu, Kira, s. 185.

⁸⁷⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 252; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 127; Aydoğdu/Kahveci, s. 393.

-tam anlamıyla kira ilişkisinin başlangıcındaki duruma- getirmek olduğu ifade edilmektedir. Tam değerde ikamenin tespitinde, kiralananın genel niteliklerinin yanı sıra tarafların sözleşmeyle kararlaştırdıkları özel nitelikleri de dikkate alınacaktır. Örneğin, vitrindeki görünümü nedeniyle özel olarak tercih edilmiş kırmızı bir vazonun kiralınması durumunda, vazonun kullanım amacı rengini önemli bir özellik haline getirdiğinden, kiraya veren bu vazonun yerine mavi renkte vazonun verilmesini teklif edemeyecektir⁸⁷⁷. Dolayısıyla da bu görüşe göre, İsviçre hukukunda tanınan bu hakkın basit bir ayıplı eşyanın ayıpsızıyla değişimi ile özdeş olmadığı ve Türk hukuk sistemindeki kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi seçimlik hakkının daha sınırlı bir imkân sağladığı savunulmaktadır⁸⁷⁸.

Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, daha çok taşınır kiralaları bakımından uygulama alanına sahiptir. Zira taşınmaz kiralalarında kararlaştırılan kullanma amacı ve sözleşme şartlarına uygun, kiralananın ayıpsız bir benzerini bulmak oldukça güçtür⁸⁷⁹. Bu anlamda taşınmazın yeri, yüz ölçümü, yapım yılı ve konforu gibi hususların eş değerde olmasının çok zor olacağı söylenebilir⁸⁸⁰. Kiralanan taşınmazda ayıp söz konusu olduğu takdirde, aynı taşınmazda veya sitede oda sayısı, büyüklüğü, bulunduğu kat, banyo, ulaşım imkânları gibi benzer nitelikleri taşıyan başka bir taşınmaz kiraya veren tarafından teklif edilebilir⁸⁸¹. Fakat boğazda kiralanan yalıdaki ayıp yüzünden ayıpsız bir benzeriyle değiştirme hakkını kullanmak pek mümkün olmayacaktır⁸⁸². Bununla birlikte ayıpsız benzeri verilecek kiralananın mutlak surette ayıplı kiralanan ile aynı niteliklere sahip olması da zorunlu değildir. Kiralananın ayıpsız benzeri ifadesi hususunda, satış sözleşmesine oranla daha esnek davranılabilir; zira, kira sözleşmesinde mülkiyet geçişi söz konusu değildir, kiracının bir süreliğine kullanım ihtiyacının giderilmesi söz konusudur. Bu nedenle kiracının sözleşme çerçevesinde kullanım ihtiyacını gidermeye yönelik başka bir şeyi de kiralananın ayıpsız benzeri saymak mümkündür⁸⁸³. Örneğin, kiracı, ayıplı olduğu ortaya çıkan 2000 model X markalı

⁸⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 252.

⁸⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 127; Aydoğdu/Kahveci, s. 393.

⁸⁷⁹ Aral/Ayrancı, s. 283; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Aydoğdu/Kahveci, s. 393.

⁸⁸⁰ Aral/Ayrancı, s. 283.

⁸⁸¹ Aral/Ayrancı, s. 283; Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 288-289.

⁸⁸² Zevkliler/Gökyayla, s. 286.

⁸⁸³ Acar, s. 226; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 74.

otomobil yerine, aynı özelliklere sahip X markası dışında bir model veya yaşta otomobilin kendisine verilmesini talep edebilir⁸⁸⁴.

c. Sonuçları

Kiracının kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanması durumunda, kiraya verenin kiralananın ayıpsız bir benzerini verme yükümlülüğü doğar. Fakat kiracının kiralananı ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanması ve kiraya verenin bu talebi yerine getirmemesi halinde, bu hakkın nasıl yerine getirileceği düzenlenmemiştir. Kiraya veren, kiralananın ayıpsız benzerini temin ederek kiracıya teslim edemediği takdirde, TBK m. 117 gereğince temerrüde düşmüş olur⁸⁸⁵. Bu halde ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesi istenen kiralananındaki ayıp önemli nitelikteyse, kiracı doğrudan kira sözleşmesini feshederek, kiraya verenden uğradığı zararların tazminini isteyebilecek; ayıbın önemli nitelikte olmaması halinde ise, fesih hakkı dışındaki kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin olarak sahip olduğu seçimlik haklarını kullanabilecektir. Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi talebinin yerine getirilmemesi halinde, kiracının kiraya verenin temerrüdüne dayalı olarak sözleşmeyi feshedebilmesi için, yeniden TBK m. 306'daki usule uyması beklenemez. Bu doğrultuda kiracı kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkını kullanmadan önce kiraya verene süre verdiği için, fesih hakkını kullanabilmek için kiraya verene yeniden bir süre vermesi gerekmeksizin, sözleşmeyi feshedebilecektir⁸⁸⁶.

6. Kiracının Kira Sözleşmesini Fesih Hakkı

a. Genel Olarak

Kiracının kira sözleşmesini fesih hakkı, TBK m. 305/II ve m. 306/II' de düzenlenmiştir. Kiracı, kira sözleşmesini fesih hakkını sonradan ortaya çıkan ayıplar için kullanabileceği gibi, kira sözleşmesinin başlangıcındaki ayıplar için de kullanabilir. TBK m. 306/II'de düzenlenen kiracının sözleşmeyi fesih hakkı, her ne kadar kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi başlığı altında düzenlense de bu hak TBK m. 304/I'deki

⁸⁸⁴ Gümüüş, Özel Hükümler, s. 229; Zevkliler/Gökyayla, s. 286.

⁸⁸⁵ Acar, s. 225; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 290-291.

⁸⁸⁶ Acar, s. 225; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 291; Aydoğdu/Kahveci, s. 394.

kanuni atıf gereği, kira sözleşmesinin başlangıcındaki ayıplar bakımından da uygulama bulacaktır⁸⁸⁷.

Türk Borçlar Kanunu hükümlerinde kiracıya dönme ve fesih imkânı tanınmıştır. Şöyle ki daha önce de açıklamış olduğumuz gibi, kiralananın önemli ayıplarla tesliminin teklif edilmesi halinde, kiracı teslim teklifini geri çevirerek borçlu temerrüdü hükümlerine başvurarak TBK m. 125’de düzenlenmiş olan borçlunun temerrüdünden doğan haklarını kullanabileceği gibi; kiralananı teslim alarak kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin hükümler gereğince kira sözleşmesini feshedebilecektir. Kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma seçeneğini kullanması durumunda, kira sözleşmesi başından itibaren bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacağı için, fesih değil sözleşmeden dönme söz konusu olacak ve bu durumda kiracı ayıbın giderilmesini talep etmeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir⁸⁸⁸. Bu doğrultuda, şayet teslim anında mevcut olan bir ayıp söz konusu ise, sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik ileri sürülecek beyan “dönme”; kiralananındaki ayıp sonradan ortaya çıkmış ise, ileri sürülecek beyan teknik olarak “fesih” olarak nitelendirilecektir⁸⁸⁹. Kiracının kira sözleşmesini fesih hakkı ve sözleşmeden dönme hakkını kullanması, bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır⁸⁹⁰. Kiracı, sözleşmeden dönme hakkını kullandığı durumlarda, kira sözleşmesi baştan itibaren kesin hükümsüz hale gelir ve kiracı bu halde uğradığı menfi zararlarının tazminini talep edebilir⁸⁹¹.

b. Şartları

Kiracının kira sözleşmesini fesih hakkı TBK m. 305/II’de, “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır*”; TBK m. 306/II’de ise; “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir*” şeklinde düzenlemiştir. Söz konusu düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere fesih hakkı, önemli ayıpların varlığı halinde söz konusu olacaktır (TBK m. 305/II, m. 306/II). Şayet

⁸⁸⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 253; İnceoğlu, Kira, s. 187.

⁸⁸⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Zevkliler/Gökyayla, s. 284-285; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 252; Remzi/Aydın, s. 165; Yavuz, Şerh, s. 1558; Belen, s. 126.

⁸⁸⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 253; Zevkliler/Gökyayla, s. 284-285; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 284; Kırmızı, s. 100.

⁸⁹⁰ Türkler, s. 50; Günel, s. 75; Nuhoglu, s. 71.

⁸⁹¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 254; İnceoğlu, Kira, s. 79; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 261; Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Yavuz, Kira, s. 3214; Baltalı, s. 97.

kiralananadaki ayıp önemli değilse, kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmamaktadır. TBK m. 306/II uyarınca, önemli ayıp, kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen ayıplardır. Örneğin; kiralanan konutun yeterli ısınmaması, boruların patlak olması, kombinin bozuk olması, kiracının komşuları veya kiraya veren tarafından sürekli rahatsız edilmesi gibi durumlarda fesih hakkı için gerekli diğer şartların da sağlanmasıyla fesih hakkı kullanılabilir⁸⁹².

Fesih hakkının kullanılmasının bir diğer şartı, diğer seçimlik haklarda olduğu gibi, kiracının kiralananadaki ayıbı gidermek için kiraya verene uygun bir süre vermesi ve bu süre içinde ayıbın giderilmemiş olmasıdır. Böylece ayıbın giderilmesi sürecinin başarısız olmasından sonra fesih hakkı kullanılabilir⁸⁹³. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, 1999 İzmit depreminde hasar görmüş olan kiralanda ikamet eden kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için, öncelikli olarak kiraya verene kiralananadaki ayıpları gidermesi için uygun bir süre tanınması gerektiğini, eğer bu süre içinde ayıplar giderilmezse ancak bundan sonra sözleşmenin feshedilebileceğine hükmetmiştir⁸⁹⁴. Dolayısıyla TBK m. 306/II uyarınca ayıbın giderilmesi mümkün ise ayıbın giderilmesi seçimlik hakkının kullanılması amacıyla süre verilmiş ve verilen sürede ayıp giderilmemişse, fesih hakkı ikincil bir seçimlik hak olarak kullanılabilir⁸⁹⁵. Doktrinde bir görüş⁸⁹⁶, kiracının fesih beyanını kiraya verene yöneltmeden önce TBK m. 125 uyarınca kiraya verene ek bir süre vermesi gerektiğini savunmaktadır. Kanaatimizce TBK'da kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için, kiraya verene ek süre verilmesini

⁸⁹² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 117; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 262-263; Yavuz/Acar/Özen, s. 253; İnceoğlu, Kira, s. 191; Acar, s. 226; Aral/Ayrancı, s. 283; Eren, Özel Hükümler, s. 340-341; Zevkliler/Gökyayla, s. 284; Aydoğdu/Kahveci, s. 394; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; Remzi/Aydın, s. 165; Belen, s. 126; Günel, s. 113-114; Aydemir, s. 114.

⁸⁹³ Eren, Özel Hükümler, s. 343; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Aral/Ayrancı, s. 283; Acar, s. 226; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 265-266; Zevkliler/Gökyayla, s. 285; Yavuz/Acar/Özen, s. 253-254; Aydoğdu/Kahveci, s. 395; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; Kırmızı, s. 100; Remzi/Aydın, s. 165; Belen, s. 126; Günel, s. 121; Akıntürk/Ateş, s. 267.

⁸⁹⁴ Yarg. 13. HD., E. 2001/10667, K. 2001/12117, T. 25.12.2001; Benzer yönde, Yarg. 6. HD., E. 2014/2091, K. 2014/12909, T. 24.11.2014; Yarg. 6. HD., E. 2015/4351, K. 2015/7176, T. 15.9.2015, “*Davacı AVM’de sinema inşaatı ve çatı güçlendirmesi inşaatı nedeniyle kiralanan yeri çalıştıramadığını ve yapılan inşaat nedeniyle yemeklere inşaat artıklarının düştüğünü belirterek zarar ettiğini ve işyerini çalıştıramaz duruma geldiğini belirterek işyerini kapattığını belirtmiş ise de mücbir sebepten dolayı akti feshetmek isteyen davacı kiracının öncelikle münasip bir müddet tayin ederek ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde akti haklı olarak feshetmesi gerekir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁸⁹⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 343; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75.

⁸⁹⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 285.

gerektiren bir hüküm bulunmadığı için u görüşe katılmak mümkün değildir. Zira kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için, ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre verilmiş olması yeterlidir⁸⁹⁷.

Ayıbın giderilmesi için kiraya verene verilecek sürenin ne kadar olması gerektiğine ilişkin TBK' da bir hüküm bulunmaması nedeniyle, verilecek sürenin uygun olup olmadığının belirlenmesi hususunda TBK m. 123 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği kabul edilmektedir⁸⁹⁸. Ancak ayıbın giderilmesi için süre vermenin gereksiz olacağı ya da dürüstlük kuralları gereği kiracıdan süre verilmesinin beklenemeyeceği durumlarda (kiraya verenin nerede olduğunun bilinmemesi, kiraya verene ulaşılamaması, kiraya verene ayıbı gidermesi için süre verilmesinin kiracının önemli bir zararına yol açması, kiraya verenin ayıbı gidermesinin kiracı açısından bir yararının kalmaması, kiraya verenin ayıbı gidermesinin mümkün olmaması, kiraya verenin ayıbı gidermeyeceğini açıkça beyan etmesi vb. haller), kiracı süre vermeksizin derhal fesih beyanında bulunulabilecektir⁸⁹⁹.

Kanunda fesih bildirimini geçerliliğine ilişkin bir şekil şartı bulunmamaktadır. Kiracı, sözlü, yazılı ya da resmî şekilde yapacağı fesih bildiriyle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁹⁰⁰. Bu kuralın tek istisnası, konut ve çatılı işyeri kirasıdır. Zira TBK m.348 hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kirasında fesih bildiri yazılı şekilde yapılmalıdır. Yazılı şekle uyulmadan yapılan fesih bildiri, kesin hükümsüz olup kira sözleşmesini sona erdirmez; kira sözleşmesi geçerli olmaya devam eder⁹⁰¹.

Fesih hakkının kullanılabilmesi için kanunda bir süre öngörülmüş olmadığından kiracı verilen uygun sürenin geçmesinden sonra derhal fesih hakkını kullanmak zorunda değildir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında bu hakkı hemen kullanma zorunluluğu yoktur⁹⁰². Şu halde kiracı verilen uygun sürenin sonunda ayıp giderilmemiş ise derhal veya daha sonra sözleşmeyi feshedebilecektir. Örneğin, kiracı yeni ve uygun bir başka

⁸⁹⁷ Aynı yönde bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 165; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 274-275; İnceoğlu, Kira, s. 190; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; Aral/Ayrancı, s. 284; Başkan, s. 143.

⁸⁹⁸ İnceoğlu, Kira, s. 170; Ayıptan Sorumluluk, Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 266.

⁸⁹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226-227; İnceoğlu, Kira, s. 189; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 269; Günel, s. 115.

⁹⁰⁰ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 276; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76.

⁹⁰¹ İnceoğlu, Kira, s. 190; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 277.

⁹⁰² Aral/Ayrancı, s. 284; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; İnceoğlu, Kira, s. 190; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 278-279.

şeyi kiralamak amacıyla sözleşmeyi derhal feshetmeyebilir⁹⁰³. Ancak kiracının dürüstlük kuralı gereği uzun bir süre fesih beyanında bulunmaması bu hakkından feragat ettiğinin kabulünü haklı göstereceği için, kiracı bu hakkını uygun bir süre içinde kullanmalıdır⁹⁰⁴. Bununla birlikte kiracı fesih hakkını ileri bir tarihte geçerli olacak şekilde de kullanabilecektir⁹⁰⁵.

Fesih hakkının kullanılabilmesi bakımından kiraya verenin ayıptan haberdar olup olmaması hususu önem taşımaz; kiraya verenin bilmediği önemli ayıplar bakımından da fesih hakkı kullanılabilir⁹⁰⁶. Bununla birlikte fesih hakkının varlığı ve kullanılması bakımından, kiraya verenin kusurlu olup olmaması önemli değildir. Bu doğrultuda kiraya verenin kiralananın ayıplı teslim edilmesinde ya da sonradan ayıplı hale gelmesinde kusuru olmasa dahi kiracı fesih hakkını kullanabilir⁹⁰⁷. Fakat kiracının ayıbın meydana gelmesinde kusurlu olup olmamasının fesih hakkının kullanılması bakımından bir önemi yoktur; zira kusur, kiracının tazminat talebi bakımından önem taşıyan bir unsurdur⁹⁰⁸.

c. Sonuçları

Kiracının fesih beyanında bulunması bozucu yenilik doğuran bir hakın kullanılmasıdır⁹⁰⁹. Kiracı, fesih hakkını kullanarak tek taraflı irade beyanıyla kira sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirmeye imkânına sahiptir⁹¹⁰. Bu anlamda fesih hakkının hukuki sonuç doğurması, karşı tarafın kabulüne bağlı değildir. Fesih beyanının kiraya verene ulaşması ile, kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erer⁹¹¹. Kiracının fesih hakkını kullanması sonucunda, fesih tarihine kadar yerine getirilmiş ifalar veya ifa edilmemiş borçlar geçerliliğini korur. Kiracının fesih anına kadar kira bedeli ödeme borcu

⁹⁰³ Acar, s. 228.

⁹⁰⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 279; Günel, s. 120; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76.

⁹⁰⁵ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 275; İnceoğlu, Kira, s. 190.

⁹⁰⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; Acar, s. 227.

⁹⁰⁷ Acar, s. 227; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; İnceoğlu, Kira, s. 191; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 254; Eren, Özel Hükümler, s. 340; Baltalı, s. 90.

⁹⁰⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 6.

⁹⁰⁹ Aral/Ayrancı, s. 284; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Acar, s. 226; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 254; Günel, s. 123.

⁹¹⁰ Aral/Ayrancı, s. 284; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 254.

