

Geliş Tarihi | Received: 26.11.2021
Kabul Tarihi | Accepted: 14.12.2021
Yayın Tarihi | Published: 30.10.2022

İntihal | Plagiarism: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.
| This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.

ALT ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMELERİNDE AYIPTAN VE ZAPTTAN DOĞAN SORUMLULUK

LIABILITY ARISING FROM DEFECT AND SEIZURE IN SUB-PRODUCT RENT CONTRACTS

Zeynep Kocakale*

ÖZ

Alt ürün kirası sözleşmelerinin kullanım alanı her geçen gün artmaktadır. Özellikle adi kira ve konut ve çatılı iş yeri kiralarından farklı olarak hakların, şirketlerin, işletmelerin de ürün kirası sözleşmesine konu edilebilmesi, bu sözleşmelerin kullanım alanını ve önemini artırmıştır. Alt ürün kirası sözleşmelerine ilişkin olarak yapılan çalışmaların sayısının az olması da göz önüne alınarak alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun incelenmesi gerekli görülmüştür.

Çalışmamızın amacı her geçen gün kullanım alanı yaygınlaşan alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun belirlenmesidir. Bu kapsamda ilk olarak alt ürün kirası sözleşmelerinin hem ürün kirası hem alt kira sözleşmelerinin bir türü olması nedeniyle alt kira sözleşmeleri ve alt ürün kirası sözleşmeleri hakkında genel olarak bilgi verilmiştir. Ardından alt ürün kirası sözleşmeleri açısından ayıptan ve zapttan doğan sorumluluk kiraya veren, kiracı ve alt ürün kiracısı açısından ayrı ayrı ele alınmıştır. Alt ürün kirasına özgü olarak ortaya çıkan ayıp ve zapt halleri doktrin ve Yargıtay kararları ışığında irdelenmiştir. Çalışmamızın konusu yalnızca alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun belirlenmesine yönelik olduğundan ayıp ve zaptın hüküm ve sonuçları kapsam dışında bırakılmıştır. Son olarak çalışmamız sonucunda edinilen kanaatler sonuç kısmında toparlanmıştır.

Anahtar Kelimeler Ürün Kirası - Hasılat Kirası - Alt Kira - Ayıp Ve Zapttan Doğan Sorumluluk

* İstanbul Hâkimi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı Öğrencisi.

0000 0002 6887 2724 kocakalezeynep@gmail.com



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari-Türetilemez 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

ABSTRACT

The usage area of sub-product rent contracts is being more common every passing day. Especially, being able to include rights, companies, enterprises to product rent contract differently from ordinary rent and roofed workplace rent contract has increased these contracts field and importance. By considering that the number of studies have been made regarding on sub-product rent contracts is less, it's seen necessary to make an examination of the liability arising from defect and suppression in sub-product rental contract accordingly.

Our study's aim is to determine the liability arising from defect and suppression in sub-product rent contracts that are being more common every passing day. In this scope, firstly a general information about sub-rental contracts and sub-product rent contracts has been provided with the reason of sub-product rent contracts being a type of both product rental contracts and sub-product rental contracts. Afterwards in terms of sub-product rental contract, the liability arising from defect and suppression has been discussed in terms of proprietor, tenant and sub-product tenant separately. The events of defect and suppression that arise indigenous to sub-product rent have been discussed under the light of doctrine and Supreme Court decisions. It because our study's subject aims determining the liability arising from defect and suppression in sub-product rental contracts, the verdict and consequences of defect and suppression have been left out of the scope. In conclusion, the opinions obtained because of our study have been gathered in the conclusion part.

Keywords Product rent - Building rent - Sub-rent - Liability arising from defect and suppression

GİRİŞ

Ürün kirası sözleşmeleri Türkiye’de ve birçok ülkede uygulanmakla birlikte, gelişen ve çeşitlenen ekonomi ile de önemi oldukça artmıştır. Özellikle adi kira ve konut ve çatılı iş yeri kiralarından farklı olarak hakların, şirketlerin, işletmelerin de ürün kirası sözleşmesine konu edilebilmesi, bu sözleşmelerin kullanım alanını ve önemini artırmıştır.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde hasılat kirası olarak isimlendirilen ürün kirası sözleşmeleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu içerisinde ürün kirası olarak adlandırılmış olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) 357 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre ürün kirası, kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Tanımda da belirtildiği üzere ürün kirası sözleşmelerine, diğer kira sözleşmesi türlerinden farklı olarak hakların, şirketlerin, işletmelerin konu edilebilmesi mümkündür. Bu farklılık ürün kirası sözleşmelerinin kullanım alanını ve önemini artırmıştır.

Ürün kirası sözleşmelerinde alt kira sözleşmesinin yapılması TBK’nın 366. maddesi ile kural olarak yasaklanmıştır. TBK 366. maddeye göre, “*Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir.*” Bu nedenle çalışmamızda alt ürün kirası sözleşmesinin yapılmasına kiraya veren tarafından rıza gösterilmesi veya kiralandaki bazı yerler için rızaya gerek olmaksızın sözleşmenin yapılması durumunda kurulan alt ürün kirası sözleşmeleri açısından ayıptan ve zapttan doğan sorumluluk incelenmiştir. TBK’da ürün kirası sözleşmelerinde ayıp ve zapttan doğan sorumluluğun düzenlendiği doğrudan bir madde bulunmadığından TBK’nın 358. maddesinin yollaması ile kira sözleşmeleri açısından genel hükümlerdeki ayıp ve zapta ilişkin düzenlemeler alt ürün kirası sözleşmeleri özelinde açıklanmıştır.

Çalışmamızın amacı her geçen gün kullanım alanı yaygınlaşan alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun belirlenmesidir. Günümüzde alt ürün kirası sözleşmelerinin kullanım alanı ve buna istinaden öneminin giderek artması ile konuya ilişkin olarak yapılan çalışmaların sayısının az olması göz önüne alınarak tarafların hak ve borçlarının ve bu doğrultuda özellikle alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun incelenmesi gerekli görülmüştür. Özellikle alt ürün kirası sözleşmeleri açısından iki ayrı sözleşmenin ve üçlü bir ilişkinin bulunması ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun kiraya veren, kiracı ve alt ürün kiracısı açısından değerlendirilmesini gerektirmiştir.

Çalışmamızda ilk olarak alt ürün kirası sözleşmelerinin hem ürün kirası hem alt kira sözleşmelerinin bir türü olması nedeniyle alt kira sözleşmeleri ve alt ürün kirası sözleşmeleri hakkında genel olarak bilgi verilmiştir. Ardından ürün kirası sözleşmelerinde sırasıyla ayıp ve zapt kavramı incelenerek, alt ürün kirası sözleşmeleri açısından ayıptan ve zapttan doğan sorumluluk kiraya veren, kiracı ve alt ürün kiracısı açısından ayrı ayrı ele alınmıştır. Alt ürün kirasına özgü olarak ortaya çıkan ayıp ve zapt halleri irdelenmiştir. Çalışmamızın konusu yalnızca alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun belirlenmesine

yönelik olduğundan ayıp ve zaptın hüküm ve sonuçları kapsam dışında bırakılmıştır. Son olarak çalışmamız sonucunda edinilen kanaatler sonuç kısmında toparlanmıştır.