⁹¹¹ Aral/Ayrancı, s. 284; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; Gümüş, Özel Hükümler, s. 226; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 76; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 281; Günel, s. 129; Ertaş, s. 3095; Türkler, s. 93; Nuhoğlu, s. 113; Aktaş, s. 99.

devam edecektir⁹¹². Fakat feshin hüküm ifade ettiği andan itibaren, karşılıklı borçlar sona erer⁹¹³. Fesih hakkının kullanılmasıyla kira sözleşmesi ileriye etkili sona erdiği için ödenmiş kira bedellerinin iadesi talep edilemeyecektir⁹¹⁴. Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, kiracı tacirin benzin istasyonu olarak kiraladığı taşınmazda benzin istasyonu işletme ruhsatı alamaması halinde, kira sözleşmesini kiraya verenin teslim borcuna aykırı davranması nedeniyle feshe hakkı olduğunu, fakat kiracının kiralananı feshe kadar geçen süre içinde tasarrufunda bulundurduğu için kira bedelinden sorumlu olduğuna hükmetmiştir⁹¹⁵. Bununla birlikte kira bedeli peşin ödenmiş ise; kiracı, fesih halinde peşin ödenmiş kira bedellerini kiraya verenden sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilecektir⁹¹⁶.

Kiracının fesih hakkının şartlarının düzenlendiği TBK m. 306/II'de öngörülmüş olan şartlar gerçekleşmeksizin yapılan fesih bildirimini, kesin hükümsüz kabul edilecek ve

⁹¹² Yarg. 6. HD., E. 2015/12540, K. 2016/3598, T. 3.5.2016, "...davalı kiracının 5.3.2012 tarihli fesih bildirimini geçmişe etkili olmaz ancak ileriye doğru etkilidir. Başka bir anlatımla davalı kiracı kiralanan taşınmazları tahliye ettiği 6.4.2012 tarihine kadar kira sözleşmesi ile bağlıdır ve kira sözleşmesi gereğince tahliye tarihine kadarki kira paralarından ve sözleşmedeki diğer ödemelerden sorumludur. Bu sebeple Mahkemece, davalı kiracının kiralanan taşınmazları tahliye ettiği tarihe kadarki kira paraları ile sözleşmedeki diğer ödemelerden sorumlu olduğu dikkate alınarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹¹³ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 281; Günel, s. 129; Baltalı, s. 90.

⁹¹⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; İnceoğlu, Kira, s. 191; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 274; Günel, s. 133; Baltalı, s. 98.

⁹¹⁵ Yarg. 19. HD., E. 2007/7102, K. 2008/1973, T. 4.3.2008, "Dava konusu taşınmazın akaryakıt ve gaz istasyonu ile müştemilatının tesis ve işletilmesi amacıyla kiralandığı taraflar arasında imzalanan sözleşmenin 3.maddesinden anlaşılmaktadır. BK.nun 249.maddesi uyarınca "kiralayan, kiralananı akitten maksut olan kullanmağa salih bir halde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında bu halde bulundurmamak ile yükümlüdür." Dava konusu taşınmazın mevcut imar durumu itibarıyla akaryakıt ve gaz istasyonu kurulmasına elverişli olmadığı dosyadaki Belediye İmar Müdürlüğünün cevabi yazısından anlaşılmaktadır. Bu durumda taşınmazın kiralama amacı gözetildiğinde davacı kiracıyı sözleşmeyi sürdürmeye zorlamak doğru görülmez. Başka bir ifade ile davacı sözleşmeyi feshetmekte haklıdır. Ne var ki tacir olan ve TTK.nun 20.maddesi uyarınca basiretli davranmak zorunda bulunan davacının basit bir inceleme ile dava konusu taşınmazın imar durumunu baştan bilebilecek konumda olduğu ve taşınmazı tahliye tarihine kadar tasarrufunda bulundurmasından dolayı kira bedelinden sorumlu olduğu gözetilmeden somut olaya uygun düşmeyen gerekçelerle yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir"; Aynı yönde Yarg. 13. HD., E. 2003/4076, K. 2003/8059, T. 19.6.2003; YHGK., E. 1996/13-335, K. 1996/629, T. 25.9.1996, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹¹⁶ Acar, s. 227; İnceoğlu, Kira, s. 191; Yarg. 13. HD., E. 2008/618, K. 2008/8506, T. 17.6.2008, "Davalı kiralayanların kiralanda ruhsatsız tadilat ve ilaveler yapmaları olayın idari yargıya intikal etmesine rağmen bu yönü davacı kiracıdan saklamaları ağır kusurlarını, hatta kasten hareket ettiklerini gösterir. Bu durumda davacı kiracının sözleşmeyi fesihte haklı olduğunun kabulü gerekir. Hal böyle mahkemece, davacının sözleşmeyi fesihte haklı olduğu kabul edilmeli, davacı kiracının kiralananı anahtarını notere teydi ettiği 8.12.2005 tarihine kadar işlemiş kira bedeli çıktıktan sonra fazladan ödenen kiranın tahsiline, birleşen davanın da reddine karar verilmelidir. Tüm bu yönlerin gözardı edilerek yazılı şekilde hüküm tesis edilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

kira sözleşmesinin sona ermesine sebebiyet vermeyecektir⁹¹⁷. Örneğin, kiralananadaki ayıbın önemli nitelikte olmaması halinde veya ayıbın giderilmesi için uygun süre verilmeksizin yapılan fesih bildirimini hükümsüz olacaktır. Bu durumda TBK m. 325 hükmünde düzenlenmiş olan, kiracının kiralananı süresinden önce tahliyesine ilişkin kurallar uygulama alanı bulacaktır⁹¹⁸.

Kiracının kiraya verene ayıbı gidermesi için verdiği uygun süre sonunda fesih hakkı kullanılmadan ya da fesih beyanı kiraya verene varmadan ayıp giderilir ise, kiracının fesih hakkını artık kullanamayacağı kabul edilmektedir⁹¹⁹. Bununla birlikte kiraya verene ayıbı gidermesi için verilen uygun sürenin sonunda, kiraya veren ayıbı kısmen giderirse ve ayıbın giderilmeyen kısmı önemli ayıp niteliğindeyse, bu kısım için de kiracının fesih hakkının olduğu kabul edilmektedir⁹²⁰. Fakat giderilmeyen kısım, önemli olmayan ayıp niteliğindeyse fesih hakkı sona erer ve kiracı giderilmeyen kısım için yalnızca diğer seçimlik haklarını kullanabilir⁹²¹.

Kiracının kira sözleşmesini feshederek kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesinden dolayı uğramış olduğu müspet zararların tazminini talep edebileceği kabul edilmektedir⁹²². Fesih hakkında dönme hakkından farklı olarak, kira sözleşmesi geriye etkili sona ermediği için, kiracı menfi zararlarının tazminini talep edemeyecektir⁹²³.

⁹¹⁷ Acar, s. 229; Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 118; Gümüş, Özel Hükümler, s. 227; İnceoğlu, Kira, s. 186; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 276; Yarg. 3. HD., E. 2017/7410, K. 2019/3683, T. 24.4.2019, “*Yukarıda açıklanan yazılı hükümler uyarınca; fesih hakkının kullanılmasından önce kiralananadaki eksikliklerin giderilmesi için kiraya verene uygun bir mehil tanınması gerekir. Kanuni istisnalar dışında mehil tanınmadan akdin doğrudan feshi M.K.'nun 2.maddesinde yer alan iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz. Bu nedenle temyiz incelemesine konu eldeki dava bakımından feshin haklı nedene dayandığı kabul edilemez*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Yarg. 3. HD., E. 2018/3298, K. 2019/9186, T. 14.11.2019, “*Davacı tarafından teslim alınan mecurun, bağımsız bölümlerinin onaylı mimari projesindeki numaraları ile kira sözleşmesindeki bağımsız bölüm numaralarının birbirini tutmadığından usulüne uygun teslim yapılmadığı gerekçesiyle sözleşme feshedilmiş ise de; davacı ile imzalanan 01.04.2015 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde belirtilen bağımsız bölümler ile ... ile imzalanan 01.01.2014 tarihli kira sözleşmesinde belirtilen bağımsız bölümlerin birbirinden farklı olduğu; davacının, binayı mevcut haliyle görüp teslim aldığına ilişkin sözleşmede hüküm bulunduğu nazara alındığında, sözleşmenin başlangıcında kiralanda ayıp bulunduğu bahsedilemez. Sözleşmenin davacı tarafından bu nedenle feshedilmesi haksız fesih niteliğindedir*”, Yargıtay Karar Arama, (E. T.: 12.10.2020).

⁹¹⁸ İnceoğlu, Kira, s. 197; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 276-277; Günel,

⁹¹⁹ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 279-280.

⁹²⁰ İnceoğlu, Kira, s. 188; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 75; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 280; Günel, s. 120; Başkan, s. 142.

⁹²¹ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 280.

⁹²² İnceoğlu, Kira, s. 192; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 282; Yavuz/Acar/Özen, s. 254.

⁹²³ Aktaş, s. 99; Nuhoglu, s. 115; Kira sözleşmesinin feshi halinde, kiraya verenin kiracının menfi zararını tazminle yükümlü olduğuna dair görüş için, bkz. Tandoğan, s. 123; Kira sözleşmesinin feshi halinde, kiracının kural olarak menfi zararlarını talep edebileceği, kiraya verenin ayrıca kusuru varsa müspet

Kiracının sözleşmeyi feshetmesi halinde talep edebileceği zarar kalemleri, TBK m. 126 hükmünün kıyasen uygulanması ile belirlenir⁹²⁴. Kiracı, kiralananın tahliye ve taşınma masraflarını, kiracının aynı nitelikte bir yer kiralaması için yaptığı masrafları ve yeni kira sözleşmesi yapması gerektiği takdirde bu sözleşme için ödeyeceği bedel ile feshedilen kira sözleşmesi arasındaki kira bedeli farkını kiraya verenden tazminat olarak talep edebilir. Ancak kiracının yeni kira sözleşmesi için ödeyeceği bedel ile feshedilen kira sözleşmesi arasındaki kira bedeli farkı talebinin dürüstlük kuralları çerçevesinde, kiracının aynı nitelikte başka bir yer bulabileceği süre ile sınırlı olduğu kabul edilmektedir⁹²⁵. Bununla birlikte işyeri kira sözleşmesinin feshi halinde kiracı, işyerinin bir süre çalışmaması sebebiyle kazanç kaybını⁹²⁶, özellikle de yoksun kalınan kârını talep edebilecektir⁹²⁷.

Kiraya verenin kira sözleşmesinin feshinden dolayı kiracının müspet zararlarının tazmininden sorumluluğunun doğması için, kiralananın ayıplı tesliminde ve ayıbın giderilmemesinde kusurlu olması gerekir⁹²⁸. Kiraya veren, kiralananın ayıplı hale gelmesinde ve verilen uygun süre içerisinde ayıbın giderilmemesinde kusurunun olmadığını ispatlamak suretiyle, kiracının uğramış olduğu müspet zararı gidermekten

zararlarının da tazminini talep edebileceğine dair görüş için, bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 285; Aydoğdu/Kahveci, s. 395.

⁹²⁴ İnceoğlu, Kira, s. 192; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Aydoğdu/Kahveci, s. 395.

⁹²⁵ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 282-283; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Günel, s. 135-136; Konuya ilişkin olarak Yargıtay bir 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 dair kazanç kaybından sorumlu tutulması gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile kazanç kaybı isteminin reddine karar verilmesi doğru değildir” şeklinde karar vermiştir, bkz. Yarg. 3. HD., E. 2017/9322, K. 2017/10212, T. 15.6.2017, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹²⁶ Yarg. 13. HD., E. 2002/13421, K. 2003/836, T. 28.1.2003, “Davacının dayandığı kira sözleşmesi, davacı ile davalılardan Anfa Limited Şirketi arasında yapılmıştır. Kiralayan Anfa Limited Şirketi, BK. 249 maddesi hükmüne göre kiralananı akitten maksuz olan kullanıma salih bir halde kiracıya teslim etmek ve kira müddeti zarfında da bu halde bulundurmaya yükümlülüğündedir. Kira sözleşmesi devam etmekte iken davalı Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, Anfa Limited şirketi ile aralarındaki kira sözleşmesi feshedilip davacı kirasında bulunan büfenin kaldırılmış olduğu dosya kapsamı ile sabittir. Bu durumda davacı, kira süresi sonuna kadar ki uğradığı kar kaybını akidi olan davalı Anfa Limited Şirketinden isteyebilir. Bu nedenle mahkemece, davacının uğradığı kazanç kaybına isteyebileceği kabul edilerek, davacının bu zarar kalemine ilişkin isteklerinin değerlendirilmesi gerekirken, yazılı şekilde bu kalem isteğinin de reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹²⁷ İnceoğlu, Kira, s. 193; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 283; Günel, s. 135.

⁹²⁸ Çabri, Ayrıptan Sorumluluk, s. 284.

kurtulabilecektir⁹²⁹. Doktrinde bir görüş⁹³⁰, kiraya verenin kusursuzluğunu ispatlayarak müspet zararı gidermekten kurtulabileceğini; fakat, kiraya verenin kusurlu olmasa dahi menfi zararların tazmininden kurtulamayacağını savunmaktadır. Kanaatimizce kira sözleşmesine ilişkin böyle bir düzenleme bulunmadığından, kiraya veren kusurlu olmadığını ispat etmek suretiyle hem menfi hem de müspet zararların tazmininden kurtulabilecektir⁹³¹.

Kiracı, kiralananındaki ayıplardan dolayı kiralananın kullanımında meydana gelen azalmalar nedeniyle, ayıbın ortaya çıktığı dönemden sözleşmeyi feshettiği ana kadar geçen süre için ayıpla orantılı olarak kira bedelinin indirimini talep edebilecektir. Zira kiracı, kiralananın ayıplı olması nedeniyle kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun şekilde yararlanamamıştır. Bu nedenle de kiracı, kira bedelinde ayıp oranında indirim talep edebilecektir. Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkı kira sözleşmesini fesih hakkını engellemeyecektir⁹³². Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, kiracının sözleşmeyi kiralananındaki ayıplar nedeniyle sona erdirmesi durumunda, sözleşmenin sona erdirilmesi anına kadar geçen süre için ödenmiş olan kira bedelinde indirim talep edilebileceğini kabul etmiştir⁹³³.

7. Kiracının Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararların Tazminini Talep Hakkı

a. Genel Olarak

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu çerçevesinde, kiracının sahip olduğu haklardan bir diğeri de ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararların tazminini talep hakkıdır. TBK m. 305 kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkına ilişkin,

⁹²⁹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 282-284; İnceoğlu, Kira, s. 183; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 77; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 233; Günel, s. 122-123.

⁹³⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 285.

⁹³¹ Aynı yönde görüş için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 194; Aydoğdu/Kahveci, s. 395; Günel, s. 104.

⁹³² İnceoğlu, Kira, s. 195; Acar, s. 229; Günel, s. 122; Başkan, s. 144; Gümüş, seçimlik hakların birbirinden bağımsız olması gerekçesiyle, bu görüşe itiraz etmektedir, Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 117.

⁹³³ Yarg. 3. HD., E. 2001/6727, K. 2001/7921, T. 20.9.2001, "...kiralanda atık su tahliye kanalı dar olduğundan kiralananı pis su basmış, havalandırma bacası olmadığından geçici işletme ruhsatı dahi alınmayacağı bilirkişi raporunda belirtilmiştir. Bu aşamada kiralananın sözleşmeden beklenen amaca uygun teslim edildiğinden söz edilemez. Kiralanan şeyin ayıpları, kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar kiralananın sözleşme ile güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak yahutta bu kullanım ve işletmeyi önemli surette azaltacak çeşitten ise kiracı sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir (BK. mad.249-250 ve 106-108). Bu durumda, kiralayan aldığı kiralaların tamamını alıkoymaz, ancak şeyin kullanıldığı süre için ayıp nedeniyle indirilmiş kiraya karşılık olan miktarı alıkoymaz. Mahkemece yukarıdaki ilke dikkate alınarak toplanan taraf delillerine göre kiralayana fesihden önce ödenen kira bedelinin iadesi talebinin (tamamen) reddi cihetine gidilmesi doğru görülmemiştir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

“Kiralanan 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 seçimlik hakların kullanılmasını engellemez.” düzenlemesini içermektedir.

Kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkının esasları TBK m. 308’de “Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür” şeklinde düzenlenmiştir. Esasında bu hüküm, sözleşmeden kaynaklanan zararların giderilmesi talebine ilişkin TBK m. 112 genel hükmünün kira sözleşmesine özel bir uygulaması niteliğindedir⁹³⁴. Kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararlarının tazminini talep hakkı, ayıbın giderilmesini talep hakkına bağlı nitelikte bir hak değildir⁹³⁵. Kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkı, TBK m. 305/I uyarınca diğer seçimlik haklarını kullanmasını önlemeyecek; kiracı, ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkını diğer seçimlik haklarıyla birlikte ileri sürebilecektir (TBK m. 308; BK m. 250/II)⁹³⁶.

b. Şartları

(1) Genel olarak

Kiracının sahip olduğu ayıp nedeniyle oluşan zararın giderilmesini talep hakkını kullanabilmesi için, kiralananın ayıplı olması, ayıp nedeniyle bir zararın meydana gelmiş olması, kiralanda bulunan ayıp ile gerçekleşmiş olan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması ve ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanması gerekir.

(2) Kiralananın ayıplı olması

Kiracının uğramış olduğu zararın tazminini talep edebilmesi için, ilk olarak kiralananın teslim sırasında veya teslimi sonrasında ayıplı olması gerekir⁹³⁷. Kiracı, kiralandaki ayıbın önemli ya da önemsiz olmasına bakılmaksızın, zararının

⁹³⁴ Acar, s. 240; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 292.

⁹³⁵ Acar, s. 242; Günel, s. 103.

⁹³⁶ Aral/Ayrancı, s. 285; Zevkliler/Gökyayla, s. 287; Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Gümüş, Özel Hükümler, s. 229; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Aydoğdu/Kahveci, s. 395-396; İnceoğlu, Kira, s. 212; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 292; Belen, s. 127-128; Remzi/Aydın, s. 165; Özkanoglu, s. 31.

⁹³⁷ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 293; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 235; TBK m. 308 hükmünün kiralananın teslim alınmasından sonraki ayıplar bakımından uygulanacak bir hüküm olduğu yönündeki görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 396.

giderilmesini talep edebilir. Bu anlamda tazminat talep edebilmek için ayıbın niteliği önemli değildir; kiracı, kiralananındaki ayıbın hafif ayıp olması halinde dahi şartları sağlanmışsa uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir⁹³⁸.