I. ALT KİRA SÖZLEŞMESİ

Türk Borçlar Hukukuna hâkim olan ilkelere göre taraflar herhangi bir sözleşme yapmayı yapmama, istenilen tip ve içerikte yapma, sözleşmenin karşı tarafını seçme ve sözleşmeyi ortadan kaldırma serbestisine sahiptir¹. Bu serbestinin bir sonucu olarak da taraflar alt kira sözleşmesi yapabilirler. Zira TBK'nın 322, 366, 471, 489 ve 506. maddelerinde sırasıyla kira, ürün kirası, eser, yayım ve vekâlet sözleşmeleri açısından alt sözleşme yapabilecekleri düzenlenmiştir.

Alt sözleşme kavramı doktrinde ve uygulamada sıklıkla kullanılmakla birlikte esas itibarıyla bağımsız ve farklı bir sözleşme türü değildir². Birbirinden bağımsız olan ancak aralarındaki ilişki sebebiyle sözleşmelerin birbirlerine karşı mevcut durumlarını belirlemek amacıyla alt sözleşme kavramı kullanılmaktadır³.

Alt sözleşme genel olarak asıl sözleşme olarak nitelenen herhangi bir sözleşmeyle fiili ilişki içinde bulunan ancak ondan bağımsız olan sözleşme olarak tanımlanabilir⁴.

Alt kira sözleşmesi ise TBK'da tanımlanmamakla birlikte doktrinde konuya ilişkin yapılan çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Kiraya verenin mutlaka eşyanın maliki olması gerekmediğinden kiracının, başkasından kiraladığı bir eşyayı bir üçüncü kişiye kural olarak kiralaması mümkündür⁵. Bir tanıma göre alt kira sözleşmesi, kiralanan şeyin ilk sözleşmenin kiracısı tarafından kısmen veya tamamen başka bir şahsa tekrar kiralınmasıdır⁶. Bir başka tanıma göre ise, kira sözleşmesinin taraflarından biri olan kiracının, sözleşmenin imkân verdiği ölçüde, kiralananı kullanma hakkını, üçüncü bir kişiye kira bedeli karşılığında bırakmasını sağlayan sözleşmedir⁷.

Alt kira sözleşmesi incelenirken öncelikle iki farklı kira sözleşmesi karşımıza çıkmakta ve taraflar arasında üçlü bir ilişki bulunmaktadır. Bu üçlü ilişkide ilk taraf, sadece asıl sözleşmede taraf olan ve asıl sözleşme için kiraya veren konumunda bulunan kişidir. İkinci taraf hem

¹ Safa Resioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014, s. 133; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020, s. 17 vd; M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020, s. 25 vd; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2019, s. 113 vd; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020, s. 32 vd.

² Şebnem Akipek, *Alt Vekâlet*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003, s. 83.

³ Akipek, *Alt Vekâlet*, s. 83; Halil Akkanat, "Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi", Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü, İstanbul 2000, s. 12.

⁴ Nalan Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, İzmir: Yetkin Yayınevi, 2005, s. 63; İpek Yücer, "Alt Kira", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57/3 (2008), s. 794; Akipek, *Alt Vekâlet*, s. 83.

⁵ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 483; Aydın Zevkililer ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020, s. 329.

⁶ Süreyya Arkan, "Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk İstanbul 1988, s. 1; Necmeddin Feyzi Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım: Özel Borç İlişkileri, I. Cilt*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980, s. 485; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2*, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977, s. 553; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, s. 69.

⁷ Yasemin Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017, s. 44.

asıl sözleşmenin hem de alt sözleşmenin tarafı olan ve asıl sözleşme açısından kiracı, alt sözleşme açısından ise kiraya veren konumunda bulunan kişidir. Son olarak üçüncü taraf ise sadece alt sözleşmenin tarafı olan ve alt sözleşme açısından kiracı konumunda bulunan kişidir.⁸

Alt kira sözleşmesinde, kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki ilişkiden bağımsız olarak kiracı ile alt kiracı arasında bağımsız bir kira sözleşmesi kurulur⁹. Bu kapsamda alt kira sözleşmesinde, kiracı ile alt kiracı arasında asıl kira sözleşmesinden bağımsız olarak ve ona zarar vermeyecek nitelikte bir kira sözleşmesi yapılmaktadır¹⁰. Kiracı ile alt kiracı arasında bir sözleşme imzalanmasının bir sonucu olarak da alt kiracı ile kiralayan arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır¹¹. Bu şekilde iki kira sözleşmesi de aynı anda mevcut olmaktadır¹².

Alt kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla bir kira sözleşmesidir¹³. Alt kira sözleşmesinin, asıl kira sözleşmesinden farkı ise asıl kira sözleşmesinde kiracı konumunda olan tarafın, kira konusu üzerindeki hakkının asıl kira sözleşmesinden kaynaklanmasıdır¹⁴. Bu kapsamda alt kira sözleşmeleri de kira sözleşmeleri gibi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur. Rızai, ivazlı, sürekli sözleşmelerdir.

Alt kira sözleşmelerinde asıl kira ile alt kira arasındaki ilişki incelendiğinde, alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinin yapılmasından önce kurulabilmekle birlikte asıl kira sözleşmesi olmadan varlığını devam ettiremez¹⁵. Alt kira sözleşmesinde, kiracı ile kiraya veren arasındaki hukuki ilişkiden bağımsız olarak kiracı ile alt kiracı arasında ayrı bir kira sözleşmesi kurulur¹⁶. Yine aynı şekilde asıl kira sözleşmesinin sona ermesi veya geçersiz olması alt kira sözleşmesinin de sona ermesi sonucunu kural olarak doğurmaz¹⁷. Alt kira sözleşmesi ile asıl kira sözleşmesinin bağımsız olmasının bir sonucu olarak sona ermesi hususları da birbirinden bağımsızdır¹⁸.

Asıl kira sözleşmesinde kiracının üçüncü bir kişiyle kira konusu şey üzerinde alt kira sözleşmesi yapabilmesi için kanunun buna imkân tanıması gerekir.

⁸ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 7.

⁹ Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2009, s. 132; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, s. 71.

¹⁰ Erol Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, Ankara: Desen Matbaası, 1953, s. 124; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 132.

¹¹ Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 125.

¹² Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 494.

¹³ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 494.

¹⁴ İrfan Yazman, "Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", *Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü*, Yayın No: 22, Ankara 1960-1961, s. 16; Yücer, "Alt Kira", s. 796.

¹⁵ Türker Yalçınduran, *Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2000, s. 34; Ayşe Bengü Sevinç, "Alt Kira ve Kiranın Devri", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010, s. 5; Akipek, *Alt Vekalet*, s. 84; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 50.

¹⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 132; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, s. 71; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 494.

¹⁷ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 50; Yücer, "Alt Kira", s. 796.

¹⁸ Yalçınduran, *Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri*, s. 33; Akipek, *Alt Vekalet*, s. 87; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 50; Yücer, "Alt Kira", s. 796.

Tarafların alt kira sözleşmesi yapmasındaki amaç ekonomik bir yarar elde etmektir¹⁹. Kiracı, asıl sözleşmedeki ödemeyi üstlendiği kira bedelinden daha yüksek bir bedelle alt kira sözleşmesi yaparak aradaki farkla gelir oluşturmaktadır²⁰.

II. ÜRÜN KİRASINDA ALT SÖZLEŞME

Ürün kirasında alt kira, ürün kirasına konu olan malın veya hakkın kullanılması ve ürünlerinin toplanması hakkının sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir kişiye bırakılmasıdır²¹.

Ürün kirası sözleşmesinde alt kira TBK'nın 366. maddesinde alt kira ve kullanım hakkının devri yasağı başlığı ile düzenlenmiştir. Bu madde ile diğer kira türlerinden farklı olarak ürün kirasında alt kira sözleşmesinin yapılması kural olarak yasaklanmıştır²². Düzenleme gereğince kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremez. Yapılan bu düzenlemenin amacı, ürün getiren bir malı ehil bir kişinin işletmesini sağlamak, rastgele kişilerle devrini önlemektir²³. Zira ürün kirası sözleşmesinde kiracı tarafından ürün veren malı ya da hakkı işletme konusunda yetenekli olduğu için kiraya veren tarafından kabul olunup sözleşme yapılmıştır²⁴.

Maddedeki bu düzenlemeye göre ürün kirası sözleşmesine konu olan kiralanan şeyin tamamı başkasına kiraya verilemediği gibi işletme hakkı da devredilemez. Ancak "...kiracı, kiralananında bulunan bazı şeyleri, kiraya veren açısından zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek" koşuluyla kiraya verebileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla kiralanan dâhil bazı şeylerin kiracı tarafından, kiraya veren için zarar doğuracak değişikliği gerektirmediği sürece kiraya verilmesi imkânı tanınmıştır²⁵. Örneğin kiracının bir çiftlikteki bazı iş yeri ya da tarım aletlerini bu kapsamda tekrar kiraya vermesi mümkündür²⁶.

Ürün kirasında ürün veren mal veya hakkın kullanılması ve işletilmesi uzmanlık, bilgi ve yetenek gerektiren bir iştir. Ürün kirasında kiracı, adi kiradan farklı olarak kira konusunun tüm faydasını, itibarını ve verimini gözetip korumakla yükümlüdür²⁷. Bu kapsamda kiraya veren kira konusunu işletebilecek, kullanabilecek ve ürünleri üretebilecek nitelikteki kiracıları

¹⁹ Yazman, "Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", s. 5.

²⁰ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 49.

²¹ Arıkan, "Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri", s. 10.

²² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 133; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 329; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2017, s. 116; TBK'nın 322. maddesinde konut ve çatılı iş yeri kiralaları hariç tutularak alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi kabul edilmiştir.

²³ Arıkan, "Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri", s. 11.

²⁴ Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017, s. 935; Arıkan, "Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri", s. 11.

²⁵ Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020, s. 339.

²⁶ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 339.

²⁷ Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 121; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, s. 179; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 131.

seçmeye özen gösterir. Kiracının özellikleri, işletmenin devamı ve iadesi konusunda kiraya verenin menfaatleri açısından oldukça önemlidir²⁸.

Alt ürün kirası sözleşmesinin, alt kira sözleşmelerinin bir türü olması nedeniyle alt kiraya ilişkin kuralların ürün kirasının niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanacağı aşikârdır. Nitekim Kanun Koyucu TBK'nın 366. maddesinin ikinci fıkrasında konuya ilişkin düzenleme yaparak alt kiraya ilişkin kuralların kıyas yoluyla uygulanacağını belirtmiştir. Dolayısıyla, ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin rızası ve kiralananda bulunan bazı yerlerin kiraya veren açısından zarar doğurucu bir değişikliğe yol açmamak kaydıyla kiracının yapmış olduğu kira sözleşmelerine TBK'nın 322. maddesinde düzenlenen alt kiraya ilişkin hükümler uygulanır.

III. ALT ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMELERİNDE AYIPTAN VE ZAPT-TAN DOĞAN SORUMLULUK

Ürün kirası sözleşmelerinde ve bu doğrultuda alt ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin ve alt ürün kirası sözleşmesi açısından kiraya veren konumunda bulunan kiracının ayıba ve zapta karşı sorumluluğunun TBK'da doğrudan düzenlendiği bir madde bulunmamaktadır. Ancak TBK'nın "Genel Hükümlerin Uygulanması" başlığını taşıyan 358. maddesine göre, ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır. Bu madde kira sözleşmesinin genel hükümler kısmı ile ürün kirası arasındaki yollama maddesidir. 818 sayılı BK döneminde böyle bir hüküm bulunmadığından BK'nın adı kira sözleşmesine ilişkin hükümleri kıyas yolu ile uygulama alanı bulmaktaydı. Ancak TBK'nın 358. maddesi ile birlikte artık ürün kirasına ilişkin özel bir hüküm bulunmadığı takdirde doğrudan kiraya ilişkin genel hükümler uygulanmaktadır.^{29,30} Dolayısıyla bu madde ile birlikte burada kıyasen değil, doğrudan bir uygulama atfı söz konusudur³¹. Bu doğrultuda çalışmamızın konusunu oluşturan ayıp ve zapttan doğan sorumluğa ilişkin konularda ürün kirasında özel düzenlemeler mevcut olmadığı için kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulama alanı bulur³².

²⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 133.

²⁹ Sevda Bora, "818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası", *Terazi Hukuk Dergisi*, 8/82, (2013), s. 24.

³⁰ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde ürün kirası niteliği taşıyan taşınır ve taşınmaz kiralalarına bu kanunun uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin netlik bulunmamaktaydı. 6570 sayılı Kanun'un yürürlükten kaldırılması ile birlikte yerine konut ve çatılı iş yeri kiralalarına özgü kurallar öngörül-müştür. Ancak konut ve çatılı iş yerine ilişkin kurallar ürün kirası sözleşmelerine uygulanmamalıdır. Zira ilk olarak TBK'nın 357-378. maddeleri arasında düzenlenen ürün kirasına özgü kurallar uygulanmalı, burada hüküm bulunmayan hallerde adı kiraya ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanmalıdır. Nitekim 358. maddede de "Bu ayırımıda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır." Düzenlemesi ile konut ve çatılı iş yeri kiralalarına özgü kurallar dışlanmıştır. Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku*, s. 359-360.

³¹ İpek Sağlam, "Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15/2 (2016), s. 468.

³² Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021, s. 338; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 103.

A. ALT ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMELERİNDE AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

1. Ürün Kirası Sözleşmelerinde Ayıp Kavramı

Kira sözleşmelerinde ayıp kavramı TBK'da tanımlanmamıştır. Kanaatimizce kira sözleşmelerinde kiralananın ayıbın ve kiraya verenin bundan doğan sorumluluğunun uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlar olması nedeniyle kanun koyucu tarafından kira sözleşmelerinde ayıp kavramının özel olarak tanımlanması gereklidir. TBK'da ayıp kavramı yalnızca satış sözleşmeleri kapsamında tanımlanmış olup, kira sözleşmeleri bakımından bu tanımdan kıyasen yararlanılması mümkündür³³. Ancak burada satım sözleşmelerinde ayıp kavramından kıyasen yararlanılması durumunda, kira sözleşmelerinin sürekli borç doğuran niteliği dikkate alınmalıdır. Zira kira sözleşmelerinde kiraya verenin, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya ve işletmeye elverişli olarak teslim etme ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurma borcu bulunmaktadır. Bu doğrultuda kira sözleşmelerinde kiraya verenin, satım sözleşmelerinden farklı olarak yalnızca kiralananın teslimi anında mevcut olan değil, teslimden sonra ortaya çıkan eksiklik ve bozukluklardan da sorumlu olduğu göz önünde bulundurulmalıdır.