(3) Ayıp sebebiyle bir zarar meydana gelmiş olması

Kiracının uğramış olduğu zararın tazminini talep edebilmesi için ikinci olarak, kiralananındaki ayıp sebebiyle bir zarara uğraması gereklidir⁹³⁹. Söz konusu zarar, niteliği itibariyle ayıbı takip eden zarar olarak ortaya çıkar⁹⁴⁰. Örneğin; kiralanan bir işyerindeki ayıp nedeniyle işin durdurulması durumunda kâr yoksunluğu yaşanması, işgücünün azalması nedeni ile oluşan gelir kayıpları, çatıdan sızan yağmur sularının kiralanan yerdeki malları ıslatması gibi nedenlerle kiracının kullandığı eşyalarda oluşan fiili zarar⁹⁴¹, kiracının bedensel zararlar nedeni ile ortaya çıkan tedavi masrafları ya da kiracının manevi zarara uğraması bu şekildedir⁹⁴².

Kiracının ayıptan dolayı manevi tazminat isteyebileceğine dair, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 304-308 arasında özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kiraya verenin genel tazminat sorumluluğuna ilişkin TBK m. 308' de, ayıbın niteliğine ilişkin bir ayırım yapılmaksızın, yalnızca kiraya verenin kusuru olmadığını ispatlamadıkça tazminatla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. TBK m. 58' de haksız fiil sebebiyle bireyin kişilik hakkının zedelenmesi halinde, manevi tazminat talep edilebileceği düzenlenmiştir. Doktrinde ağırlıklı görüşe göre⁹⁴³, kiralananın ayıplı

⁹³⁸ Acar, s. 243; Aral/Ayrancı, s. 285; İnceoğlu, Kira, s. 212; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82.

⁹³⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 343; Acar, s. 241; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 293; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 235.

⁹⁴⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 344; Acar, s. 242; Zevkliler/Gökyayla, s. 287; Aydoğdu/Kahveci, s. 396; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128.

⁹⁴¹ Yarg. 13. HD., E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 04.03.2003, “*Dava konusu taşınmazı kanalizasyon suları basması sonucu davacı eşyalarının hasar gördüğü ve bu nedenle akti feshederek mecuru tahliye ettiği taraflar arasında tartışmasızdır. Davalının, daha öncede bu şekilde, mecurun logar tepmesine maruz kaldığını bildirmek suretiyle, bunu önleyici herhangi bir tedbir almadığından olayın meydana gelmesinde kusurlu bulunduğu da anlaşılmaktadır. Bu nedenle davacı kiracı akti feshedip çıkmakta haklı olduğu gibi, davalı kiralayan da davacının uğradığı zararları tazminle mükelleftir. Davacı, 1 yıl oturmayı düşünerek dava konusu taşınmazı kiralamış, taşınmazın boya, badanasını yaptırıp parkelerini cilalatmıştır. Ancak kanalizasyon suyu basması nedeniyle taşınmazı kısa bir süre sonra tahliye etmek zorunda kaldığına göre, davacı bu nedenle yaptığı masraflar ile yine peşin ödediği son ay kirasından tahliye ettiği tarihe göre kalan kısma ilişkin bedeli ve kanalizasyon suyu basması sonucu kirlenen halıların temizleme ücretini istemekte haklıdır*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹⁴² Zevkliler/Gökyayla, s. 287; İnceoğlu, Kira, s. 213; Günel, s. 99; Aktaş, s. 95.

⁹⁴³ Acar, s. 244; Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Eren, Özel Hükümler, s. 344; İnceoğlu, Kira, s. 216; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 302; Aydoğdu/Kahveci, s. 396; Yavuz, Kira, s. 3214; Türkler, s. 84; Günel, s. 108; Baltalı, s. 88; Nuhoğlu, s. 105; Aktaş, s. 97-98; Atanılan, s. 176.

olması nedeniyle, kiracının kişilik haklarının, beden bütünlüğünün, sağlığının ihlal edilmesinden kiracı manevi olarak olumsuz etkilenirse, oluşacak manevi zararlardan kiraya veren sorumlu olacağı kabul edilmektedir. TBK m. 114/II' de yer alan “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hallerine de uygulanır*” şeklindeki hüküm gereği, kiralananın ayıplı olması sözleşmeye aykırılıktan doğan sorumluluğun özel bir görünümü olması sebebiyle; kiracı, kiralananındaki ayıp sebebiyle uğramış olduğu manevi zararların tazminini kiraya verenden talep edebilir⁹⁴⁴. Örneğin; kiraya verenin kiralananı kasten oturulmaz hale getirmesi ya da elektrik kaçağı olan kiralananın kiracının ağır şekilde yaralanmasına veya sakat kalmasına sebep olması nedeniyle kişilik hakkının ihlali söz konusu ise, kiracı manevi tazminat talep edebilecektir⁹⁴⁵. Aynı şekilde kiraya verenin davranışları nedeniyle, kiracının ruhsal sorunlar yaşaması halinde, manevi tazminat gündeme gelebilecektir⁹⁴⁶.

Bununla birlikte doktrindeki bir görüşe göre⁹⁴⁷, kiracının ayıp sebebiyle manevi tazminat talebi, kiraya verenin kusurunun ve kiracının duyduğu ruhsal sıkıntı ve acının çok ağır olduğu istisnai durumlarda kabul edilebilecektir. Kiracı, kiralananı kullanma fırsatını kaybetmesi nedeniyle uğramış olduğu hayal kırıklığından doğan zararın giderilmesini talep edemeyecektir⁹⁴⁸. Yargıtay'ın kiraya verenin ayıp nedeniyle manevi tazminat sorumluluğuna ilişkin verdiği kararlar farklılık göstermektedir. Şöyle ki Yargıtay bir kararında, dava konusu taşınmazı kanalizasyon suları basması sonucu kiracının eşyalarının zarar görmesine rağmen, kiraya verenin manevi tazminat sorumluluğunun bulunmadığına karar vermiştir⁹⁴⁹. Daha eski tarihli bir kararında ise, kiralananı kasten oturulmaz hale getiren kiraya verenin manevi tazminata mahkûm edilebileceğine hükmetmiştir⁹⁵⁰. Kanaatimizce kiralananın ayıplı olması, kiracının kişilik

⁹⁴⁴ Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 302; Aktaş, s. 97; Oğuz Şükrü Ener, “*Türk Hukukunda Manevi Tazminatın Niteliği ve Hesaplanması*”, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014, s. 68.

⁹⁴⁵ İnceoğlu, *Kira*, s. 216; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 303; Eren, *Özel Hükümler*, s. 344; Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Aydoğdu/Kahveci, s. 396.

⁹⁴⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 288; Aydoğdu/Kahveci, s. 396.

⁹⁴⁷ Tandoğan, s. 122.

⁹⁴⁸ Eren, *Özel Hükümler*, s. 344; Ener, s. 70.

⁹⁴⁹ Yarg. 13.HD., E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 04.03.2003, “*BK. 98/2. maddesi delaletiyle 49. maddesine dayanılarak manevi tazminat istenebilmesi için davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğraması gerekir. Dava konusu olay nedeniyle davacı kiracının kişisel hakkının ne şekilde tecavüze uğradığı kararda açıklanıp belirtilmemiştir. Esasen meydana gelen olay nedeniyle davacının şahsiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde tecavüze uğradığının kabulü de mümkün değildir*”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹⁵⁰ Yarg. 3. HD., E. 1303, K. 10998, T. 07.11.1949, Tandoğan, s. 122'den naklen.

haklarını, beden bütünlüğünü ya da sağlığını ihlal ediyor ise ve bu ihlaller aynı zamanda kiracının manevi olarak elem ve ızdırap duymasına sebep oluyor ise; kiracı kiralananadaki ayıp nedeniyle, manevi tazminat talep edebilmelidir.

Kiraya verenin tazminata mahkûm edilebilmesi için, kiracının tazminat talebine esas teşkil eden zararın varlığını ispat etmesi gerekir⁹⁵¹. Kiracının kiralananadaki ayıp sebebiyle zarara uğradığını ispat edip de uğradığı zararın miktarını ispatlayamadığı hallerde, TBK m. 114/II ile yapılan atıf gereği, haksız fiillerde zararın belirlenmesine ilişkin TBK m. 50/II hükmüne göre zarar miktarı hâkim tarafından belirlenecektir⁹⁵².

(4) İlliyet bağı

Kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararların tazminini talep hakkını kullanabilmesi için, kiralanda bulunan ayıp ile gerçekleşmiş olan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir⁹⁵³. Hayatın olağan akışına, genel hayat tecrübelerine göre kiralananadaki ayıp, somut olayda meydana gelen türden bir zararı doğurmaya elverişli ise, ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağının gerçekleştiği kabul edilebilir⁹⁵⁴.

Kiracının uğramış olduğu zararlar ile ayıp arasındaki illiyet bağının ispat yükü, kiracıdadır⁹⁵⁵. Bununla birlikte kiraya veren, ayıbın meydana gelmesine kusuruyla sebep olsa dahi kusurlu davranışıyla oluşan ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir. Bu doğrultuda kiraya

⁹⁵¹ Acar, s. 244; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 294; Günel, s. 102.

⁹⁵² Acar, s. 247; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 294; Ataman, s. 169; Yargıtay, kiracının zarar ve miktarının ispatı ile ilgili bir kararında şu şekilde karar vermiştir, Yarg. 14. HD., E. 2005/6528, K. 2005/9704, T. 28.10.2005, “Gerek daha önce açılan 2001/15 sayılı dosyada yapılan ödemeler ve daha sonraki tarihte yaptığı ödemededen ötürü işletmenin sözleşmesindeki gayesine uygun kullanılmamasındaki kusurun davalı kiralayandan kaynaklandığını kabul etmek gerekir. Borçlar Kanununun 42. maddesindeki hüküm gereğince de zararı isbat etmek bunu iddia edene düşer. Ancak, davacının zarara uğradığı da bir gerçektir. Eğer, zararın hakiki miktarını saptamak mümkün değilse hukuki olayın gidişine ve karşı tarafın durumuna göre zarar miktarını adaletle uygun tayin etmelidir. Bu açıklamalar doğrultusunda mahkemece yapılması gereken iş davacının mecuru ne zaman tahliye ettiğini saptamak, tazminat istendiği 1.2.2001 tarihinden tahliye tarihine kadar geçen süreyi bulmak bu süre için uğranabilecek zarar tutarını geçmişteki uygulamalarla kıyaslamak suretiyle adaletle uygun tayin etmeli davacıya 17.3.2001 tarihinde yapılan ödeme miktarı uğranılan zararı karşılamıyorsa aradaki farkı hüküm altına almak aksi durumda davayı reddetmek olmalıdır”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

⁹⁵³ Eren, Özel Hükümler, s. 344; Acar, s. 240; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 304.

⁹⁵⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 344; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 304-305.

⁹⁵⁵ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 305; Eren, Özel Hükümler, s. 344.

veren kiracının konutuna girerek mallarını çalması ya da onunla yaşadığı tartışma neticesinde onu yaralaması, TBK m. 308 kapsamında değerlendirilemeyecektir⁹⁵⁶.

(5) *Kiraya verenin kusuru*

Türk Borçlar Kanunu m. 308 hükmünde de açıkça belirtildiği üzere, kiraya verenin ayıptan doğan zarardan sorumlu tutulabilmesi için kiralananadaki ayıbın kiraya verenin ya da yardımcısının (TBK m. 116) kusurundan doğmuş olması gerekmektedir⁹⁵⁷. Buradaki kusur, ayıba kasten sebebiyet vermek şeklinde olabileceği gibi; kiraya verenin ayıptan haberdar olmasına rağmen bunu gidermemesi, gerekli önlemleri almaması, kiracıyı uyarmamasında olduğu gibi ihmal şeklinde de ortaya çıkabilir⁹⁵⁸. Bu anlamda kanun koyucu TBK m. 112’ de olduğu gibi, TBK m. 308’ de de bir “kusur karinesi” getirmiştir⁹⁵⁹. TBK m. 308 gereğince kiraya veren, kusurlu olmadığını ispatlayarak tazminat sorumluluğundan kurtulma imkânına sahiptir⁹⁶⁰. Teslim anındaki ayıplar bakımından, kiraya verenin tazminat sorumluluğundan kurtulması, teslim sırasında var olan ayıpları bilmediğini ya da bilmesinin de gerekmediğini ispatlamasına bağlıdır⁹⁶¹. Aynı şekilde kiraya veren, ifa yardımcısının borcun ifasında gerekli özeni gösterdiğini ve kusurun doğumunda ifa yardımcılarının kusurlarının bulunmadığını ispatlayarak da sorumluluktan kurtulabilecektir⁹⁶².

Kiraya veren ayıbın ortaya çıkmasında kusurlu olmasa dahi, kendisinden ayıbın giderilmesi talep edilmesine rağmen, kiraya veren ayıbı vaktinde gidermemiş ise kusurlu olduğu kabul edilmektedir. Bu durumda kiraya veren ayıbı vaktinde gidermemesi sebebiyle ortaya çıkan zarardan da sorumlu olacaktır⁹⁶³. Bununla birlikte kiracının ayıbın ortaya çıkması halinde TBK m. 318 uyarınca bildirim borcunu yerine getirmemesi, zarar

⁹⁵⁶ Acar, s. 241; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 305.

⁹⁵⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128; İnceoğlu, Kira, s. 219; Eren, Özel Hükümler, s. 344; Zevkliler/Gökyayla, s. 287; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 305; Remzi/Aydın, s. 165; Nuhoğlu, s. 104.

⁹⁵⁸ Acar, s. 245; Eren, Özel Hükümler, s. 344; Aydoğdu/Kahveci, s. 396; Günel, s. 104.

⁹⁵⁹ Aral/Ayrancı, s. 285; Eren, Özel Hükümler, s. 344; Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128; İnceoğlu, Kira, s. 218; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 306; Belen, s. 129; Remzi/Aydın, s. 165; Aktaş, s. 96.

⁹⁶⁰ Yavuz, Sorumluluk, s. 396; Tandoğan, s. 122; Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Acar, s. 240; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 306; Aral/Ayrancı, s. 285; Zevkliler/Gökyayla, s. 287; Eren, Özel Hükümler, s. 344; Aydoğdu/Kahveci, s. 396; Kırmızı, s. 100; Belen, s. 129; Akyiğit, s. 93; Türkler, s. 75-76; Günel, s. 103-104; Aydemir, s. 113; Nuhoğlu, s. 28.

⁹⁶¹ İnceoğlu, Kira, s. 219; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84-85; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 306; Nuhoğlu, s. 104; Baltalı, s. 86.

⁹⁶² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 306-307 İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84.

⁹⁶³ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 307 İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 84.

ile ayıp arasındaki illiyet bağının kesilmesine sebep olabileceği için; bu durumda kiracı, uğramış olduğu zararın tazminini kiraya verenden talep edemeyecektir⁹⁶⁴. Ayrıca kiracı, kiralananı herhangi bir şekilde sigortalatmış ve ayıbın neden olduğu zararın bir kısmı sigorta tarafından karşılanmış ise, bu kısmın da tazminattan mahsup edilmesi gerekecektir⁹⁶⁵.

Kiralananadaki ayıp nedeniyle meydana gelen zararda kiraya verenin kusurunun derecesi tazminat miktarının tespitinde önem arz etmektedir⁹⁶⁶. Benzer şekilde kiracının zararın oluşmasında kusuru var ise, tazminatın hesaplanmasında bu husus da göz önünde bulundurulur ve TBK m. 112'deki atıftan dolayı TBK m. 52/I' deki ortak kusur hükümleri uygulama alanı bulur. Bu doğrultuda kiraya verenle kiracının ortak kusuru halinde, kiracının kusuru oranınca tazminattan indirim yapılmalıdır⁹⁶⁷. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, kendi davranışı nedeniyle kiralananadaki ayıbın artmasına neden olan davacı lehine hükmedilecek tazminat miktarında ortak kusur nedeni ile indirime gidilmesi gerektiğini hükme bağlamıştır⁹⁶⁸.

⁹⁶⁴ Acar, s. 246; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 310-311; İnceoğlu, Kira, s. 217 İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83.

⁹⁶⁵ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 311; İnceoğlu, Kira, s. 217; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; Başkan, s. 152.

⁹⁶⁶ Acar, s. 245; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 308.

⁹⁶⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 287; Acar, s. 247; İnceoğlu, Kira, s. 217; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 309; Aydoğdu/Kahveci, s. 396; Baltalı, s. 86.

⁹⁶⁸ Yarg. 4. HD., E. 2007/14998, K. 2008/11447, T. 09.10.2008, "Dosya kapsamına göre, olay tarihinde yörede meydana gelen selden dolayı köprülerde ve kimi binalarda da hasarlar meydana gelmiştir. Davalının binasının tamamen yıkılmasında davalının inşaatını usulüne uygun yapmaması ve yerini iyi seçmemesi büyük etken ise de, yaşanan ve kaçınılmaz zor olan sel de etkili olmuştur. Ayrıca, davacılar da binanın yerini ve konumunu gözetilerek daire kiraladıklarına göre, onların da müterafik kusuru vardır. Tüm bunlar gözetilerek mahkemece tazminatlardan BK'nın 43-44. maddeleri uyarınca bir miktar indirim yapılmalıdır"; Yarg. 3. HD., E. 2017/3227, K. 2018/6292, T. 4.6.2018, "Olayımızda davacı kiracı ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması nedeniyle seçimlik hakkını akdin feshi yönünde kullanarak kiralananı tahliye etmiştir. Mahkemece, her ne kadar TBK 'nun 318. maddesi gereğince ayıp ihbarı yapılmadığından davanın reddine karar verilmiş ise de belirtilen madde kiralananın ayıplı olması halinde uygulanacak bir maddedir. Davacı kiracı, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi sebebiyle kiralananın bulunan şahsi eşyalarının zarar gördüğünü iddia etmiş olmakla TBK 'nun 301. maddesi gereğince kiraya verenin, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanılmaya elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmamak yükümlülüğünü ihlalden kaynaklı bir kusurunun bulunup bulunmadığı hususu üzerinde durularak davalı kiraya verenin kusurunun bulunduğu tespit edilmesi halinde ; davacı kiracının kiralananı kullandığını iddia ettiği eşyalar üzerinde yerinde bilirkişi incelemesi yapılarak zarar miktarının TBK 'nun 52. maddesine göre müterafik kusur hususu değerlendirilerek tespit edilmesi, ayrıca cihazların işin gereği olup olmadığı hususu da araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

c. Sonuçları

Kiraya verenin tazmin edeceği zarar, ayıplı ifanın sebep olduğu zarardır. Bu zarar, hukuki niteliği itibarıyla akdî zarardır⁹⁶⁹. Kiracının seçimlik haklarla veya bağımsız olarak tazmini isteyebileceği bu zarar, müspet zararlarla sınırlıdır⁹⁷⁰. Müspet zarar, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim edilmemesi ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurulmaması durumunda, kiraya verenin borcunu gereği gibi yerine getirmemesi sebebiyle kiracının uğradığı zarar kalemidir⁹⁷¹. Böylece kiracı, kiralanan ayıplı olmasaydı uğramayacağı zararı talep edebilecektir. Diğer bir deyişle, kiralanan ayıpsız halde kullanılsaydı kiracının malvarlığı ne halde olacak idiyse o hali ile ayıplı ifa sebebiyle oluşan malvarlığı durumu arasındaki farkı, kiraya verenin tazmin etmesi gerekecektir⁹⁷².

Kiracı ayıbın giderildiği esnada kiralanan yerine yeni bir konut ya da işyeri kiralamış ise ödemiş olduğu kira bedeli, taşınma masrafları⁹⁷³, kiralananı hiç veya gereği gibi kullanamamasından kaynaklanan zararlar, kiralanan konutun ayıplı olması sebebiyle zarar gören koltukların yerine yenisini almak için yapılan harcama, özellikle davada avukatın bulunması halinde vekalet ücreti gibi kiralananın ayıplı olmasından doğan zararlar müspet zarar kapsamındadır⁹⁷⁴. Müspet zarar kavramının kapsamına, fiili zarar dahil olduğu gibi; özellikle dükkân, otel ve restoran gibi işyeri kiralarında işyerinin kullanılmaması, kiralananın ayıplı olmasından dolayı kiracının belli bir süre üretim yapamaması, ayıptan dolayı işyerinin tam kapasite çalışmaması, kiralanan makinenin ayıplı olması halinde kiracının almış olduğu siparişleri yetiştirememesi, taksi olarak

⁹⁶⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 343.

⁹⁷⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128; Yavuz/Acar/Özen, s. 254; Eren, Özel Hükümler, s. 343; Zevkliler/Gökyayla, s. 287; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; Remzi/Aydın, s. 165; Yavuz, Şerh, s. 1572.

⁹⁷¹ İnceoğlu, Kira, s. 212-213; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 82; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 298; Baltalı, s. 85; Atanılan, s. 170.

⁹⁷² Acar, s. 243; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 294; Edis, s. 116; Baltalı, s. 85.

⁹⁷³ Yargıtay bir kararında, kiracının ayıp nedeniyle haklı sebeple kira sözleşmesini feshetmesi halinde, yeni kiraladığı ev için emlakçıya ödediği komisyon ücretini ve taşınmak için yaptığı masrafları, kira sözleşmesi sonlandığında da yapmak zorunda olduğundan kiraya verenden talep edemeyeceğine hükmetmiştir, bkz. Yarg. 13. HD., E. 2002/13780, K. 2003/2297, T. 04.03.2003, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Yarg. 3. HD., E. 2020/2064, K. 2020/3826, T. 02.07.2020, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 26.09.2020). Kanaatimizce, söz konusu bu zararların ortaya çıkış nedeni kiralananın ayıplı olması olduğundan, kiracı kira sözleşmesi ayıp nedeniyle sözleşmeyi feshettiği takdirde, taşınma giderlerini ve yeni evin kiralınması için emlakçıya ödediği komisyonu talep edebilmelidir. Bu nedenle biz bu karara katılmamaktayız. Aynı yönde bkz. Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 298, dn. 923.

⁹⁷⁴ Becker, s. 257; Eren, Özel Hükümler, s. 344; Acar, s. 243-244; İnceoğlu, Kira, s. 212; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 83; Aydemir, s. 113.

kullanmak amacıyla kiralanın otomobilin ayıplı olmasından dolayı çalışmaması sebebiyle elde edilemeyen günlük kazancın varlığı gibi durumlar da yoksun kalınan kâr kapsamına dahildir⁹⁷⁵. Bununla birlikte şayet ayıp nedeniyle kira bedelinde bir indirim yapılmış ise; söz konusu indirim, talep edilen tazminatın hesaplanmasında dikkate alınmalıdır⁹⁷⁶.

Kiracı, kiralanandaki ayıp nedeniyle kiracının veya onunla birlikte yaşayanların bedensel bütünlüğünün ihlal edilmesi halinde, ayıptan dolayı uğradığı bedensel zararların tazminini de talep edebilecektir⁹⁷⁷. Bedensel zarar deyimi ile, bir kimsenin fiziki varlığının ya da ruh sağlığının ihlal edilmesi kastedilmektedir⁹⁷⁸. Kiralanandaki ayıptan dolayı uğranılan bedensel zarar kapsamında talep edilebilecek zarar kalemleri, TBK m. 54'de düzenlenmiştir. Genel hüküm niteliğindeki bu düzenleme, TBK m. 114/II hükmünün göndermesiyle sözleşmeye aykırılık halleri için de uygulanacaktır⁹⁷⁹. Kiracı, bedensel zarar kapsamında öncelikle vücut bütünlüğünü eski hale getirmek için veya hastalığın artmasına engel olmak için yapılan tedavi giderlerini kiraya verenden talep edebilir (TBK m. 54/b. 1)⁹⁸⁰. Bununla birlikte kiracı, bedensel zarar kapsamında; çalışma gücündeki azalma ortadan kalkmış olsa dahi iyileşme anına kadar çalışmaması nedeniyle ortaya çıkan kazanç kaybını, ekonomik geleceğinin sarsılmasından doğan kayıpları ve kiracı ayıptan dolayı tamamen veya kısmen çalışamaz duruma gelmiş ise, bundan doğan zararları kiraya verenden talep edebilecektir⁹⁸¹.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun gerçekleştiği bazı olaylarda, kiracı uğradığı zararların tazmini noktasında ayıp hükümleri dışında başka hukuki imkânlarla da başvurabilecektir. Örneğin, taşınmaz kiralarında kiracının kiraya verenden talep

⁹⁷⁵ Becker, s. 257; Tandoğan, s. 121-122; Eren, *Özel Hükümler*, s. 343-344; Acar, s. 243; İnceoğlu, *Kira*, s. 213; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 82; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 298-299; Şaban Kayıhan/Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018, s. 250; Aktaş, s. 95.

⁹⁷⁶ İnceoğlu, *Kira*, s. 212-213; İnceoğlu, *Ayıba Karşı Tekeffül*, s. 82; Eren, *Özel Hükümler*, s. 344.

⁹⁷⁷ Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 299; İnceoğlu, *Kira*, s. 216; Ayşenur Şahin, "Vücut Bütünlüğünün İhlalinden Doğan Zarar ve Tazmini", Ankara: *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, S. 2, 2011, s. 126.

⁹⁷⁸ Kemal Oğuzman/Turgut ÖZ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2, 17. Baskı, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019, s. 94; Eren, *Genel Hükümler*, s. 842; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 387.

⁹⁷⁹ Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 300; Şahin, s. 126.

⁹⁸⁰ Oğuzman/Öz, *Cilt II*, s. 94; Eren, *Genel Hükümler*, s. 843; Kayıhan/Ünlütepe, s. 249; Bedensel zarar kapsamında talep edilebilecek kalemlere ilişkin olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Şahin, s. 129 vd.

⁹⁸¹ Oğuzman/Öz, *Cilt II*, s. 94 vd.; Eren, *Genel Hükümler*, s. 843 vd.; Çabri, *Ayıptan Sorumluluk*, s. 300-301; Şahin, s. 133 vd.

edebileceği ayıptan doğan tazminat talebi, aynı zamanda TBK m. 69'da düzenlenen bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğuna da dayanabilir. Bu durumda, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu ile şartları oluşmuşsa bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğu yarışabilecektir⁹⁸². Kiraya verenin ayıptan doğan tazminat sorumluluğu kusura dayanan bir sorumluluk olduğu halde; bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğu, kusura dayanmadığından kiraya verenin olası bir durumda kusursuz sorumluluk hallerine başvurması daha yerinde olacaktır. Zira kiraya veren, ayıbın meydana gelmesinde herhangi bir kusurunun bulunmadığını ispatladığı takdirde, tazminat sorumluluğundan kurtulabileceken, bina ve yapı malikinin hukuki sorumluluğundan kusursuz olduğunu ispatlayarak kurtulamayacaktır⁹⁸³. Benzer şekilde akdi nitelikteki (müspet) zararın giderilmesini talep hakkı, haksız fiil sorumluluğu ile yarışabilecektir⁹⁸⁴. Zira ayıplı ifanın haksız fiile sebebiyet vermesi mümkündür. Örneğin, fren sistemi bozuk olan bir otomobil kirasında, kiracının kaza yapması ve beden bütünlüğünün ihlal edilmesi durumunda, kiracının haksız fiil temelli bir talepte bulunması da mümkün olacaktır. Söz konusu durumda kiracı bakımından hakların yarışması söz konusu olabilecektir⁹⁸⁵.

8. Zamanaşımı

Satış sözleşmesi ve eser sözleşmesinden farklı olarak TBK' da kira sözleşmesinde kiracının ayıptan doğan seçimlik hakları kapsamında tazminat hakkının kullanım süresine ilişkin bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Bu nedenle kiracının kiralananadaki ayıptan dolayı sahip olduğu tazminat alacaklarında zamanaşımına ilişkin olarak doktrinde bazı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş⁹⁸⁶, kanunda bir boşluk olduğunu ve bu boşluğun TBK m. 147/b. 1'in kıyasen uygulanmasıyla kiracının tazminat talebinin kiralananın tesliminden itibaren beş yıllık zamanaşımına; kiraya verenin ayıbın varlığını bilmede ağır kusurlu olması halinde ise, TBK m. 231/II' nin kıyasen uygulanmasıyla 10 yıllık genel zamanaşımına tâbi olacağını savunmaktadır. Bu anlamda istisnai olarak, kiraya verenin ayıplı ifade hafif kusurlu olduğu durumlarda zamanaşımı 5 yıl olacağı için, 10 yıllık zamanaşımı içerisinde ileri sürülebilecek olan TBK m. 112' ye dayalı tazminat talebi

⁹⁸² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 115; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 315-317; Günel, s. 105; Ataman, s. 174.

⁹⁸³ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 317; Günel, s. 104-105.

⁹⁸⁴ Acar, s. 241; Eren, Özel Hükümler, s. 345; Türkler, s. 79.

⁹⁸⁵ Acar, s. 241.

⁹⁸⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 128.

önemini koruyacaktır⁹⁸⁷. Doktrindeki diğer bir görüşe göre ise⁹⁸⁸, kiraya verenin ayıptan doğan hakları hususunda kanunda özel bir zamanaşımı hükmü bulunmaması kanun boşluğu olarak değerlendirilemeyecektir. TBK m. 147/b. 1 hükmü, kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi dönemsel edimlere özgü bir düzenlemedir. TBK m. 308 ise, esasen TBK m. 112'nin ayıplı ifaya özgü bir uygulamasını oluşturmaktadır. Bu çerçevede zararın giderilmesini talep hakkı, sözleşmeden doğan bir alacak hakkı olduğu için 10 yıllık zamanaşımına tâbi olacaktır (TBK m. 146). Süre, zararın doğduğu andan itibaren işlemeye başlayacaktır⁹⁸⁹. Kanaatimizce kiracının ayıp nedeniyle oluşan zararlarının tazminini talep hakkı, sözleşmeden doğan bir talep hakkı niteliğinde olduğundan, 10 yıllık zamanaşımı süresine tâbi olduğu kabul edilmelidir. Nitekim Yargıtay da konuya ilişkin eski tarihli bir kararında, kiralananın kiracı tarafından hor kullanılmasından doğan tazminat alacağı talebine ilişkin zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, uygulanması gereken kanun hükmünün BK m. 125 hükmünün (TBK m. 146) olması gerektiğine karar vermiştir⁹⁹⁰.

Kiracının kira bedelinin indirimini talep hakkını kullandığı hallerde, ödemiş olduğu kira bedellerinden yapılması gereken indirimin iadesi talebine uygulanacak zamanaşımına ilişkin olarak da doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş⁹⁹¹, indirilecek miktarın iadesinin kira sözleşmesi temelli olduğunu bu nedenle de geriye dönük iade talebinin ödemenin yapılmasından itibaren TBK m. 147/I uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabi olacağını kabul etmektedir. Diğer görüş ise⁹⁹², ayıp nedeniyle kira bedelinden indirilen kısımların iade talebinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine tâbi

⁹⁸⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 116.

⁹⁸⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 345; Acar, s. 247; İnceoğlu, Kira, s. 232; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 87; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 329; Günel, s. 137; Nuhoğlu, s. 117; Aktaş, s. 103.

⁹⁸⁹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 329.

⁹⁹⁰ Yarg. 6. HD., E. 2013/405, K. 2013/11984, T. 09.09.2013, “*Taraflar arasında 01.01.2000 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira akdinin varlığı ve akdin 18/06/2010 tarihinde feshedilerek kiralananın aynı tarihte kiraya veren tarafa teslim edildiği, davanın ise 12/08/2011 tarihinde açıldığı konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur. Uyuşmazlık, zamanaşımı süresinin ne olması gerektiği noktasında toplanmaktadır. Davacının alacak iddiası, kiralananın hor kullanımından doğan tazminat alacağı olup, zarar yalın bir haksız eylemden kaynaklanmayıp taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesine bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bu nedenle zamanaşımı süresinin tesbitinde uygulanması gereken Kanun hükmü Borçlar Kanununun 60.maddesi olmayıp, 125. maddesi hükmüdür. Bu durumda dava sözleşmeden kaynaklanan on yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğundan ve dava tarihi itibariyle 10 yıllık süre dolmadığından işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir*”, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 03.10.2020).

⁹⁹¹ Acar, s. 237; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 87; Ural Çınar, s. 162; Nuhoğlu, s. 117.

⁹⁹² Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 330-331; Aktaş, s. 104; Başkan, s. 157.

olacağını ileri sürmektedir. Böylece kiracı, sebepsiz zenginleşmeyi öğrendiği andan itibaren iki yıl ve her durumda sebepsiz zenginleşmenin gerçekleştiği andan itibaren on yıl içinde indirilen miktarı talep etmelidir. Aksi takdirde iade talebi zamanaşımına uğrayacaktır. Kanaatimizce kiracının ödemiş olduğu kira bedellerinden yapılması gereken indirimin iadesi talebi, indirilecek bu miktarın iadesi sözleşme temelli olduğu için, ödemenin yapılmasından itibaren 5 yıllık zamanaşımı süresine (TBK m. 147/I) tâbi olmalıdır.

Kiralananındaki ayıbın giderilmesi, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi ya da sözleşmenin feshi talepleri açısından herhangi bir zamanaşımı söz konusu olmayacaktır. Zira kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunun bir sonucu olarak, bu haklar ayıp devam ettiği müddetçe ileri sürülebilecektir. Fakat kiralananındaki ayıba rağmen bu hakların uzun süre kullanılmaması, söz konusu bu haklara başvurmaktan zımni feragat olarak yorumlanabilecektir. Bu nedenle kiracının her somut olayın şartlarına göre, ayıp ortaya çıktıktan sonra makul süre içerisinde söz konusu bu haklarını ileri sürmesi gerekir⁹⁹³.

9. Kiraya Verenin Kiracının Ayıptan Doğan Hakların Kullanılmasını Engelleme Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verene belirli koşullar dahilinde, kiracının ayıptan doğan haklarını kullanmasını önlemek için bazı imkânlar tanınmıştır. TBK m. 306 hükmüne göre, “*Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir (III). Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir (IV)*”. Söz konusu bu hükümde, iki farklı düzenleme bulunmakta ve iki düzenlemenin uygulanma koşulları farklılık göstermektedir. Ancak şu hususu belirtmekte fayda var ki, her iki fıkrada da yer alan “*kiralananın ayıpsız benzeri*” kavramına ilişkin kanunda açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kiralananın ayıpsız benzerinin misli eşya olması gerekip gerekmediği veya benzer niteliklere sahip bir başka eşya olup olmayacağı gibi hususlarının doktrinde tartışmalı olduğuna ilişkin görüş ve açıklamalara

⁹⁹³ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 328; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 88.

daha önce⁹⁹⁴ yer verdiğimiz için, tekrardan kaçınmak amacıyla çalışmamızın bu bölümünde yer vermemeyi uygun bulduk.

Türk Borçlar Kanunu m. 306/III' de yer alan, kiraya verenin uygun bir süre içinde ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiracının kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesini ilişkin hükümlerine başvurması ve ayıbın giderilmesi seçimlik hakkını talep etmesi gerekir⁹⁹⁵. Kiracının borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma imkânını kullanmayı seçtiği durumlarda, kiraya verenin kiralananın benzerini vererek kiracının ayıptan dolayı sahip olduğu hakları engelleme hakkı bulunmamaktadır⁹⁹⁶.

Kiraya verenin kiralananın ayıpsız bir benzerini, en geç ayıbın giderilmesi için kendisine tanınmış olunan uygun süre içerisinde kiracıya teslim etmiş olması gerekir. Kiraya veren, kendisine verilen uygun sürede ya ayıbı gidermiş olmalıdır ya da kiralananın ayıpsız bir benzerini kiracıya teslim etmiş olmalıdır. Özellikle de giderilmesi istenen ayıbın zahmetli ve masraflı olması gibi durumlarda, kiraya verenin bu hakkı kullanması daha avantajlı olacaktır. Verilen uygun süre içerisinde kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmemesi halinde, kiracı ayıptan doğan diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir⁹⁹⁷. Bununla birlikte kanun hükmünde belirtilmemiş olsa da kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeri ile değiştirmiş olması, kiracının ayıptan doğan tazminat talebini kullanmasını engellemeyecektir⁹⁹⁸. Zira daha önce de belirtmiş olduğumuz üzere, kiracının ayıp nedeniyle meydana gelen zararın giderilmesini talep hakkı diğer seçimlik haklarından bağımsız nitelikte bir haktır.

Kiraya verenin kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmasını önlemede sahip olduğu ikinci imkân ise, TBK m. 306/IV hükmünde düzenlenmiştir. TBK m. 306/IV hükmü gereği, kiraya veren kiracıya kiralananın ayıpsız benzerini hemen vererek ve kiracının ayıptan dolayı uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. TBK m. 306/IV hükmünün TBK m. 306/III'den farkı,

⁹⁹⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, Başlık II-D-5-b.