Ayıp kavramı doktrinde de birçok şekilde tanımlanmıştır. Bir tanıma göre ayıp, kiralanan şeyde kiraya veren tarafından kiracıya bildirilen veya dürüstlük kuralları gereğince sözleşme konusu kiralanan şeyde bulunması gereken niteliklerdeki eksikliklerdir³⁴. Bir diğer tanıma göre kira sözleşmelerinde ayıp, kiraya verenin, kiralanan şeyi sözleşmede düzenlenen biçimde teslim etmemesi yahut teslim edilmiş olsa da sözleşme süresince sözleşmede belirtilen şekilde bulundurmamasıdır³⁵. Bir başka tanıma göre ise ayıp, bir malın eksiklik, bozukluk, sakatlık gibi hukuksal bir nedenle değerini veya maldan amaçlanan yararı giderme veya önemli ölçüde azaltma durumudur³⁶. Dolayısıyla ayıp, kiracının, kiralanan şeyin sözleşmede kararlaştırılan kullanımına elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan eksiklikler olarak tanımlanabilir³⁷. Bu kapsamda yalnızca kiralananındaki değil, kiralananın eklentilerindeki eksiklik ve bozukluklar da kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu içerisinde değerlendirilir³⁸.

Genel hükümlere göre kira sözleşmelerinde ayıp kavramı ve ayıptan doğan sorumluluk ürün kirası sözleşmeleri ile benzerlik göstermektedir. Örneğin, adi kira sözleşmelerinde ayıp

³³ Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve Murat Develioğlu, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri Cilt II*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018, s. 1646-1647; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 115.

³⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 338; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s. 273; Şeyhmus Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020, s. 143; Zeynep Arslan, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016, s. 76.

³⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 56; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2021, s. 250; Azra Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2010, s. 44; Mustafa Kırmızı, *Kira Hukuku*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s. 96.

³⁶ Gülay Öztürk, *Hasılat Kirası*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2010, s. 175; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 236; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2019, s. 225; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 273.

³⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 338; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 57; Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 467; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 116; Mustafa Alper Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 107; Abdullah Aktaş, "Kiraya Veren Kiralananın Ayıplardan Doğan Sorumluluğu", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2016, s. 8.

³⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 116.

olarak kabul edilen, kiralanan şeyin kullanıma uygun teslim edilmemesi, sözleşme süresince kullanıma uygun bulundurulmaması, gürültü kirliliği vb hususlar ürün kirası sözleşmeleri açısından da ayıp olarak nitelendirilir³⁹. Bunun yanı sıra ürün kirası sözleşmelerinin kendine özgü yapısı nedeniyle sözleşmeye konu olan malın ya da hakkın kullanımını ve işletilmesi ile elde edilecek ürünün türü ve miktarına engel olan her şey ayıp olarak kabul edilir⁴⁰.

Ayıp kavramının incelenmesinde maddi ayıp-maddi olmayan ayıp, hukuki ayıp-ekonomik ayıp, başlangıçtaki ayıp-sonraki ayıp, önemli ayıp-önemli olmayan ayıp şeklinde çeşitli ayrımlar mevcuttur. TBK'da ayıptan doğan sorumluluğun düzenlendiği 304 ve devamı maddelerinde de bu ayrımlara yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Maddi ayıp, kiralananın kullanılmasının ve işletilmesinin maddi bir eksiklik nedeniyle mümkün olmaması veya sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanılmasının ve işletilmesinin, veriminin, ürün ve gelirlerinin azalması durumudur. Bir başka ifade ile maddi ayıp sözleşme konusu şeyin fiziksel niteliğine ilişkin bir eksikliğin bulunmasıdır⁴¹. Örneğin işletilmek üzere donanım ve teçhizatları ile birlikte kiraya verilen bir restoranda elektrik sisteminin çalışmaması, fırının bozuk olması, masa ve sandalyelerin kırık olması, işletmenin boyasız, sıvalarının dökülmüş olması⁴², kiralananındaki maddi ayıplardır. Maddi olmayan ayıp ise, kiralananın durumunu fiziksel olarak etkilememekle birlikte kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanımını manevi olarak güçleştiren ya da imkânsız kılan rahatsız edici haller olarak tanımlanabilir⁴³. Kiracının diğer kiracılar tarafından haksız olarak rahatsız edilmesi⁴⁴ maddi olmayan ayıptır.

Hukuki ayıp, kiralananın özellikle kamu hukukundan kaynaklanan yasal düzenlemeler nedeniyle kullanım amacına uygun olarak kullanılmaması olarak tanımlanmaktadır⁴⁵. Örneğin, işletilmek üzere ürün kirası sözleşmesi ile kiraya verilen bir spor tesisinin işletme ruhsatının alınmamış olması⁴⁶, iskân ruhsatının alınmamış olması⁴⁷ hukuki ayıptır. Ekonomik ayıp ise, işletilmek ve kullanılmak üzere kiraya verilen şey üzerinde vaat edilen iş hacminin sağlanamaması, verim ve kar elde edilememesi durumlarında söz konusudur⁴⁸. Ürün kirası sözleşmelerinin niteliği itibarıyla tarafların gelir elde etme, kazanç sağlama hedefleri bulunduğundan

³⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 103.

⁴⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 103; Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 60; Arslan, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, s. 76.

⁴¹ Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, s. 45.

⁴² Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 143.

⁴³ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2*, s. 112.

⁴⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 339.

⁴⁵ Gülşen Baltalı, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları", Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010, s. 33; Beyza Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, s. 45. Nuhoğlu, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, s. 42; KÖK, s. 52.

⁴⁶ "... Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 13.11.2001 günlü ve 3 yıl sürelidir. Kiralanan lokanta, çay bahçesi ve spor tesislerinden ibaret 2570 m2 alandır. Kiralayan İstanbul... Başkanlığı olmakla beraber sözleşmenin idaresinin özel hukuk alanında yaptığı sözleşme türlerinden olduğu kuşkusuzdur. ... kiralananın lokanta, çay bahçesi ve spor tesisi olması nedeniyle davacı kiracıdan buradaki faaliyetini işletme ruhsatı almadan sürdürmesi beklenemez.." Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E. 2006/9323, K. 2006/12267, T. 01.11.2006.

⁴⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2020/6-137, K. 2020/900, T. 17.11.2020.

⁴⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 339; Zevkililer ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 275; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 145.

ekonomik ayıp ürün kirası sözleşmeleri açısından önem arz eder⁴⁹. Örneğin, işletilmek üzere ürün kirası sözleşmesine konu olan elektrik santralindeki bozukluklar nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan miktardaki elektriğin elde edilememesi, kira bedeli belirlenirken dikkate alınan benzer işletmelere nazaran kiralananın çok düşük gelir potansiyelinin bulunması⁵⁰, rekabet etmeme yükümlülüğünün ihlali⁵¹ ekonomik ayıp olarak kabul edilir.

Başlangıçtaki ayıp ve sonraki ayıp ayırımında esas itibarıyla kiraya veren iki ayıp yönünden de kiracıya karşı sorumludur. Başlangıçtaki ayıp, sözleşme konusu şeyin teslimi anında var olan ayıp iken, sonraki ayıp kiralananın tesliminden sonra meydana gelen ayıplardır. Kiralananın teslimi sırasında işletilmek üzere kiralananla birlikte devredilen eşyaların kırık, bozuk, kullanılamaz halde bulunması veya sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanılmasının, gelir elde edilmesinin mümkün olmaması durumunda başlangıçtaki ayıp söz konusudur. İşletilmek üzere kiraya verilen otelin teslim edilmesinden sonra odalarında rutubet oluşması, duvarlarının çatlaması durumunda sonraki ayıp söz konusu olur⁵².