⁹⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 129; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 321.

⁹⁹⁶ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 321; İnceoğlu, Kira, s. 222-223.

⁹⁹⁷ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 322; İnceoğlu, Kira, s. 222.

⁹⁹⁸ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 323; İnceoğlu, Kira, s. 223; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

kiralananın benzeriyle değiştirilmesi için kiraya verene tanınan süre ve kiracının uğradığı zararın kiraya veren tarafından tamamen giderilmesi şartıdır⁹⁹⁹.

Türk Borçlar Kanunu m. 306/IV hükmünde kiraya verenin bu imkânı “*hemen*” kullanması gerektiği belirtilmiş; fakat bu ifade ile hangi zamanın kastedildiğine ilişkin bir açıklık olmaması nedeniyle, doktrinde bu hakkın kullanılabilmesi süreye yönelik olarak farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre¹⁰⁰⁰, kiraya veren bu imkânı kiralananadaki ayıbı öğrenir öğrenmez, kiracı henüz herhangi bir seçimlik hakkını kullanmamışken kullanmalıdır. Diğer bir görüş ise¹⁰⁰¹, kiraya verenin bu imkânı kiralananadaki ayıbın giderilmesi için verilen uygun sürenin sonunda kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanabileceği ana kadar; hatta, kiracı uygun sürenin sonunda seçimlik haklarını kullanmış olsa dahi kullanabileceğini savunmaktadır. Kanaatimizce de bu görüş yerindedir. Zira TBK m. 306/III hükmü ile kiraya verene, kendisine tanınan uygun süre sonuna kadar kiralananın ayıpsız bir benzerini vererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasına engel olma imkânı tanınmışken; kendi durumunu ağırlaştıran TBK m. 306/IV hükmüne başvurup kiralananın ayıpsız bir benzerinin vermenin yanında kiracının zararını gidermesinin bir anlamı olmayacaktır. Bu nedenle, TBK m. 306’nın III. ve IV. fıkraları arasında bir fark olması gerekmektedir; aksi takdirde TBK m. 306/IV düzenlemesinin bir anlamı kalmayacaktır.

Kiraya verenin kiralananı ayıpsız bir benzeriyle değiştirip kiracının seçimlik haklarının kullanmasının önüne geçmek için kiracının uğramış olduğu zararın tamamını gidermiş olması gerekir¹⁰⁰². Şayet kiracının zararı belli değilse ya da kiraya veren zararı giderebilecek durumda değilse dahi; kiraya veren, kiracının uğradığı zararın tamamını gidermeye hazır olduğunu kiracıya bildirmelidir¹⁰⁰³. Benzer şekilde kiracı, ayıptan dolayı kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanamaması halinde, kiralananın ayıpsız

⁹⁹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 234; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 323; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 85.

¹⁰⁰⁰ İnceoğlu, Kira, s. 224; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; Gümüş, Özel Hükümler, s. 230; Başkan, s. 154.

¹⁰⁰¹ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 324-325; Ataman, s. 179.

¹⁰⁰² Zevkliler/Gökyayla, s. 286; Eren, Özel Hükümler, s. 342; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 234; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 129.

¹⁰⁰³ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 325; İnceoğlu, Kira, s. 224; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; Aydoğdu/Kahveci, s. 392.

benzerinin kendisine teslim edilene kadarki süre için kira bedelinin indirimini de talep edebilecektir¹⁰⁰⁴.

Kiraya verenin kiralananın ayıpsız bir benzerini teslim teklifini kabul etmemesi halinde kiracının durumunun ne olacağı kanunda düzenlenmemiştir. Doktrinde, kiracının haklı bir gerekçesi olmaksızın kiraya verenin teklifini kabul etmemesi halinde, talep hakkının sona ereceği ve ayıptan doğan seçimlik haklarından feragat etmiş sayılacağı kabul edilmektedir.¹⁰⁰⁵.

III. KİRAYA VERENİN ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

A. KİRAYA VERENİN GERÇEK ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI

1. Genel Olarak

Üçüncü kişinin üstün hak iddiasıyla kiracıya karşı dava açması halinde, maddi ve şekli şartlar sağlandığı takdirde gerçek zapttan doğan sorumluluk çerçevesinde, kiraya veren açılan davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı tüm zararları karşılamak zorundadır.

2. Kiraya Veren Davayı Üstlenmek Zorundadır

Üçüncü kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hakkı dava ile kiracıya karşı ileri sürdüğü takdirde; kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmekle yükümlüdür (TBK m. 309). Kiraya veren tarafından üçüncü kişinin kiralana yönelik üstün hak sahibi olduğu iddiasıyla açmış olduğu davanın üstlenilmesi için, kiraya verenin kusurlu olması gerekmez¹⁰⁰⁶. Kiracının zamanında yapmış olduğu bildirimle rağmen, kiraya veren davayı üstlenmekten kaçınırsa kiracı yargılamadan çekilebilecektir¹⁰⁰⁷.

Kiracının bildirim üzerine, kiraya veren yargısal uyuşmazlığı üstlenmekle yükümlüdür. Kiraya veren, kendisine yapılan bildirim üzerine HMK m. 124/I uyarınca

¹⁰⁰⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 130; Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 326 İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86.

¹⁰⁰⁵ Çabri, Ayıptan Sorumluluk, s. 326; İnceoğlu, Kira, s. 236; İnceoğlu, Ayıba Karşı Tekeffül, s. 86; Başkan, s. 155.

¹⁰⁰⁶ Tandoğan, s. 125; Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Acar, s. 266; İnceoğlu, Kira, s. 248-249; Yavuz, Kira, s. 3306; Ural Çınar, s. 175.

¹⁰⁰⁷ Aral/Ayrancı, s. 286; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 133-134; Gümüş, Özel Hükümler, s. 231.

taraf değişikliği yoluyla, kiracı yerine geçerek davayı üstlenebilecektir (HMK m. 124/I)¹⁰⁰⁸. Ancak taraf değişikliği davacının rızasıyla mümkün olduğundan, davacının taraf değişikliğine rızası olmadığı durumlarda, zapt girişimi kiraya verene ihbar edildiğinde kiraya veren usul hukuku kurallarına göre kiracının yanında fer'i müdahil olarak üçüncü kişinin açtığı davaya katılabilir (HMK m. 63/ f. I, HMK m. 66)¹⁰⁰⁹. Kiraya verenin fer'i müdahil olarak davaya katılması, müdahale talebinin mahkemece incelenip kabul edilmesine baęlıdır¹⁰¹⁰. Ancak ihbarda bulunan kiracı kiraya verenin yalnızca fer'i müdahilliğini talep etmiş ise, kiraya veren davada kiracı yerine geçemez. Bu durumda kiraya veren, kiracının dava takip yetkilisi olarak davayı yürütür; davanın sonucunda verilen karar, her halde kiraya vereni baęlar¹⁰¹¹.

Kiraya veren, kendisine yapılmış bildirimle rağmen mahkemeden müdahale talep etmez ise, kiracı davayı yürütmeye devam etmeye zorlanamaz. Nitekim kiraya verenin kiracının bildirimine rağmen davayı üstlenmeyi reddetmesi halinde, kiracının üçüncü kişinin taleplerini kabul ederek davayı sona erdirip, kiraya verene rücu imkânı da bulunmaktadır¹⁰¹². Bununla birlikte kiracı, davayı kabul edebileceği gibi sulh anlaşması da yapabilecektir¹⁰¹³.

Kiraya veren, savunmaya yardımcı olmaz ise kiracının olumlu zararını karşılamak zorunda olacağı gibi, savunmada bulunsa dahi kiralananın kullanılmasındaki azalma sebebiyle kiracının uğradığı olumlu zararı tazmin etmek zorundadır¹⁰¹⁴. Bununla birlikte kiraya veren ister davayı üstlensin ister üstlenmesin kiracı bu dava sebebiyle zarar görmüş ise, kira ilişkisine bağlı her türlü zararı tazmin etmek zorundadır¹⁰¹⁵. Ayrıca dava giderleri, özellikle de ödenen harç, bilirkişi ve yargılama gideri, vekalet ücreti vb. giderler kiraya verene ait olacaktır¹⁰¹⁶.

¹⁰⁰⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 133; İnceoğlu, Kira, s. 249; Öktem Çevik, Devir, s. 61; Doğan, s. 14.

¹⁰⁰⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 397; Eren, Özel Hükümler, s. 349; İnceoğlu, Kira, s. 249; Yavuz, Kira, s. 3311; Günel, s. 159; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 176.

¹⁰¹⁰ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 176.

¹⁰¹¹ Günel, s. 159-160; Yavuz, Kira, s. 3311; Atanan, s. 53.

¹⁰¹² Eren, Özel Hükümler, s. 349; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 175.

¹⁰¹³ İnceoğlu, Kira, s. 249; Günel, s. 160.

¹⁰¹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Aydoğdu/Kahveci, s. 397; Doğan, s. 14; Kayar, s. 293; Sert, s. 71.

¹⁰¹⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Acar, s. 267; İnceoğlu, Kira, s. 249; Sert, s. 71.

¹⁰¹⁶ Becker, s. 266; Eren, Özel Hükümler, s. 349; Acar, s. 268; İnceoğlu, Kira, s. 251; Akyiğit, s. 96.

3. Kiraya Veren Kiracının Uğradığı Zararları Gidermek Zorundadır

Üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dava yoluyla ileri sürüp kiralananı kiracının elinden alması halinde, kiracı uğramış olduğu zararın tazminini kiraya verenden talep edebilecektir. Doktrinde bir görüşe göre¹⁰¹⁷, kiracının kiraya verenden talep edebileceği zararın niteliği belirlenirken, satış sözleşmesinde zapta ilişkin TBK m. 214 ve 215 hükümleri kıyasen uygulanmalıdır. Bu hususta doktrinde ileri sürülen diğer bir görüş ise¹⁰¹⁸, üçüncü kişinin kiralananındaki üstün hak iddiasını mahkeme yoluyla ileri sürüp de kiracının elinden kiralananı alması halinde, kiracının kiraya verenden menfi zarar-müspet zarar ayırımından bağımsız her türlü zararının tazminini talep edebileceği yönündedir.

Bu konuda doktrinde ileri sürülen diğer bir görüşe göre ise¹⁰¹⁹, burada TBK m. 217 ve 218. maddeleri kıyasen uygulanamayacak ve bu nedenle kiraya verenin tazmin edeceği zararı, satış sözleşmesinde zapttan doğan sorumluluk hükümlerinde olduğu gibi doğrudan zarar niteliğindeki menfi zarar kalemleri değil, müspet zarar (olumlu zarar) kalemleri oluşturacaktır. Kiracı, kiraya verenin kötü ifası nedeniyle zarara uğradığı için, tazmin edilecek zararın niteliği ifa menfaatinin kaybına dayanan müspet zarardır¹⁰²⁰. Kanaatimizce, üçüncü kişinin üstün hak iddiası ile kiralananı kiracının elinden alması halinde, kiracı uğramış olduğu müspet zararların tazminini kiraya verenden talep edebilecektir. Bu doğrultuda kiracı, kiralananı kira sözleşmesi süresi boyunca sözleşmeye uygun bir şekilde kullanmış olsaydı malvarlığının içinde bulunacağı durum ile zapt dolayısıyla elinden alınması halinde malvarlığının halihazırdaki durumu arasındaki farkı kiraya verenden talep edebilecektir¹⁰²¹. Bununla birlikte kiraya veren savunmada bulunsa dahi kiracının kiralananın kullanımındaki azalma nedeniyle uğradığı müspet zararı da tazmin etmek zorunda kalacaktır¹⁰²². Müspet zararın kapsamına fiili zararlar dahil olduğu gibi, işyeri kiralarında kiralananı çıkartılan ve hemen yeni bir işyeri kiralayamayan kiracı, sırf bu sebepten dolayı alabileceği işleri kaçırdığı için kiraya verenden yoksun kaldığı kârı da talep edebilecektir¹⁰²³. Bu hususta Yargıtay bir kararda, zapt nedeniyle

¹⁰¹⁷ Tandoğan, s. 124-125; Aydoğdu/Kahveci, s. 402; Eren, Özel Hükümler, s. 350.

¹⁰¹⁸ Acar, s. 267; Eren, Özel Hükümler, s. 349; Günel, s. 164-165; Akçal/Uyumaz, s. 305; Atanian, s. 54.

¹⁰¹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 134.

¹⁰²⁰ Aral/Ayrancı, s. 286; Eren, Özel Hükümler, s. 350; Zevkliler/Gökyayla, s. 289; Gümüş, Özel Hükümler, s. 231; İnceoğlu, Kira, s. 251; Aydoğdu/Kahveci, s. 402; Doğan, s. 14.

¹⁰²¹ Ural Çınar, s. 176.

¹⁰²² Zevkliler/Gökyayla, s. 289.

¹⁰²³ Acar, s. 268; Eren, Özel Hükümler, s. 350; İnceoğlu, Kira, s. 251; Günel, s. 165-166; Delice, s. 37.

kendisinden yararlanılmayan kiralananın kira süresinin sonuna kadar değil, kiracının dava konusu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda kiralayabileceği süre ile sınırlı olarak kâr kaybı hesabının yapılması gerektiğine karar vermiştir¹⁰²⁴. Bununla birlikte kiracı, kiraya verenden kiralananı kullanması nedeniyle üçüncü kişiye ödemiş olduğu ecrimisil bedelini de talep edebilecektir¹⁰²⁵. Şayet kiracı kira bedelini peşin olarak ödemiş ise, kiralananı yöneltilen zapt nedeniyle kiralananı kullanamadığı tarihten itibaren fazladan ödemiş olduğu bu kira bedellerinin iadesini kiraya verenden talep edebilecektir¹⁰²⁶. Kiracının kiralanan yerine başka bir yer kiralaması durumunda, fazladan ödediği kira bedeli, tahliye ve taşınma masrafları, taşınmak zorunda kaldığı taşınmaza yaptığı faydalı ve zorunlu masrafları kiraya verenden talep edebilecektir¹⁰²⁷. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, kiracının kira

¹⁰²⁴ Yarg. 6. HD., E. 2015/10631, K. 2016/2504, T. 29.3.2016, "...alt kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesine neden olan davalı, davacı alt kiracının sözleşmenin süresinden önce sona ermesi sebebiyle uğradığı zararlardan sorumludur. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249. Maddesinde (6098 Sayılı TBK'nun 301. maddesi) düzenlenen kiralananın kira süresi boyunca kiracının kullanımına sunulması yükümlülüğünü yerine getirmemişlerdir. Bu durumda kiracı kusursuz olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren davalıdan kâr kaybı zararı adı altında bir miktar paranın kendisine ödenmesini isteyebilir. Ancak mahkemece kâr kaybı hesabı yapılırken davacı kiracının davaya konu kiralanan ile aynı vasıf ve özelliklere sahip başka bir taşınmazı aynı şartlarda ne kadar sürede kiralayabileceği bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek bu süre ile sınırlı olarak kâr kaybı alacağına hükmedilmesi gerekirken kira süresi sonuna kadar olan kâr mahrumiyetinin hesaplandığı bilirkişi raporu hükme esas alınarak karar verilmesi doğru değildir"; Aynı yönde bkz. Yarg. 6. HD., E. 2013/12712, K. 2014/4351, T. 03.04.2014, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰²⁵ Günel, s. 165; Delice, s. 37; Yarg. 6. HD., E. 2014/7266, K. 2015/2744, T. 19.3.2015, "...bir üçüncü kişinin kiralanan üzerinde, kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, söz konusu hukuki ayıbı gidermek ve kiracının bu yüzden uğradığı zararları tazmin ile yükümlüdür. Kiraya verenin zapta karşı tekeffül borcu BK.'nun 253. (6098 Sayılı TBK.'nun 309) maddesinde düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralananı her türlü maddi ve hukuki ayıptan ari olarak kiracının kullanımına sunmak ve kira müddetince bu hali ile muhafaza etmekle yükümlüdür. Üçüncü kişinin aynı bir hakka dayalı olarak kiralanan üzerinde ileri sürdüğü talepler davalı kiralayana tekeffülü altındadır. Davacı kiracının ödemek durumunda kaldığı ecrimisil bedellerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi zorunludur. Mahkemece davacının ödediğini belirttiği ecrimisil ödemelerine dair belgelerinin dosyaya getirilerek davacının ödediği ecrimisil bedelini geçmemek kaydıyla kira bedeli iadesine karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir"; Yarg. 3. HD., E. 2017/16582, K. 2019/275, T. 17.1.2019, "Somut olayda dava dışı Hazine mülkiyet hakkına dayanarak davalının kiracılık hakkı ile bağdaştırılamayan 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 üçüncü kişiye ödediği kira ve ecrimisil bedellerine dair belgelerin incelenerek, varsa ödemelerinin davacının alacağından düşülerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken...", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 29.10.2020); Aynı yönde bkz. Yarg. 3. HD., E. 2017/2153, K. 2017/10415, T. 19.06.2017, Yargıtay Karar Arama, (E. T.: 29.10.2020).

¹⁰²⁶ Acar, s. 268; Günel, s. 163; Ataman, s. 55; Yarg. 6. HD., E. 2013/12712, K. 2014/4351, T. 3.4.2014, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰²⁷ Inceoğlu, Kira, s. 251; Acar, s. 268; Günel, s. 165; Ataman, s. 55.

sözleşmesinin ifa edileceğine güvenerek kiralananana yapmış olduğu faydalı ve zorunlu masraflardan alınıp götürülmesi mümkün olmayanların imalat bedellerinin belirlenerek talep edilebileceğine hükmetmiştir¹⁰²⁸. Yargıtay kararları doğrultusunda, kiracının kiraya verenden talep edebileceği tazminat tutarı, kiracının ödemiş olduğu kira bedeli üst sınır olmak üzere, kiralanananda aynı hak sahibi olan üçüncü kişiye ödenecek tazminat miktarını aşamayacaktır¹⁰²⁹.