Önemli ayıp-önemli olmayan ayıp⁵³ ayırımında ise, önemli ayıp, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan ayıptır⁵⁴. Örneğin, işletilmek üzere kiraya verilen benzin istasyonunda benzin depolarının arızalı olması, işletilmek üzere kiraya verilen bir restoranın su tesisatının bozuk olması, kaplıca işletmesi olarak kullanılacak kiralanda kaplıcaya sıcak su sağlayacak ünitelerde sürekli kesinti olması⁵⁵ durumunda önemli ayıp söz konusudur. Ayıbın öneminin belirlenmesinde genel olarak kiralananın değeri ya da kira bedeli esas alınmaz. Burada ayıbın niteliği ve özellikle ayıbın giderilmesi hususunda yapılacak masraf göz önüne alınır⁵⁶. Kiralanan şeyin kullanımını kısıtlamakla birlikte büyük ölçüde azaltmayan ayıp önemli olmayan ayıptır⁵⁷. Örneğin, kiralandaki kapıların iyi kapanmaması⁵⁸, muslukların bozuk olması⁵⁹ önemli olmayan ayıp niteliğindedir. Bu ayıplar olağan onarım ve düzeltme ile giderilebilen ayıplardır.

Alt ürün kirası sözleşmeleri niteliği itibarıyla hem ürün kirası sözleşmelerinin hem de alt kira sözleşmelerinin bir türüdür. Ayıptan doğan sorumluluk kira sözleşmelerinde kiraya veren sorumlulukları içerisinde yer almaktadır. Ancak alt ürün kirası sözleşmeleri açısından iki sözleşmenin mevcut olması ve bunun sonucu olarak da sözleşmeler açısından iki farklı kiraya

⁴⁹ Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, s. 45.

⁵⁰ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 143.

⁵¹ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 144.

⁵² Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 339.

⁵³ Doktrinde bazı yazarlarca bu ayrımı ağır ayıp, orta ayıp ve hafif ayıp olmak üzere üçlü olarak ele almaktadırlar. Bkz Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 251 vd.

⁵⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 340; Serozan, Öz, Acar, Gökyayla ve Develioğlu, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri Cilt II*, s. 1650; Inceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 121; Kırmızı, *Kira Hukuku*, s. 97; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 276.

⁵⁵ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E. 2005/6528, K. 2005/9704, T. 28.10.2005.

⁵⁶ Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, s. 98; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 251.

⁵⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 340; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 252; Kırmızı, *Kira Hukuku*, s. 97.

⁵⁸ Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, s. 694.

⁵⁹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 252.

veren konumunda kişinin bulunması dolayısıyla ikili bir ayırım yapılmaktadır. Bu nedenle alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıba karşı sorumluluk, kiraya verenin kiracı ve alt kiracıya karşı ve kiracının alt kiracıya karşı sorumluluğu olarak incelenmiştir.

2. Kiraya Verenin Kiracıya Karşı Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğunu düzenleyen özel bir madde bulunmadığından TBK'nın 358. maddesi uyarınca kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulur. TBK'nın 304-308 maddeleri arasında genel hükümlere göre kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. Bu doğrultuda ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu için aranan şartlar sözleşme konusu kiralanın şeyin ayıplı olması, kiralanandaki ayıplar nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kullanım ve işletmenin mümkün olmaması, ayıbın gizli olması, kiracının ayıba kendi kusuru ile neden olmamış olması ve kiraya verenin sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan bir kaydın sözleşmede bulunmamasıdır.

a. Kiralananın Ayıplı Olması ve Kiralanandaki Ayıplar Nedeniyle Sözleşmede Kararlaştırılan Amaca Uygun Kullanım ve İşletmenin Mümkün Olmaması

Ürün kirası sözleşmesinde tarafların temel gayesi sözleşme konusu şeyden mümkün olan en fazla ürünü, geliri elde etmektir⁶⁰. Dolayısıyla sözleşmenin kurulduğu sırada mevcut olmayan bir engel nedeniyle sözleşme konusu şey üzerinde tarafların amacına uygun kullanım ve işletim sonucunda ürün veya gelirlerde bir azalmanın söz konusu olması durumunda kira konusu şey üzerinde ayıbın varlığından söz edilir⁶¹.

Sözleşmenin kurulduğu anda var olmayan bir engel nedeniyle tarafların sözleşmenin amacına uygun kullanım ve işletim sonucunda elde edilen ürün ya da gelirin azalması halinde ayıbın varlığı kabul edildiğinden, örneğin, kiraya verenin bir işletmeyi kiraya verirken elde edilecek gelirden vaat ettiği miktarın gerçekleşmemesi de bu doğrultuda ayıp olarak nitelendirilir⁶². Bu kapsamda sözleşmede ürün artışına sebep olacak şeylerin vaat edilip yapılmaması da bir ayıptır⁶³. Ancak böyle bir vaat söz konusu değilse, sözleşmeye konu olan şey üzerindeki nitelik eksiklikleri gelirin azalmasına sebep olmakla birlikte aynı zamanda başka unsurların iyileşmesi ile aynı gelir düzeyi yakalanmışsa, burada ayıp gerekçesiyle kiraya verenin sorumluluğu söz konusu olmaz. Örneğin, ürün kirasına konu olan bir arazide tütün ekiminin yasaklanması sonucunda pancar ekilip aynı gelir düzeyi elde edilmişse burada ayıp söz konusu değildir⁶⁴. Ancak burada söz konusu gelirin yakalanmasını sağlayan nitelik değişikliğine kiracının rıza göstermesi

⁶⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104.

⁶¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 63.

⁶² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2013/14-215, K. 2013/1487, T. 23.10.2013.

⁶³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 60; Öztürk, *Hasılat Kirası*, s.176.

⁶⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104.

gereklidir. Kiracının bu değişikliğe rıza göstermemesi durumunda kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu devam eder⁶⁵.

Bir hakkın ürün kirasına konu olması durumunda, kiraya verenin hakkın kullanımını tesis etmemesi, kiracıya engel olması, işletmenin elverişli şekilde işletilmesine engel şekilde teslimi, işletilmeye hazır şekilde teslim edilmemesi ürün kirasında özel ayıp halleridir⁶⁶. Bunların yanı sıra ürün kirası sözleşmesinin niteliği nedeniyle işletmenin verim kabiliyetinin olmaması da ayıp olarak nitelendirilir⁶⁷.

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerden olduğundan, kiraya veren sözleşmenin başlangıcında var olan ayıplardan sorumlu olduğu gibi, sözleşme süresince kiracının kusuru olmaksızın olağan kullanım ile ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur. Ancak burada ürün kirası sözleşmeleri ve alt ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin sonraki ayıplardan sorumlu tutulması için söz konusu bu ayıpların önemli ayıp niteliğinde olması gerekir⁶⁸. Nitekim burada adi kira sözleşmelerinden farklı olarak ürün kirası sözleşmelerinde TBK'nın 365. maddesi uyarınca kiracıya kiralananın bakımını ve ufak tefek onarımları yapma yükümlülüğü yüklenmiştir. Kiracıya yüklenen bu yükümlülük, ürün kirası sözleşmelerinin niteliği dolayısıyla kiralananın ürün veren bir şey olması dolayısıyla özen borcunun genişlemesinin bir sonucudur⁶⁹.

b. Ayıbın Gizli Olması

Gizli ayıp; kiralananın teslimi anında ilk bakışta görülmeyen, ancak daha sonra fark edilen kiralananındaki eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklar olarak tanımlanabilir⁷⁰. 818 sayılı BK'nın 249. maddesinin 3. fıkrasından kiraya verenin kiracıya karşı sözleşmenin yapılması esnasında bildiği veya bilebilecek durumda olduğu ayıplar için sorumlu olmadığı anlamı çıkarılmaktaydı⁷¹. TBK'da böyle bir düzenleme olmamakla birlikte satış sözleşmelerinin aksine kiracıya, teslim aldığı sırada kiralananın durumunu gözden geçirme zorunluluğu da getirilmemiştir⁷². 818 sayılı BK'nın yürürlükte olduğu döneme nazaran TBK ile kiraya verenin durumunun ağırlaştığı açıktır. Dolayısıyla kiracının bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplardan kiraya verenin sorumluluğunun söz konusu olup olmadığı hususu sorun teşkil etmektedir⁷³.

⁶⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 60; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s. 112.

⁶⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Yargıtay 3. H. D., E. 2001/6727, K. 2001/7921.

⁶⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 104; Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 58-59; "... *Hasılat kirasının konusunu hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz yahut bir ticari işletme veya hak oluşturabilir. Görülüyor ki hasılat kirasında işletmenin verim kabiliyetinin olması önemlidir. Hasılat kirasında, kiracının gayesi semere elde etmek olduğundan, bu ihtisali yapabileceğine dair kiralayan tarafından bir teminat verilmesi bile, aktin muhtevasında böyle bir teminatın var olduğu kabul edilir ve üretimdeki düşüklük kural olarak ayıp sayılır.*" Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E. 2011/12203, K. 2012/824, T. 25.01.2012.

⁶⁸ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 147.

⁶⁹ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 147.

⁷⁰ Nuhoglu, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", s. 52; Baltalı, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları", s. 42.

⁷¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 254.

⁷² Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2*, s. 115; Yavuz, *Ayıplı İfa*, s. 471; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 151; Zevkililer ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 277.

⁷³ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 254.

Kanaatimizce burada sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan ve kiracının da tüm yönleri ile ayıbın varlığından haberdar olduğu durumlarda kiraya verenin bu ayıplardan sorumlu olmayacağı açıktır⁷⁴. Benzer şekilde kiracının ayıbı bilmediği ortada olmakla birlikte olağan bir inceleme ile görebileceği ayıplar açısından da kiraya verenin sorumlu olmadığı kabul edilmelidir⁷⁵. Bu kapsamda kiracının olağan bir inceleme ile bilmesi gereken ayıplar dışında kalanlar ayıplar gizli ayıp niteliğindedir⁷⁶.

Ürün kirası sözleşmesinde kiralananındaki ayıp gizli olmalıdır. Özellikle kiralananın teslimi esnasında ayıp kiracı tarafından teslim alınırken görülmemeli, sonradan ortaya çıkan bir ayıp niteliğinde olmalıdır⁷⁷.

Kiracının sözleşmenin tamamlanmasından önce kiralananı kontrol ederek ve ayıplı hususların giderilmesini kiraya verenden talep ederek, eksiklikler giderildikten sonra teslim almış ise burada kiralananı işletilmeye ve kullanılmaya hazır olarak teslim aldığı kabul edilir⁷⁸. Ürün kirası sözleşmelerinde kiralananla birlikte kiraya verilen taşınırların tutanakla tespit edilmesi durumunda kiracı tarafından bu taşınırların iyi durumda teslim alındıkları karine olarak kabul edilir⁷⁹. Ancak bu taşınırlar yönünden de ortaya çıkan ayıpların sonradan öngörülemeyen şekilde ağırlaşması durumunda da kanaatimizce sonraki ayıp hükümlerine dayanılarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kabul edilmesi gerekir⁸⁰.

Kiralanda açık ayıp bulunmasına rağmen kiracının kiralananı koşulsuz teslim alması durumunda yine sözleşmedeki kullanım ve işletim amacına uygun olarak teslim edildiğinin kabul edilmesi gerekir⁸¹. Bu durumda kiraya verenin bu ayıplardan sorumlu tutulması mümkün değildir.

C. Kiracının Ayıba Kendi Kusuru ile Sebep Olmamış Olması

Kiraya verenin ayıba karşı sorumlu olabilmesi için kiracının, kiralananındaki ayıba kendi kusuru ile neden olmaması gerekir. Aynı şekilde ortaya çıkan ayıptan kiracının yardımcılarının da kusuru bulunmamalıdır⁸². Aksi durumda kiraya verenin ayıptan sorumluluğu söz konusu değildir.

Satış sözleşmelerinden farklı olarak kira sözleşmelerinde kiracının, kiralananı teslim alırken durumunu gözden geçirme zorunluluğu bulunmamaktadır⁸³. Böyle bir zorunluluk

⁷⁴ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 254; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 343.

⁷⁵ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 254.

⁷⁶ Sezer Çabri, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013, s. 124.

⁷⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 340.

⁷⁸ Öztürk, *Hasılat Kirası*, s. 177; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 254.

⁷⁹ Cansel, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, s. 90; Arkan Serim, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, s. 41; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 151.

⁸⁰ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 151.

⁸¹ Öztürk, *Hasılat Kirası*, s. 177.

⁸² Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 257; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 276.

⁸³ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 277.

bulunmamakla birlikte kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran niteliği dolayısıyla açıkça belirtilmemiş olsa da kanaatimizce kira sözleşmesi süresi boyunca ortaya çıkan ayıpların kiracı tarafından ileri sürülebileceğinin kabul edilmesi gerekir⁸⁴. Bu nedenle kiracı tarafından gözden geçirmenin ve bu doğrultuda özellikle bildirim yerine getirilmemesi, kiracının ayıptan doğan haklarından feragat anlamına gelebileceği gibi, bu durum dürüstlük kurallarına da aykırılık oluşturmaktadır⁸⁵.

d. Kiracının Ayıptan Doğan Haklarından Feragat Etmemiş Olması ve Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Sorumsuzluk Anlaşmasının Yapılmamış Olması

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için kiracının bu ayıbı bilmemesi gerekir. Kiralananındaki ayıbı bilerek kiracının sözleşmeyi kurması ve kiralananı teslim alması durumunda kiracının başlangıçtaki haklarında feragat ettiği kabul edilir⁸⁶. Burada ayıbı bilmemekle birlikte gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi halinde ayıbı bilebilecek durumda olan kiracı da ayıbı biliyor sayılır⁸⁷.

Sonradan ortaya çıkan ayıplarda da kiracının, kiralananındaki ayıbı görmesine rağmen, başlangıçtaki ve sonraki ayıplardan sorumluluğu bulunmamaktadır.