Doktrinde bir görüşe göre¹⁰³⁰, burada satış sözleşmesi hükümlerinin kıyasen uygulanması gerektiği için, satış sözleşmesi hükümlerinde olduğu gibi burada da tam zapt-kısmi zapt ayrımı yapılmalıdır. Bu doğrultuda tam zapt halinde, doğrudan (olumsuz) zararlardan kiraya verenin kusuruna gerek olmaksızın sorumluluğu söz konusu iken; zapttan doğan diğer (dolaylı) zararlar için, kiraya verenin kusurunun bulunması gerekir. Bu durumda kiraya veren kusursuz olduğunu ispat ettiği takdirde sorumluluktan kurtulabilecektir. Sonuç olarak, kiracı kiralananın üçüncü kişi tarafından zapt edilmesi halinde illiyet bağı olan tüm -müspet ve menfi- zararlarının tazminini kiraya verenden talep edebilir¹⁰³¹. Kısmi zapt halinde ise, TBK m. 218 hükmü kıyasen uygulanmalıdır¹⁰³². Kiralananın kısmi zaptı halinde sözleşme feshedilemeyecek; kiracı, bu halde yalnızca kiraya verenden kiralananın kısmi zaptından dolayı uğramış olduğu zararının tazminini talep edebilecektir. Ancak durumun hal ve gereğinden kiracının ileride kısmi zaptın söz konusu olacağını bilmesi halinde sözleşme yapmayacağı anlaşılıyor ise, kiracı sözleşmenin feshini talep edebilecektir. Kısmi zapt halinde de zarar sözleşmenin

¹⁰²⁸ Yarg. 6. HD., E. 2015/11904, K. 2016/2497, T. 29.03.2016, “...Davacı kiracının kiralanan işyerinde ”...“ markası adı altında pıdecilik yapacağı gerekçesiyle ”...“ ile imzalanan Franchising sözleşmesi gereğince mimari hizmetler firma tarafından verildiğinden mimari hizmete ilişkin yaptığı ödemeleri davalı kiraya verenden talep edemez, ayrıca dava konusu yerde işleteceği pide salonu için alınan ve başka yerde kullanılmayacak masa- sandalye bedellerinin de davalı kiraya verenden tahsiline karar verilmesi doğru değildir. Davacı kiracının, kira sözleşmesine güvenerek kiralananana yaptığı faydalı ve zorunlu imalatlardan alınıp götürülmesi mümkün olmayan imalatların yapıldıkları tarih itibariyle bedelleri belirlenerek belirlenen değerlerinden de yıpranma payları düşülerek bulunacak imalat bedellerine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir”; Aynı yönde, Yarg. 3. HD., E. 2019/5312, K. 2019/10232, T. 18.12.2019, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 27.10.2020).

¹⁰²⁹ Yarg. 13. HD., E. 2003/2419, K. 2003/3823, T. 1.4.2003, “Davalı Belediyenin sorumluluğu da aldığı kira bedelleri ile sınırlı olup, bu yönünde gözden uzak tutulmaması gerekir. Mahkemece bu yönlerin gözetilmeksizin davanın reddi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir”; Yarg. 13. HD., E. 2003/2751, K. 2003/7262, T. 3.6.2003, “Davalı Belediyenin sorumluluğu aldığı kira bedelini geçmemek üzere kiracı davacının ödediği ecrimisil parası ile sınırlı olup mahkemece bu yön gözardı edilerek davacının ödediği kira bedeli ve teminatın iadesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 30.10.2020).

¹⁰³⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 350; Aydoğdu/Kahveci, s. 402.

¹⁰³¹ Günel, s. 164-165.

¹⁰³² Aydoğdu/Kahveci, s. 402; Günel, s. 167; İkişler, s. 36.

ihlalden doğduğu için, kiraya veren aleyhine kusur karinesi mevcuttur. Dolayısıyla kiraya verenin tazminat sorumluluğundan kurtulabilmesi için kiraya verenin kusursuz olduğunu ispat etmesi gerekir¹⁰³³.

Kiraya verenin tazminat sorumluluğu, kusur karinesine dayalı bir kusur sorumluluğudur¹⁰³⁴. Bu doğrultuda, kiraya verenin kiracının uğradığı zararları tazmin yükümlülüğünün söz konusu olması için, kusuru gereklidir¹⁰³⁵. Fakat buradaki sorumluluk sözleşmeden doğduğu için, kiraya veren aleyhine kusur karinesi mevcuttur ve kiraya veren sorumluluktan kurtulmak için, kusursuz olduğunu ispatlamalıdır¹⁰³⁶. Şayet kiraya veren, davanın aleyhe sonuçlanması hususunda kiracının ağır kusurlu olduğunu ve kasıtlı olarak davanın aleyhe sonuçlanmasına sebebiyet verdiğini ispatlar ise, sorumluluktan kurtulabilir¹⁰³⁷. Burada satış sözleşmesinde satıcının zapttan doğan sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 214 vd. hükümleri uygun düştüğü ölçüde kıyas yoluyla uygulanabilecektir¹⁰³⁸.

Satış hükümlerinin aksine TBK m. 309 hükmü, kira sözleşmesini fesih imkânı tanımamış ve kiracıya yalnızca uğradığı müspet zararı tazmin olanağı tanımıştır. Ancak doktrinde TBK m. 309'daki hak ayıbını TBK m. 305 vd. hükümleri kapsamında ayıp kavramı içerisinde değerlendiren bir görüş¹⁰³⁹, TBK m. 306 hükmünün zapttan doğan sorumluluğa da uygulanacağı kabul ettiği için, kiracının TBK m. 305/II çerçevesinde kira sözleşmesini feshedebileceğini ileri sürmektedir. Diğer bir görüşe göre ise¹⁰⁴⁰, kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin üstün hak iddia ederek dava açması ve bu sebeple kiracının

¹⁰³³ Eren, *Özel Hükümler*, s. 350; İkizler, s. 37; Kira sözleşmesinde kısmi zapt durumunda, kiracının tam zapt halinde olduğu gibi sözleşmeyi feshedebileceği yönündeki görüş için bkz. Günel, s. 167.

¹⁰³⁴ Acar, s. 269; Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 134.

¹⁰³⁵ Aral/Ayrancı, s.; Yavuz/Acar/Özen, s. 257; Acar, s. 269; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 134; Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; İnceoğlu, *Kira*, s. 251; Delice, s. 37; Kiraya verenin tazminattan sorumlu olması için kusurunun gerekmediği yönünde bkz. Tandoğan, s. 125; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 167; Arpacı, s. 28; Günel, s. 163; Ural Çınar, s. 178.

¹⁰³⁶ Eren, *Özel Hükümler*, s. 349; Yavuz, *Kira*, s. 3306; İnceoğlu, *Kira*, s. 251.

¹⁰³⁷ Acar, s. 269; İnceoğlu, *Kira*, s. 249; Günel, s. 160; Yargıtay, kiracının üçüncü kişiye karşı dava açma imkânını kullanmamasını kusur olarak kabul etmemektedir. Bu yönde verdiği kararı için bkz. Yarg. 13. HD., E. 2003/2419, K. 2003/3823, T. 1.4.2003, "*Mahkeme gerekçesinde, davacının ecrimisil tahakkukuna karşı süresinde dava açmayarak kusurlu olduğunu belirtmiş ise de HUMK. 79. maddesi uyarınca; "hiç kimse kendi lehine olan davayı açmaya zorlanamaz" denilmekte olup, üçüncü kişi durumunda olan hazinenin taraflar arasında sözleşmeye konu mecurra el atması yada muaraza çıkarması durumunda bunu karşılama görevi kiralayana ait olup, davacının kendi lehine dava açmaması suretiyle kusurlu kabul edilmesi de usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir*", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰³⁸ Eren, *Özel Hükümler*, s. 349.

¹⁰³⁹ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 134; İnceoğlu, *Kira*, s. 249.

¹⁰⁴⁰ Ural Çınar, s. 177.

kiralananı kısmen veya tamamen kullanamaması hallerinde, sözleşme ifa imkânsızlığı sebebiyle sona erecektir. Doktrinde bu yönde ileri sürülen diğer bir görüş ise¹⁰⁴¹, satış sözleşmesi hükümleri kapsamında TBK m. 217 hükmünün kıyasen uygulanması ile tam zapt halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini savunmaktadır. Ancak doktrinde bu görüşe karşı çıkmak suretiyle ileri sürülen bir görüşe göre¹⁰⁴², kira sözleşmesinde zapttan doğan sorumlulukta satış sözleşmesindeki zapttan farklı olarak, bu yönde bir hüküm olmadığı için kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiği kabul edilemeyecektir. Kanaatimizce de bu görüş yerindedir. Zira kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğurur ve kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullandırma amacına uygun olarak bulundurma yükümlülüğü bulunduğu için kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı doğacaktır. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda kiracının zapt dolayısıyla kira sözleşmesini feshedebileceğini kabul etmiştir¹⁰⁴³.

Son olarak, kiracı uygun düşen ölçüde TBK m. 305 hükmünde belirtilen haklardan yararlanabilecektir. Doktrinde bir görüşe göre¹⁰⁴⁴, kira sözleşmesinin kısmi zaptı halinde kiracıya yalnızca sözleşmeyi fesih ve oluşan zararını tazmin etme hakkı tanımak, kiracının menfaatlerine her zaman uygun düşmeyeceği için; kiracıya sözleşmeyi fesih hakkının yanında seçimlik olarak, tıpkı ayıptan doğan sorumlulukta olduğu gibi zapt edilen kısım oranında kira bedelinin indirimini talep hakkı imkânı tanınmalıdır. Kanaatimizce kiracı, üstün hak iddiasıyla açılan dava dolayısıyla kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanamadığı için, kiralananı kullanamadığı dönem için kira bedelinin indirimini talep edebilmelidir. Ayrıca kiracı, üçüncü kişi üstün hak iddiasıyla kiralananı elinden aldığı takdirde; sözleşmeyi feshedebilmeli ya da sözleşmeyi sona erdirmeyi tercih etmeksizin şartları mevcut ise, kiralananın benzeriyle değiştirilmesini talep edebilmelidir¹⁰⁴⁵.

¹⁰⁴¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 402; Eren, Özel Hükümler, s. 350.

¹⁰⁴² Günel, s. 162; Başkan, s. 174.

¹⁰⁴³ Yarg. 13. HD., E. 2003/2751, K. 2003/7262, T. 03.06.2003; Yarg. 13. HD., E. 2003/14701, K. 2004/4725, T. 5.4.2004, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020); Yarg. 3. HD., E. 2017/3167, K. 2018/7374, T. 02.07.2018; Yarg. 3. HD., E. 2017/16582, K. 2019/275, T. 17.01.2019, Yargıtay Karar Arama (E. T.: 29.10.2020).

¹⁰⁴⁴ Günel, s. 167-168.

¹⁰⁴⁵ Aynı yönde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 134; Ural Çınar, s. 178; Başkan, s. 177; Kiracının dava süresince kiralananı kullanamamasına rağmen ödemiş olduğu kira bedellerinin iadesini, TBK m. 309 çerçevesinde yer alan “her türlü zarar” ifadesinin kapsamında talep edebileceği yönündeki görüş için bkz. Acar, s. 268.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ HÜKÜMLERİNE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

1. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi Bakımından

Kira sözleşmesinin tapuda yapılan tescille birlikte TBK m. 310 gereğince devredilmiş sayılabilmesi için, tescilin geçerli olması gerekir. Diğer bir deyişle, tescilin herhangi bir sebeple yolsuz olduğu hallerde, kiralananın mülkiyeti üçüncü bir kişiye geçemeyeceği için, buna bağlı olarak kira sözleşmesinin de devri gerçekleşmeyecektir. Bu anlamda, tapu kütüğünde şeklen bir başkası malik olarak gözükse dahi, kira sözleşmesinin tarafları kiracı ile gerçek hak sahibidir¹⁰⁴⁶. Bununla birlikte taşınır için emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanımı (TMK m. 988) ve taşınmazlar için yolsuz tescile rağmen aynı hak kazanımı (TMK m. 1023) da TBK m. 310/I hükmü kapsamındadır¹⁰⁴⁷.

Taşınmazlar yönünden, taşınmazın devrinin hukuki sebebini oluşturan işlemin sakat olması halinde, mülkiyet üçüncü bir kişiye devredilir ise tapuda tescilin yapılmasıyla yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir. Ancak taşınmazın devrinin hukuki sebebini oluşturan işlemin irade bozukluğu veya aşırı yararlanmaya dayanarak iptal edilmesi, bu işleme dayanarak yapılan tescili de yolsuz hale getirir. Tescilin yolsuz hale gelmesiyle üçüncü kişinin kazanımı hüküm ifade etmeyecek ve kira sözleşmesi hiç devredilmemiş gibi kiracı ile kiraya veren arasında hükümlerini doğurmaya devam edecektir¹⁰⁴⁸.

Kira sözleşmesinin yasal devri, yalnızca kira sözleşmesi ile sınırlıdır. Bu nedenle, kiraya verenin kira sözleşmesiyle birlikte kiracının kiralananaya getirdiği eşyayı satın alma borcu altına girmesi durumunda, eşyayı satın alma borcunun yeni malik açısından bir bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Zira söz konusu bu borç yeni malike intikal etmeyecektir¹⁰⁴⁹. Bu durumda kiracı satın alınacağı taahhüt edilen malların satın alınmasını eski malikten talep edebilecektir¹⁰⁵⁰. Eski malik, yeni malik ile bu husustaki

¹⁰⁴⁶ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 174; Öktem Çevik, Devir, s. 131.

¹⁰⁴⁷ Acar, s. 280; Özen, Devir I, s. 151; İnceoğlu, Kira, s. 579; Öktem Çevik, Devir, s. 137; Özen, Devir II, s. 101; Aksi görüşte bkz. Özdemir, s. 150.

¹⁰⁴⁸ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 175; Öktem Çevik, Devir, s. 131; İnceoğlu, Kira, s. 578; Özen, Devir II, s. 101; Konunun taşınır yönünden incelenişi için ayrıca bkz. Öktem Çevik, Devir, s. 127-128.

¹⁰⁴⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 145; İnceoğlu, Kira, s. 590; Aydoğdu/Kahveci, s. 413; Öktem Çevik, Devir, s. 182; Ertuğrul, s. 555.

¹⁰⁵⁰ Öktem Çevik, Devir, s. 182.

satın alma borcunu üstlendiğine ilişkin anlaşma yapmamış ise; kiracının zararını TBK m. 112 hükmü gereğince, sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre gidermek zorunda kalır¹⁰⁵¹.

Kira sözleşmesinin varlığını bilmeden taşınmazı devralan yeni malik, kira sözleşmesinin konusunun bir aynı hak olmaması sebebiyle kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvuramayacaktır. Zira zapttan doğan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan aynı bir hak iddia etmesi gerekir¹⁰⁵². Bununla birlikte kiralananın mülkiyetini devreden eski malik, kira sözleşmesinin varlığını yeni malikten gizlemiş ise; yeni malik TBK m. 30 vd. hükümleri gereğince, irade bozukluğu hallerinden yanılma ve aldatma hükümlerine dayanarak kira sözleşmesinin devrinin geçersizliğini ileri sürebileceği gibi; şayet kiracı ile eski malik arasında yeni maliki aldatmaya yönelik bir muvazaa (TBK m. 19) varsa, bunu ileri sürerek kira sözleşmesinin kendisini bağlamadığını da ileri sürebilir¹⁰⁵³. Kiralananı devreden kira sözleşmesinin varlığı konusunda herhangi bir aldatma durumu olmamakla birlikte, kiralananın yeni maliki kira sözleşmesinin varlığını bilseydi bu sözleşmeyi yapmayacak idiyse, TBK m. 32 gereğince saikte yanılma hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal etme yoluna da gidebilir¹⁰⁵⁴. Bunun yanı sıra kira sözleşmesinin varlığını bilmeden taşınmazı satın alan yeni malik, devirle bağlı kalmak isterse ya da mahkeme devrin geçersizliği iddialarını kabul etmez ise, eski malik aleyhine TBK m. 112 gereğince borca aykırılık hükümlerine başvurabilir¹⁰⁵⁵.

İrade bozukluğu ve aşırı yararlanma gibi nedenlerle taşınmazın devrini sağlayan sözleşmenin iptal edilmesi halinde, bu işleme dayalı olarak yapılan tescil, yolsuz tescil haline gelir. Bu durumda kira sözleşmesinin devri de geçmişe etkili olarak gerçekleşmemiş sayılır ve ilk kiraya veren ile kiracı arasında hüküm ve sonuç doğurmaya devam eder¹⁰⁵⁶. Bu halde sözleşmenin iptal edildiği ana kadar yeni malike yapılmış kira ödemeleri, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre eski malikten talep edilebilecektir¹⁰⁵⁷.

¹⁰⁵¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 413; İnceoğlu, Kira, s. 590.

¹⁰⁵² Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 193; Öktem Çevik, Devir, s. 186; Ertuğrul, s. 557.

¹⁰⁵³ Aydoğdu/Kahveci, s. 404; Acar, s. 287; İnceoğlu, Kira, s. 595-596; Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 194; Öktem Çevik, Devir, s. 187-188; Ertuğrul, s. 558; Günel, s. 197.

¹⁰⁵⁴ Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 194; İnceoğlu, Kira, s. 596.

¹⁰⁵⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 404; Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 194.

¹⁰⁵⁶ Çabri, Sınırlı Aynı Hak, s. 175.

¹⁰⁵⁷ Ertuğrul, s. 558.

Kiralananın mülkiyetinin geçerli bir şekilde üçüncü kişiye devrinden sonra, devrin sebebini oluşturan hukuki işlemde borçlunun temerrüde düşmesine dayanılarak, borçlu temerrüdü hükümleri (TBK m. 123 vd.) çerçevesinde dönülmesi halinde, eski malik kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelmeyecektir. Kira sözleşmesinin devrinin hükümsüz hale gelmesi ya da devreden yeniden kira sözleşmesinin tarafı olması iki şekilde gerçekleşebilir. Bunlardan ilki, dönme beyanında bulunan kişinin talebi üzerine iradi olarak tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Bu durumda tapuda yapılan tescille birlikte devreden mülkiyeti kazanacak ve kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. İkincisi ise, temerrüde düşen tarafın devre yanaşmaması halinde devreden TMK m. 716 hükmüne dayalı olarak açacağı tescile zorlama davası ile tescilsiz olarak mülkiyet hakkını kazanmasıdır. Bu halde devreden taraf kiralananın mülkiyetini mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesiyle kazanacak ve kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir¹⁰⁵⁸. Bu durumda kiralanan taşınmazın devri ile sözleşmeden dönülmesi arasındaki dönemde, kiracının yeni malike ödediği kira bedellerinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yeni malik tarafından önceki malikten talep edilebilmesi mümkün olacaktır¹⁰⁵⁹.

2. Kiracı ile Eski Malik Arasındaki İlişki Bakımından

Kiralananın el değiştirmesinden sonra eski malik, sözleşmedeki hak ve yükümlülükler yeni malike geçtiği için kira sözleşmesine ilişkin olarak hukuki tasarruflarda bulunma, özellikle de sözleşmeyi feshetme hakkına sahip değildir¹⁰⁶⁰. Zira kira sözleşmesi üzerinde tasarrufta bulunma hakkı artık yeni malike ait olacaktır. Bununla birlikte yeni malik, belirli süreli kira sözleşmesini süresinden önce fesheder (TBK m. 351) ise, kiracının uğradığı zararın tazminini kiralananın eski malikinden talep edip edemeyeceği hususu önem arz eder. Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesine son vermesi halinde eski kiraya veren, kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma borcuna aykırı davranmış olacaktır. Bu doğrultuda yeni malikin

¹⁰⁵⁸ Çabri, Sınırlı Ayni Hak, s. 175-177; Ertuğrul, s. 558; Öktem Çevik'e göre ise, dönme beyanı ile mülkiyetin devrini oluşturan sözleşme kendiliğinden sona erdiğinden, buna dayalı olarak temerrüde düşen kişi adına tapuda mevcut olan tescil, yolsuz hale gelecek ve dönme beyanıyla birlikte temerrüde düşen tarafın mülkiyet hakkı kendiliğinden sona ereceğinden kira sözleşmesinin devri de sona erecektir. Bunun sonucunda da dönme beyanında bulunan taraf, tekrardan mülkiyet hakkını elde ederek kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir, Öktem Çevik, Devir, s. 134.

¹⁰⁵⁹ Ertuğrul, s. 558.

¹⁰⁶⁰ Ertuğrul, s. 559; Özen, Devir II, s. 105.

ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesine son vermesi halinde (TBK m. 351), kiracı zarara uğrar ise bu zararlarının tazminini eski malikten talep edebilecektir. Zira kanun koyucunun TBK m. 310 hükmü ile genel hükümler uyarınca tazminat talep etme hakkını engelleme amacı güttüğü sonucuna varılamayacaktır¹⁰⁶¹.

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için, eski malikin kusurlu olması gerekmektedir; kiracının kira sözleşmesinin erken sona ermesi sebebiyle bir zarara uğraması ve tazmin edilecek zararın kiralananın devri nedeniyle mevcut kira sözleşmesinin erken sona ermesi sebebiyle illiyet bağı içerisinde olması gerekir¹⁰⁶². TBK m. 112 doğrultusunda talep edilebilecek olan bu tazminat, müspet zararın tazmini niteliğinde olup; kiralananın el değiştirmesine dayalı olarak daha önce tahliye ettirilmesi ile illiyet bağı içerisinde bulunan zararlarla sınırlıdır¹⁰⁶³. Örneğin; kiracının sona eren kira sözleşmesindeki kira bedelinden daha yüksek bir bedelle aynı nitelikteki bir konut ya da işyeri kiralaması durumunda aradaki kira bedeli farkı, işyeri kiralarında kazanç kaybı, ihtiyaç sebebiyle tahliye davası nedeniyle yeni malike ödemek zorunda kalınan dava masrafları ve vekalet ücreti bedelinin eski malikten talep edilebilmesi gerekir¹⁰⁶⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III gereğince ihtiyaç sebebiyle kira ilişkisini sona erdiren malik, haklı bir sebep olmaksızın kiralananı üç yıl içinde eski kiracısından başkasına kiraya verdiği takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmayan bir tazminat ödemekle yükümlü kılınmıştır. Haklı sebep, somut olaydaki durum ve koşullar göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Kiracının korunmasına yönelik olan bu düzenleme, kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kira

¹⁰⁶¹ Aral/Ayrancı, s. 288; Öktem Çevik, Devir, s. 262; Ural Çınar, s. 184; Mustafa Fadıl Yıldırım, "Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? -Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-", Ankara: *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, S. 4, 2013, s. 124; Yeni malikin sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre sorumlu olması gerekçesiyle aynı yönde bkz. Ertuğrul, s. 566; Eski malikin tazminat yükümlülüğünü düzenleyen İBK m. 261/III hükmünün TBK'ya alınmaması sebebiyle Türk hukuku açısından eski malikin böyle bir yükümlülüğünün söz konusu olmayacağına dair bkz. Altınok Ormancı, s. 133.

¹⁰⁶² Öktem Çevik, Devir, s. 265-267; Günel, s. 199.

¹⁰⁶³ Yıldırım, s. 125; Öktem Çevik, Devir, s. 268; Günel, s. 199; Kiracının uğramış olduğu zararların giderilmesi talebini genel hükümlere dayanarak ileri sürebileceği gibi, kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu hükümlerinin (TBK m. 309) de kıyasen uygulanabileceği gerekçesiyle aynı yönde bkz., İnceoğlu, Kira, s. 599.

¹⁰⁶⁴ Arpacı, s. 31; Öktem Çevik, Devir, s. 268-271; İnceoğlu, Kira, s. 602-603; Ural Çınar, s. 184; Günel, s. 199; Atanılan, s. 67-68.

sözleşmesini sona erdirme hakkını kötüye kullanması halinde, kiracıya tazminat hakkı tanımaktadır¹⁰⁶⁵.

C. YOLSUZ ŞERHİN SONUÇLARI

Geçerli surette yapılmamış şerh, yolsuzdur. Böyle bir şerhin sınırlı dahi olsa kira sözleşmesinde etkisi olmayacaktır. TST m. 78/III’ deki “*Kayıtların terkininde tescil istemleriyle ilgili hükümler aynen uygulanır*” hükmü gereğince yolsuz şerhin silinmesi, tescilin terkin edilmesine dair kurallar çerçevesinde, yolsuz şerhin silinmesinde hukuki yararı olan herkesçe talep edilebilecektir¹⁰⁶⁶. Zira kira sözleşmesinin şerhinin yapılması gibi terkinini de tarafların başvurusuyla yapılacaktır. Şayet kiracı, terkin talebinde bulunmaktan kaçınırsa kiraya veren mahkeme kararıyla terkin işlemi yerine getirme hakkına sahip olacaktır¹⁰⁶⁷. Bununla birlikte şayet süresinden önce şerhin terkinini söz konusu olacaksa, bu durum kiracının terkin talebini ya da mahkeme kararını gerekli kılacaktır¹⁰⁶⁸.

IV. KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCUNA AYKIRI DAVRANMASININ SONUÇLARI

Türk Borçlar Kanunu m. 302 ve m. 303 hükmünde belirtilen zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ile giderler, eşyanın kiralananından ve kullanılmasından bağımsız, kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir¹⁰⁶⁹. Yan giderlere ilişkin TBK m. 303 ve 341 hükmünün lafzından, yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. TBK m. 302’de sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise, kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup; TBK m. 303 ve m. 315’de ifade edilen yan giderlerden sayılamazlar. Zira bu gibi giderlere dair yükümlülüklerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’na¹⁰⁷⁰ göre, onların kira bedelinin bir parçası olduğunun kabulünü gerektirmez. Bu nedenle TBK m. 302’deki vergi ve benzeri yükümlülüklerin ödenmesinin sözleşme ile

¹⁰⁶⁵ Ertuğrul, s. 567

¹⁰⁶⁶ Acar, s. 326.

¹⁰⁶⁷ İnceoğlu, Kira, s. 616; Öktem Çevik, Devir, s. 304; Aydemir, s. 123.

¹⁰⁶⁸ Acar, s. 326; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 151; İnceoğlu, Kira, s. 616; Öktem Çevik, Devir, s. 305; Ertuğrul, s. 570.

¹⁰⁶⁹ İnceoğlu, Kira, s. 88, Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 208.

¹⁰⁷⁰ YİBK. 04/03/1968 T. 1966-14/968-7, Tandoğan, s. 140, dn. 102.

kiracıya bırakılması kararlaştırılmış ise; kiracının bunları ödememesi halinde, kiraya verenin TBK m. 315'deki kiracının temerrüdü hükmü gereği fesih hakkını kullanması mümkün olmayacaktır. Bu asıl gider, ancak genel hükümlere göre alacak olarak kiracıdan tahsil edilebilecektir¹⁰⁷¹.

Kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülüklerine katlanması borcuna ilişkin düzenlemeler kamu hukukuna ilişkin düzenlemelerdir. Kiraya verenin söz konusu bu borcu, kiraya verenin diğer yükümlülüklerinden farklı olarak, kiracıya değil kamu kurumları lehine yerine getirmesi gereken bir yükümlülüktür. Bu nedenle kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde kiracıya karşı herhangi bir sorumluluğu söz konusu olmayacaktır¹⁰⁷². Fakat söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmemesi, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde kullanabilmesine engel olabilecektir. Örneğin, kiraya veren tarafından kiralanan aracın motorlu taşıt vergisinin ödenmemesi, aracın haczedilerek trafikten menedilmesine sebep olabilmektedir. Bu durumda kiraya verenin kiralananındaki hukuki ayıp nedeniyle kiracıya karşı sorumluluğu doğacak; kiracı kiralamış olduğu aracın trafikten menedilmesinden dolayı, TBK m. 305 vd. hükümleri kapsamında kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan haklarını kullanabilecektir¹⁰⁷³.

¹⁰⁷¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 419; İnceoğlu, Kira, s. 85; Tandoğan, s. 140; Özkanoglu, s. 35; Suiçmez, s. 1607; Yarg. 6. HD., E. 2016/5242, K. 2016/5299, T. 20.9.2016, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddesinde bahsedilen zorunlu sigorta vergi ve benzeri yükümlülükler ve giderler eşyanın kiralanasından ve kullanılmasından bağımsız kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir. Bu hususu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 341. maddelerindeki ifadelerden yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 302. maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 315. maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez. Bu gibi giderlere dair yükümlülüklerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi onların kira bedelinin bir parçası olduğunun kabulünü gerektirmez. Kira bedelinden sayılmayan bu giderlerin ödenmemesi temerrüte esas alınmaz. Bu sebeple Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesine dayanılarak tahliye istenemez. Ancak genel hükümlere göre alacak şeklinde kiracıdan tahsili istenebilir. Açıklanan bu maddi ve hukuki olgular karşısında temerrüt hukuksal nedenine dayalı tahliye davasının reddi gerekirken kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır"; Aynı yönde Yarg. 3. HD., E. 2017/9272, K. 2017/4570, T. 4.4.2017, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰⁷² Acar, s. 147; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 64; İnceoğlu, Kira, s. 84; Atanılan, s. 76.

¹⁰⁷³ Başkan, s. 42.

V. YAN GİDERLERE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRI DAVRANILMASININ SONUÇLARI

Türk Borçlar Kanunu m. 341/II uyarınca giderlere katlanan taraf, istem üzerine bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini karşı tarafa vermekle yükümlüdür¹⁰⁷⁴. Söz konusu düzenleme gereğince, talep halinde yan gideri karşılayan tarafın diğer tarafa belgelerin bir örneğini vermesi gerekir. Zira uygulamada kiracı, ödemekle yükümlü olduğu yan giderleri ödememekte ve belge örneklerini de vermediği için kiraya veren ekonomik açıdan zor durumda kalmaktadır. TBK m. 341/II ile söz konusu bu durumun önüne geçilmeye çalışılmış, en azından aylık dönemler itibarıyla yan giderlerin ödenip ödenmediği açısından kiraya verene kontrol etme olanağı sağlanmıştır. Aynı şekilde kiraya veren kendisine düşen yan giderleri ödemediği ve belgeleri ibraz etmediği takdirde kiracı zor durumda kalabileceğinden, TBK m. 341/II bu durumun önüne geçmeye çalışan yerinde bir hükümdür¹⁰⁷⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yapılan giderlere ilişkin bilgi verme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde sonucunun ne olacağı düzenlenmemiştir. Doktrinde bir görüş¹⁰⁷⁶, taraflardan birinin yaptığı gidere ilişkin gider belgesi örneğini diğer tarafa vermemesi durumunda, diğer tarafın somut olayın şartlarına göre kira sözleşmesini önemli sebeple feshetme (TBK m. 331) imkânına sahip olduğunu savunmaktadır. Diğer bir görüş ise¹⁰⁷⁷, İsviçre doktrininde savunulan bir görüşü dikkate almak suretiyle, bu durumda kiracının yan gider bedellerini ödemekten kaçınma hakkı olduğunu ve kiraya verenin söz konusu bu belgeleri dava yoluyla vermeye zorlanabileceğini savunmaktadır. Doktrinde savunulan diğer bir görüşe göreyse¹⁰⁷⁸, yan giderlere ilişkin belgenin verilmemesi kira sözleşmesinin feshi hakkını vermeyecektir. Kanaatimizce de bu görüş yerindedir. Zira TBK m. 315 hükmündeki fesih imkânı,

¹⁰⁷⁴ TBK m. 341/II hükmüne ilişkin eleştiri ve görüşler için bkz. İnceoğlu, Kira, s. 110-111; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 251.

¹⁰⁷⁵ Aydoğdu/Kahveci, s.430; Gümüş'e göre, söz konusu düzenleme, su, doğalgaz, elektrik vb. aboneliklerin hukuken kiracının (ya da kiraya verenin) üzerinde olduğu kadar, olmadığı hallerde de örneğin, elektrik abonelik sözleşmesi kiraya veren tarafından akdedilmiş olmasına rağmen, kiracının sözleşmeyi üzerine almaksızın elektrik kullanımında bulunduğu takdirde de uygulama bulacaktır, Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93; Gümüş, Yan Giderler, s. 14

¹⁰⁷⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93-94; Gümüş, Yan Giderler, s. 14; Öktem Çevik, Giderleri Ödeme Borcu, s. 219.

¹⁰⁷⁷ İnceoğlu, Kira, s. 111.

¹⁰⁷⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.429.

yalnızca yan giderlerin ödenmemesine yönelik olarak getirilmiştir. Bununla birlikte yan giderlere ilişkin belgenin bir örneğini vermeyen kiraya veren, yan giderlerin kiracıya yüklendiği bir durumda kiracının ödemesi gereken yan gideri ödemiş ya da avans olarak ödenen giderlerden daha fazla ödeme yapmış olsa dahi; bu belgeleri ibraz etmeden kiracıdan fazladan ödediği yan giderleri talep edemeyecektir.

Gerek TBK m. 317 hükmünden gerek yan giderlere ilişkin TBK m. 303 hükmünün karşıt anlamından, kullanıma bağlı giderlerden kural olarak kiracının sorumlu olduğu sonucu çıkar ve bu giderlerin ödenmemesi durumunda temerrüt nedeniyle, TBK m. 315 gereğince kira sözleşmesi feshedilebilir¹⁰⁷⁹. TBK m. 315, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar*” şeklinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde öngörülen fesih ihtarını gerek şekil yönünden gerek içerik açısından genel hükümlerden bazı farklılıklar içermektedir. Şöyle ki; madde metnindeki söz konusu ihtar için öngörülen yazılı şekil şartı, TBK m. 348’de yer alan düzenlemenin aksine yalnız konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından değil tüm kiralalar bakımındandır. Şekil şartının yerine getirilmiş sayılması için resmi şekle ihtiyaç olmaksızın adi yazılı şekil yeterli olacaktır. Bununla birlikte TBK m. 315 hükmü, yazılı şeklin kapsamını da özel olarak belirlemiştir. Öncelikle ihtarnamede muaccel yan giderin ödenmesi hususunda kiracıya belli bir süre verilmesi gerekecektir. Genel hükümlerde uygun bir süre olarak belirlenenin aksine, TBK m. 315 tayin edilecek sürenin alt sınırını da belirlemiştir¹⁰⁸⁰. Buna göre kiracıya verilecek süre, en az on gün olacak; konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise, bu süre otuz gün olacaktır (TBK m. 315/II). Ürün kiralaları bakımından da TBK m. 362/II hükmü, TBK m. 315’e benzer bir düzenleme içermektedir. Söz konusu bu hükme göre, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi*

¹⁰⁷⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 420-421; Zevkliler/Gökyayla, s. 298; Nart, s. 204; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 257; Görmez, s. 392; Aydemir, s. 95; Akartepe, s. 90; TBK’da genel olarak kiracıyı koruyan hükümler yer almasına rağmen, kiracı aleyhine getirilen TBK m. 315 hükmünün eleştirisi için bkz. Ural Çınar, s. 252-253.

¹⁰⁸⁰ Demircioğlu, Yan Giderler, s. 263; Akartepe, s. 91.

durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir". Böylece ürün kirasında kiracıya tanınacak süre, en az altmış gün olacaktır¹⁰⁸¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 315 uyarınca kiracıya tanınan ek süre sonunda yan giderin ödenmemesi halinde kiraya verene tanınan hak, sözleşmenin feshidir. Nitekim Yargıtay'a göre, TBK'nın 314 ve 315. maddeleri gereğince ödemekle yükümlü olunan yan giderlerden 50 TL. gibi düşük bir miktarın ödenmemesi halinde dahi temerrüt hali söz konusu olacaktır¹⁰⁸². Bununla birlikte yan gider olarak nitelendirilen giderler, kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili ise ödenmemesi temerrüde esas alınabileceği halde, doğrudan kullanımla bağlantılı olmayan giderler temerrüde esas alınamayacaktır¹⁰⁸³. Konuyla ilgili olarak Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda, stopaj, çöp ve temizlik giderleri ile site genel giderlerinin ödenmemesinin kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgisi bulunmadığı gerekçesiyle bu giderlerin ödenmemesi sözleşmeye aykırılık hali sayılmamıştır¹⁰⁸⁴.

818 sayılı BK döneminde kira sözleşmesinde yakıt giderini kiracının ödeyeceği kararlaştırılmışsa yakıt gideri de kira bedelinden sayılır ve kiracının yakıt giderini ödememesi durumunda, temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshi ve kiracının tahliyesi yoluna gidilebilirdi¹⁰⁸⁵. TBK bakımından da aynı sonuç geçerli olacak; yakıt giderlerinin yan gider olarak kararlaştırılması durumunda, bu giderlerin ödenmemesi hali feshe esas alınabilecektir (TBK m. 315). Bununla birlikte sözleşme yapılırken yakıt giderini kimin ödeyeceği kararlaştırılmamış ise, kural olarak bireysel ısınma ile ilgili yakıt giderinin

¹⁰⁸¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Demircioğlu, Yan Giderler, s. 263 vd.