Kiracı ile kiraya veren arasında yapılan bir sorumsuzluk anlaşması da kiracının ayıptan doğan haklarını ortadan kaldırmaktadır⁸⁸. Bu kapsamda kiraya veren ile kiracı arasında kiraya verenin tazminat ödemesini gerektiren durumlar için sorumluluğun kısmen veya tamamen kaldırılmasını kararlaştıran bir sözleşme yapabilir. Ancak TBK'nın 301. maddesindeki düzenlemeye göre, "Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz." Bu madde ile birlikte ürün kirası ve alt ürün kirası sözleşmeleri açısından taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinde genel işlem koşulları yolu ile kiracı aleyhine yapılacak düzenleme ve değişiklikler kiracı yönünden hükümsüz kabul edilmiştir⁸⁹.

TBK'nın 301. maddesinin lafzından kiraya verenin, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurma yükümlülüğünün sınırlandırılmasının genel işlem koşulları ile gerçekleşmemesi halinde mümkün olabileceği anlamı çıkarılabilir⁹⁰. Ancak burada TBK'nın sorumsuzluk anlaşmalarına ilişkin olan 115. maddesinin 301. madde ile birlikte gözetilmesi gereklidir⁹¹. TBK'nın 115.

⁸⁴ Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 277; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 151.

⁸⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 277-278; Çabri, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu*, s. 146; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 151.

⁸⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341.

⁸⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 341.

⁸⁸ Murat İnceoğlu, "Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9/103 – 104 (2013), s. 59; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 279.

⁸⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 144; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 114.

⁹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 145.

⁹¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 145.

maddesinde, borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşmanın kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla ürün kirası ve alt ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin, kiralananı ayıplı olarak teslim etmede ağır kusurunun bulunduğu durumlarda bu tür kayıtlar genel işlem koşulları ile düzenlenmemiş olsa dahi geçersiz sayılacaktır⁹². Buna karşılık genel işlem koşulları ile yapılmayan değişiklikler, borçlar hukukunun temel ilkelerinden olan sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde, TBK'nın sorumsuzluk anlaşmasını düzenleyen 115. maddesindeki sınırlamalara aykırı olmamak şartıyla kural olarak gerçekleştirilebilir⁹³. Her ne kadar TBK'nın 115. maddesinin gerekçesinde 818 sayılı BK'da kullanılan hile ibaresinin ağır kusur kavramına dâhil olması nedeniyle kanun metnine alınmadığı belirtilmiş ise de, kanaatimizce TBK'nın 301. maddesine kiralananı ayıplı olarak teslim eden ağır kusurlu kiraya verenin, kiracıdan hile ile kasten gizlemiş olduğu ayıplardan doğan sorumluluğunun da eklenmesi gereklidir⁹⁴. Örneğin kiralandaki ayıbın kiracının ve onunla birlikte yaşayanların yaşamlarını, vücut bütünlüklerini ve sağlıklarını ciddi olarak tehdit etmesi⁹⁵ durumunda kiracı bu durumu bilerek haklarından feragat etmiş olsa dahi TMK 23'e göre bu feragat geçersizdir⁹⁶.

3. Kiraya Veren Alt Ürün Kiracısına Karşı Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Alt kira sözleşmesinde, kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki ilişkiden bağımsız olarak kiracı ile alt kiracı arasında bağımsız bir kira sözleşmesi kurulur ve iki kira sözleşmesi de aynı anda mevcuttur⁹⁷.

Kiraya veren ile alt ürün kiracısı arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi yoktur⁹⁸. Asıl ürün kirası sözleşmesi kiraya veren ile kiracı arasında, alt ürün kirası sözleşmesi ise kiracı ile alt ürün kiracısı arasında kurulmaktadır. Nitekim kiraya veren, alt ürün kirası sözleşmesinin tarafı olmaması nedeniyle alt ürün kirası sözleşmesi bakımından üçüncü kişi konumundadır. Borçlar Hukukunun temel ilkelerinden olan sözleşmelerin nisbiliği ilkesi ve buna bağlı olarak sözleşmenin yalnızca taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurması nedeniyle alt ürün kirası sözleşmesinde kiralanan üzerinde ortaya çıkan ayıplardan kiraya veren konumunda bulunan kiracının sorumluluğu söz konusudur. Kanaatimizce burada alt ürün kiracısının kiralanda ortaya çıkan ayıplar nedeniyle kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilmesi mümkün değildir⁹⁹. Alt

⁹² İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, s. 145.

⁹³ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 275; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 147.

⁹⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 351.

⁹⁵ "...Somut olayda ...tarihli kira sözleşmesi ile davacı ve karşı davalıya kiralanan uygulama oteli ve dershanesidir. Kiralananın tesliminden sonra kiracı olan davacı ve davalı yerinde inceleme yaptırarak inşaat mühendisleri odasından rapor almış, inşaat mühendisi bilirkişiler odasından rapor almış, inşaat mühendisi bilirkişiler yapıdaki hareketli yüklerin arttığını, bu haliyle binanın statik açıdan niteliğini yitirdiğini, sakıncalı bir durum ve tehlike oluşturduğunu bildirmişlerdir. Bu rapora göre kiralananın amacına uygun kullanılmasının mümkün olmadığı, kira sözleşmesinin artık kiracı tarafından tahammül edilemez hale geldiğinin kabulü gerekir. Kendisi ve işçileri bakımında can ve mal tehlikesi ile karşılaşan kiracıdan..." Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E. 2005/5259, K. 2005/8588, T. 03.10.2005.

⁹⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 351; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 256-257; Zevkililer ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 279; Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, s. 152.

⁹⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 494.

⁹⁸ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 84.

⁹⁹ Sevinç, "Alt Kira ve Kiranın Devri", s. 40.

ürün kirası sözleşmesinde alt ürün kiracısı, kiralananın teslim edilmesi sırasında var olan başlangıçtaki ve sonraki ayıplarda, ayıptan doğan haklarını kiraya verene karşı ileri süremez. Kiraya verenin, alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananında oluşan ayıptan sorumlu tutulabilmesi için özel olarak düzenlemenin yapılması gereklidir.

Alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananında ayıbın varlığı söz konusu olduğunda TBK'nın 358. maddesinin yollamasıyla genel hükümler çerçevesinde alt ürün kiracısı ayıptan doğan haklarını kiracıdan talep edebilir. Zira niteliği itibarıyla alt ürün kirası sözleşmesi de bir ürün kirası sözleşmesidir ve TBK'da ürün kirası sözleşmelerinde ayıba karşı sorumluluk ayrıca düzenlenmeyip genel hükümlere atıf yapılmıştır. Bu doğrultuda TBK'nın 304 ve devamı maddeleri uyarınca kiracının alt ürün kiracısına karşı kiralananındaki başlangıçtaki ve sonraki ayıplar nedeniyle sorumluluğu bulunmaktadır.

4. Kiracının Alt Ürün Kiracısına Karşı Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Alt ürün kirası sözleşmesi de niteliği itibarıyla bir kira sözleşmesidir. Asıl ürün kirası sözleşmesinde kiracı, alt ürün kirası sözleşmesinde kiraya veren konumundadır. Bu nedenle alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananında ayıbın varlığı halinde kiracının alt ürün kiracısına karşı ayıptan doğan sorumluluğu bulunmaktadır. Asıl ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin alt ürün kiracısı ile aralarında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmaması nedeniyle alt ürün kiracısının ayıptan doğan haklarını kiraya verene karşı ileri sürmesi mümkün değildir.