¹⁰⁸² Yargıtay 6. HD., E. 2015/11891, K. 2016/5132, T. 05.09.2016, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰⁸³ Aydemir, s. 95; Görmez, s. 392.

¹⁰⁸⁴ Yarg. 6. HD., E. 2005/7428, K. 2005/8987, T. 4.10.2005, "Sözleşmenin özel şartlar bölümü 3. maddesine göre "stopaj vergileri ile çöp ve temizlik vergileri, site yönetimine ilişkin genel giderler kiracıya aittir." Bu maddede sayılanların ödenmemesi kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili bulunmadığından akde aykırılık sayılmaz. Öte yandan davacı, 20.6.2003 tarihinde keşide ettiği ihtarnameyle davalı tarafından sökülen kalorifer peteklerinin onbeş gün içinde yerine monte edilmesi, aksi halde akde aykırılık sebebiyle tahliye davası açılacağını ihtar ederek bu nedene de dayanarak kiralananın tahliyesini istemiş ise de, kalorifer peteklerinin yerine konması basit bir işlem olup her zaman için yerine getirilmesi mümkündür. Basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan bir hususun yerine getirilmemesi de akde aykırılık olarak kabul edilemez. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye hükmedilmesi hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

¹⁰⁸⁵ Yarg. 6. HD., E. 1981/470, K. 1981/6333, T. 16.4.1981, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (E. T.: 26.09.2020).

veya merkezi ısıtma ile ilgili yakıt giderinin kiracıya ait olması (TBK m. 341/I) gerekir¹⁰⁸⁶.

¹⁰⁸⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 430; İnceoğlu, Kira, s. 93; Demircioğlu, Yan Giderler, s. 104; Aydemir, s. 94.

SONUÇ

Kira sözleşmesi, kullanmanın ve yararlanmanın bir ivaz karşılığında devrini konu edinen sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinde sözleşmeye konu olan mal ya da hak kiracıya tamamen devredilmemekte; yalnızca bir süreliğine onun kullanımına bırakılmaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmelerinde kiraya verenin asli borcu kiralananın kiracıya teslim edilmesidir. Bununla birlikte kira sözleşmesi niteliği gereği, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden olduğu için; kiraya verenin borcu kiralananın teslimi ile sona ermemektedir. Kiraya veren, kiralananı sözleşme süresi boyunca sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun durumda bulundurmak zorundadır. Aksi takdirde kiraya veren borcunu gereği gibi ifa etmiş olmaz ve kiraya verenin bu tutumu borçlunun temerrüdü olarak kabul edilir. Kiraya verenin temerrüde düşmesi halinde kiracı TBK m. 123-126 uyarınca öngörülen imkânlardan yararlanabilir. Kiraya verenin teslim borcuna aykırılığının sebebini, borçlunun temerrüdünün yanı sıra borcun yerine getirilmesinin imkânsız hale gelmesi durumu da oluşturabilir.

Kiraya verenin kiralananı kiracıya teslimi ile kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanım amacına uygun durumda bulundurma yükümlülüğüne aykırı davranması halinde, kiraya verenin kiralananındaki ayıptan doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu kapsamında asli nitelikte bir borçtur.

Kiralananındaki ayıp, kiralananın teslimi anında var olabileceği gibi teslimden sonra sözleşmenin devamı esnasında da ortaya çıkabilir. Nitekim TBK'nın kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hükümlerini düzenleyen 304 vd. maddelerinde kiracının ayıptan doğan hakları bakımından, teslim anındaki ayıplar ve teslimden sonra ortaya çıkan ayıplar bakımından bir ayırım yapılmıştır. Şöyle ki; teslim anındaki ayıplar bakımından mevcut düzenlemeden ayrılarak kiracıya ikili bir imkân tanınmış ve kiracının dilerse kiralananı teslim almaktan kaçınarak kiraya vereni temerrüde düşürerek temerrütten doğan haklarına (TBK m. 123-125) dilerse de TBK m. 305-308 arasında düzenlenen kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesindeki sorumluluk hükümlerine başvurabileceği düzenlenmiştir. Fakat şu hususa dikkat etmek gerekir ki; kiracı

kiralananın önemli olmayan ayıpla teslimi halinde kiralananı teslim almak zorundadır. Aksi takdirde TBK m. 106 hükmü gereğince alacaklı temerrüdü söz konusu olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 305 hükmü ile kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi kapsamında, kiracıya kiralananındaki ayıbın giderilmesini talep hakkı, kira bedelinin ayıpla orantılı olarak indirimini talep hakkı, önemli ayıp halinde sözleşmeyi feshetme hakkı ve bu haklarla birlikte zararının tazminini talep hakları tanınmıştır. Bu hakların yanı sıra kiracıya, TBK m. 306 hükmü ile kiralananındaki ayıbı bizzat giderme hakkı ve kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini talep hakkı tanınmıştır.

Kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kiracının kullanımına elverişli durumda bulundurma borcu, aynı zamanda kiracının kiralananından çekişmesiz bir şekilde yararlanmasını temin etme yükümlülüğünü de içerir. Kira sözleşmesinde zapttan doğan sorumluluğun şartlarının oluşması halinde, kiraya veren açılmış olan davayı üstlenmek ve varsa kiracının zararını gidermekle yükümlü olacaktır. Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için kusurlu olması şart değildir. Kiraya veren, kusurlu olmasa dahi üçüncü kişinin kiralananına yönelik olarak ileri sürdüğü haktan dolayı kiracıya karşı sorumlu olacaktır. Fakat kiraya veren, kusurlu olmadığını ispat etmek suretiyle kiracının uğramış olduğu zararı giderme yükümlülüğünden kurtulabilecektir.

Kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişinin kiracının kiralananı kullanım hakkını sınırlayan veya tamamen ortadan kaldıran üstün bir hakkının bulunması gerekir. Bununla birlikte üçüncü kişinin ileri sürdüğü kişisel hakkın tapuya şerh edilmesi halinde de şerhin munzam etkisi sebebiyle kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olur. Üçüncü kişi tarafından kiralanan üzerindeki üstün hak iddiasına dayanarak açılan davanın kiracı tarafından kiraya verene bildirilerek kiraya verenin davaya dahil olması sağlanmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu m. 310/I uyarınca, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tüm hak ve borçlarıyla tarafı haline gelecektir. Kiralananın el değiştirmesi hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın mülkiyetiyle birlikte zilyetliğinin de kiracıya bırakılmış olması gerekir. Bunun yanı sıra kiraya verenin malik sıfatına sahip olması veya kiralananın malikin rızasıyla üçüncü kişi tarafından kiraya verilmiş olması gereklidir.

Aksi takdirde TBK m. 310/I hükmü uygulanamayacak ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmüne göre kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir aynı hak kazanılması halinde, kira sözleşmesine öncelik tanınacaktır. Söz konusu madde hükmü, herhangi bir sınır getirmeksizin taşınmaz üzerinde her türlü sınırlı aynı hak tesisi halinde TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanmasını öngörmüştür.

Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi, TMK m. 1009 gereği tapu siciline şerhi mümkün olan kişisel haklardan olduğu için, kiraya veren ile kiracı arasındaki şerh anlaşmasına dayalı olarak; kiracı, kira sözleşmesine dayalı kişisel kullanım hakkı tapu kütüğüne şerh ettirilebilir. Tapuya şerh edilen bir kira sözleşmesinin kiracı lehine güçlendirilmiş bir şahsi hak, diğer bir deyişle eşyaya bağlı borç ilişkisi doğuracağı ve yeni malikin taşınmazı iktisap etmekle kira ilişkisine taraf olacağı sonucuna varılabilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 302 uyarınca kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler, aksi kararlaştırılmamış ya da kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanacaktır. Kiraya verenin vergi yükümlülüğünü yerine getirmemesi, kiracının kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde kullanmasına engel olabilmektedir. Bu durumda kiraya verenin kiracıya karşı TBK m. 305 vd. hükümleri doğrultusunda ayıptan doğan sorumluluğu söz konusu olacaktır.

Kiraya verenin yan gider sorumluluğuna ilişkin olarak adi kira ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde farklı iki ayrı sorumluluk düzeni getirilmiştir. Şöyle ki adi kira sözleşmelerinde TBK m. 303 hükmü gereğince kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere kiraya veren katlanmakla yükümlü iken; konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemiş veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerinden kiracının sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Kiracının yan giderleri ödeme yükümlülüğünün bulunduğu durumlarda, yan giderlerin kararlaştırılan tarihte ödenmemesi halinde; kiraya veren, temerrüt nedeniyle TBK m. 315 gereğince kira sözleşmesini feshedebilecektir.

KAYNAKÇA

- ACAR Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, 2. Bası, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015.
- AKARTEPE Alpaslan, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, İstanbul, *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, 2016, ss. 83-110.
- AKÇAAL Mehmet/Alper Uyumaz, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin GENEL Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Konya: *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 30. Yıl Armağanı, C. 21, S. 1, 2013, ss. 297-325.
- AKINCI Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, ss. 33-50.
- AKINTÜRK Turgut/Derya ATEŞ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri*, 28. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019.
- AKKURT Sinan/Kemal ERDOĞAN/Hüseyin TOKAT, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)*, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- AKTAŞ Abdullah, “*Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğu*”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.
- AKYİĞİT Ercan, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- ALTINOK ORMANCI Pınar, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, İstanbul, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 24, Yıl: 12, Güz 2013/2, ss. 125-141.
- ANTALYA O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. V/1, 1, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- ARAL Fahrettin /Hasan AYRANCI, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019.
- ARBEK Ömer, *Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005.
- ARPACI Abdülkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, İstanbul: Temel Yayınları, 2002.
- ARSLAN Zeynep, “*Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.
- ATANIAN Arif, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu*” (Yüksek Lisans Tezi), Erzurum: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.
- AYDEMİR Efrail, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014.

- AYDIN Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- AYDOĞDU Murat/Nalan KAHVECİ, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 4. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- BALTALI Gülşen, “*Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları*” (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.
- BAŞKAN Ahmet, “*Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Borçları*”, (Yüksek Lisans Tezi), Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- BECKER Herman, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi Çeşitli Sözleşme İlişkileri m. 184- 551*, Çev. Suat Dura, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1934.
- BELEN Herdem, “*Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*”, İstanbul, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 87 S. 2013/3, 2013, ss. 106-137.
- BURCUOĞLU Haluk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- CERAN Mehmet, *Kira Sözleşmesi-Tahliye*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- ÇABRİ Sezer, “*Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi*”, İstanbul, *MÜHFHAD*, C. 18, S. 3, 2012, ss. 163-201 (Sınırlı Ayni Hak).
- ÇABRİ Sezer, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayrıptan Sorumluluğu*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013 (Ayrıptan Sorumluluk).
- DELİCE Emrah, “*Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk*”, *Uluslararası Yönetim Eğitim ve Ekonomik Perspektifler Dergisi*, C. 3, S. 2, 2015, ss. 31-38.
- DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, *Güven Esası Uyarınca Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009 (Culpa In Contrahendo Sorumluluğu).
- DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2018 (Yan Giderler).
- DOĞAN Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- DURAL Mustafa/Tufan ÖĞÜZ/Mustafa Alper GÜMÜŞ, *Türk Özel Hukuku Cilt III: Aile Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- EDİS Seyfullah, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1963.
- ENER Oğuz Şükrü, “*Türk Hukukunda Manevi Tazminatın Niteliği ve Hesaplanması*” (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014.

EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019 (Özel Hükümler).

EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019 (Genel Hükümler).

ERMAN Hasan, “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi”, İstanbul, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 50, S. 1-4, 1984, ss. 363-383.

ERTAŞ Şeref, “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan, C. 16, Özel Sayı, 2014, ss. 3093-3104.

ERTUĞRUL Meltem, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 4, Yıl: 72, 2014, ss. 541-578.

ERZURUMLUOĞLU Erzan, *Türk Hukukunda Adî Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, S. 7, 1973 (Sona Erme).

ERZURUMLUOĞLU Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019 (Sözleşmeler Hukuku).

GENÇ ARIDEMİR Arzu, “Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu”, İstanbul, *BÜHFKHHD*, C. 8, S. 95-96, 2012, ss. 125-158.

GÖKYAYLA Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, İzmir, *Journal of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, ss. 1203-1252.

GÖRMEZ Gizem, “Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerin Tespiti ve Hesaplanması”, *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, ed. Hüseyin Altaş, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019, ss. 377-408.

GÜNEL Mustafa Cahit, “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi” (Doktora Tezi), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2011 (Kira Sözleşmesi).

GÜMÜŞ Mustafa Alper, “6098 sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, İstanbul, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, 2013, ss. 7-17 (Yan Giderler).

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018 (Özel Hükümler).

GÜNAY Cevdet İlhan, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

HATEMİ Hüseyin/Rona SEROZAN/Abdülkadir ARPACI, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.

- İKİZLER Metin, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, Ankara, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XX, S. 2, 2016, ss. 25-59.
- İNCEOĞLU M. Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, İstanbul, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, 2013, ss. 52-88 (Ayıba Karşı Tekeffül).
- İNCEOĞLU Murat, *Kira Hukuku*, C. 1, İstanbul: On iki Levha Yayınevi, 2014 (Kira).
- KARAKAŞ Sinem, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (Yüksek Lisans Tezi), Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- KAYIHAN Şaban /Mustafa ÜNLÜTEPE, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
- KAYAR İsmail, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri*, 11. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- KAYNAR Muhammet, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2014.
- KILIÇOĞLU Ahmet M., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020 (Genel Hükümler).
- KILIÇOĞLU Mustafa, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2019 (Özel Hükümler).
- KIRMIZI Mustafa, *Kira Hukuku*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- KÖK Yasin, “Borçlar Kanuna ve Yeni Türk Borçlar Tasarısına Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.
- MERAL Ömer Oğuzhan, “Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu Kapsamında Sorumsuzluk Anlaşmalarının Geçerliliği”, İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertuş'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, ss. 1139-1206.
- NART Serdar, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- NUHOĞLU Beyza, “Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.
- OĞUZMAN Kemal/Turgut ÖZ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, 17. Baskı, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019 (Cilt I).
- OĞUZMAN Kemal/Turgut ÖZ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2, 17. Baskı, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2019 (Cilt II).
- OĞUZMAN Kemal /Özer SELİÇİ/Saibe OKTAY ÖZDEMİR, *Eşya Hukuku Ders Kitabı*, 2. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2019.

- ÖKTEM ÇEVİK Seda, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Ankara, *BATİDER*, C. XXVIII, S. 2, 2012, ss. 203-227 (Giderleri Ödeme Borcu).
- ÖKTEM ÇEVİK Seda, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2016 (Devir).
- ÖZÇELİK Ş. Barış, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları”, Ankara, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 63 S. 3, 2014, ss. 569-621 (Hukuki İmkânsızlık).
- ÖZÇELİK Ş. Barış, “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, Ankara, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 2, Yıl: 67, 2009, ss. 20-28 (Paylı Mülkiyet).
- ÖZDEMİR Hayrunnisa, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 62, S. 1, 2013, ss. 147-174.
- ÖZEN Burak, “Kira Konusunun Devri”, İstanbul, *MÜHFHAD*, C. 16, S. 1-2, 2010, ss. 137-179 (Devir I).
- ÖZEN Burak, “Kira Konusunun Devri”, İstanbul, *BÜHFHHD*, C. 9, S. 103-104, 2013, ss. 89-107 (Devir II).
- ÖZKANOĞLU Neşe, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- PAKSOY Meliha Sermin, “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, Malatya, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2019, ss. 133-143.
- PEKCANITEZ Hakan /Oğuz ATALAY/Muhammet ÖZEKES, *Medenî Usûl Hukuku*, 8. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayınevi, 2020.
- REMZİ Mehmet/Sezer AYDIN, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- SAFAROV Gulmammad, “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası” (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.
- SEROZAN Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.
- SERT Selin, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)”, Ankara, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 4, Yıl: 72, 2014, ss. 65-79.
- SUIÇMEZ Nevrin, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının Ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, İzmir: *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, ss. 1597-1622.
- ŞAHİN Ayşenur, “Vücut Bütünlüğünün İhlalinden Doğan Zarar ve Tazmini”, Ankara, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, S. 2, 2011, ss. 123-166.
- TANDOĞAN Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. 1/2, 5. Baskı, İstanbul: Alfa Basım Yayın Dağıtım, 1992.

TOPUZ Seçkin/ Ferhat CANPOLAT, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi”, Ankara, *Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 1, 2011, ss. 1-31.

TUNABOYLU Müslim, *Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2006.

TUNÇOMAĞ Kenan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C. 2, 3. Baskı, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.

TÜRKLER Türkay, “Kiralayanın Kiralananın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu”, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1993.

URAL Çınar Nihal, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

ÜÇER Mehmet/Nedim MERİÇ, “Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı”, Diyarbakır, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24, S. 41, 2019, ss. 405-438.

VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)”, Ankara, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 1, 2016, ss. 303-332.

VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet /Galip ESMEROĞLU, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikati*, 2. Baskı, İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1956.

YAVUZ Cevdet, *Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 1989.

YAVUZ Cevdet/Faruk ACAR/Burak ÖZEN, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 15. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2018.

YAVUZ Nihat, “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu”, Ankara, *Yargıtay Dergisi*, C. 8, S. 3, 1982, ss. 389-409 (Sorumluluk).

YAVUZ Nihat, *Türk Kira Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2003 (Kira).

YAVUZ Nihat, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Cilt 1, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013 (Şerh I).

YILDIRIM Mustafa Fadıl, “Kiralananın Temliki Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? -Kiralananın Temliki Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, Ankara, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII, S. 4, 2013, ss. 117-125.

ZEVKLİLER Aydın/Emre GÖKYAYLA, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.

Yararlanılan İnternet Kaynakları

<http://www.hukukturk.com> (Hukuk Türk Sitesi), E.T.: 05.01.2021.

<http://www.kazanci.com> (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası), E.T.: 05.01.2021.

<http://www.yargitaykarararama.gov.tr> (Yargıtay Karar Arama), E.T.: 01.06.2021.

<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, E.T.: 01.06.2021.