Alt ürün kirası sözleşmesinde ayıbın varlığı halinde asıl ürün kirası sözleşmesinde olduğu gibi TBK 304 ve devamı maddeleri uygulanır. Bu nedenle çalışmamızın “kiraya verenin kiracıya karşı ayıptan doğan sorumluluğu” başlığındaki açıklamalar kiracının alt ürün kiracısına karşı ayıptan doğan sorumluluğu için de geçerlidir.

B. ALT ÜRÜN KIRASI SÖZLEŞMELERİNDE ZAPTA KARŞI TEKEFFÜL BORCU

1. Ürün Kirası Sözleşmelerinde Zapt Kavramı

Kira hukukunda zapt, kira sözleşmesinden önce var olan veya sonradan ortaya çıkan üstün bir hak nedeniyle üçüncü bir kişinin bu üstün hakka dayanarak kiralanan üzerindeki hâkimiyetini ifade etmektedir¹⁰⁰. Kiraya verenin zapta karşı sorumluluğu, kiralananı sözleşme süresince kiracının kullanmasına elverişli şekilde bulundurma borcu kapsamındadır¹⁰¹.

TBK'nın “Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk” alt başlığı içerisinde 309. maddede “zapttan sorumluluk” ve 310. maddede de “Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması” hususları düzenlenmiştir.

Doktrinde kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğunun incelenmesinde gerçek zapt-gerçek olmayan zapt ayırımı yapılmaktadır. Gerçek anlamda zapt taraflar arasında yapılan sözleşmeden önce var olan bir hakka dayalı olarak ortaya çıkan zaptı ifade etmektedir¹⁰². TBK'da da bu ayırım dikkate alınmış olup 309. maddede zapttan sorumluluk başlığı ile gerçek anlamda

¹⁰⁰ Emrah Delice, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives*, 3/2 (2015), s. 32.

¹⁰¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 267.

¹⁰² Mustafa Reşit Karahasanoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.I*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2002, s. 830.

zapt, 310. maddede ise üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması başlığı ile gerçek olmayan zapt durumu düzenlenmiştir.

2. Kiraya Verenın Kiracıya Karşı Zapttan Doğan Sorumluluğu

TBK'nın 309. maddesinde kira sözleşmelerinde zapttan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. Buna göre; “*Bir üçüncü kişinin kiralananında kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.*” Bu madde ile her türlü kira sözleşmelerinde zapttan doğan sorumluluk düzenlenmiş olup, hüküm niteliği itibarıyla nispi emredici nitelikte olduğundan kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir¹⁰³.

Madde metninde de açıkça belirtildiği üzere, kira sözleşmesinin tarafı olmayan bir kişinin kiralanan şey üzerinde kiracının hakkı ile örtüşmeyen bir hak ileri sürmesi durumunda, kiracının ihbarı üzerine kiraya veren davayı üstlenmeye ve varsa kiracının uğradığı her türlü zararı gidermeye mecburdur.

Kiraya verenin kiracıya karşı zapttan dolayı sorumlu olması için ilk olarak sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hak ileri sürmesi ve bu hakkın taraflar arasında ürün kirası sözleşmesi yapılmadan önce mevcut olması gerekir.

a. Üçüncü Kişinin, Kiralanan Üzerinde Kiracının Hakkıyla Bağdaşmayan Üstün Bir Hak İleri Sürmesi

Kiracının sözleşmeye konu olan kiralanan şeyi sözleşmenin amacına uygun şekilde kullanmasını ve işletmesini önleyen her türlü hak, üstün haktır¹⁰⁴. Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen hak sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olan bir aynı hak ya da kiracının ürün elde etmesine engel olacak türden bir şahsi hak da olabilir¹⁰⁵. Üçüncü kişinin mülkiyet iddiası¹⁰⁶, üst hakkı, oturma hakkı, geçit hakkı iddiası da üstün hak niteliğindedir¹⁰⁷. Tapu siciline şerh edilmiş bir kira hakkının kiracıya karşı ileri sürülmesi de bu kapsamda üstün hak niteliği taşır¹⁰⁸. Ancak bu hakkın tapuya siciline şerh edilmesi sözleşmenin kurulmasından önceki tarihte olmalıdır.

¹⁰³ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 351; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268.

¹⁰⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 451.

¹⁰⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 106.

¹⁰⁶ “... Taraflar arasında hasılat kirası sözleşmesinin bulunduğu ve davacının ..tarihli sözleşmeye göre kira bedeli olan 4500 lirayı davalıya peşinen ödediği konusunda herhangi bir uyuşmazlık yoktur. Öte yandan dinlenen davacı tanıklarının açık ve birbirini tamamlayan sözlerinden üçüncü kişi durumunda bulunan başka köy halkının, davacının koyun sürüsünü otlatmak için kiraladığı otlakıye üzerinde mülkiyet iddiasında bulunarak yararlanmasına engel olduğu ve davacının bu durumu davalı kiralayana derhal duyurmasına rağmen ortadan kaldırılması için hiçbir girişimde bulunmadığı...kiralayanın, kiralanan şeyin zaptına karşı da tekeffül ile borçlu olduğu...” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 1979/3-372, K. 1981/657, T. 30.09.1981.

¹⁰⁷ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268.

¹⁰⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 451; Şerh edilmiş olsalar dahi şahsi hakların üstün hak niteliğinde sayılamayacağı, zira nispi hakların üçüncü şahıslara etki etmesinin söz konusu olmadığından zaptın gerçekleşmeyeceğine yönelik görüş için bkz Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268.

Üstün hak iddiasında bulunan üçüncü kişinin taraflar arasında yapılan kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişi konumunda olması gerekir. Bu kapsamda alt ürün kirası sözleşmesi kiracı ile alt ürün kiracısı arasında yapıldığından kiraya veren bu sözleşme açısından üçüncü kişi konumundadır¹⁰⁹. Kanaatimizce burada asıl ürün kirası sözleşmesinde kiraya veren konumunda olan kişinin alt ürün kirası sözleşmesi açısından üçüncü kişi olması nedeniyle alt ürün kiracısına karşı kiralanan üzerindeki üstün hakkını ileri sürmesi mümkündür.

Üçüncü kişinin kiracıya karşı ileri sürdüğü hak, kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir hak olmalıdır. Zira üçüncü kişi tarafından ileri sürülen hak nedeniyle kiracının kiralananı kullanımı engellenmiyorsa kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu bulunmaz¹¹⁰. Benzer şekilde kiracının kullanımını ortadan kaldıracak üçüncü kişinin üstün hakkını kiracının sözleşmenin kurulduğu anda bilmemesi gereklidir. Zira kiracı bu hakkı biliyorsa, kiraya veren, ayrıca sorumlu olmayı taahhüt etmemişse zapttan dolayı sorumlu değildir¹¹¹.

Zapttan doğan sorumlulukta kiraya verenin kusuru aranmaz¹¹². Zira burada sebep sorumluluğu söz konusudur. Ancak kiraya veren kusursuzluğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir¹¹³.

b. Üçüncü Kişi Tarafından İleri Sürülen Hakkın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Önce Mevcut Olması

Sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişi tarafından öne sürülen hak, kiralanan şeyin kiracıya teslim edildiği anda mevcut olmalıdır¹¹⁴. Ancak üçüncü kişinin, sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olan bu üstün hakkını sözleşmenin yapılmasından sonra ileri sürmesi gerekir¹¹⁵.

Sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişi üstün hakkını dava yolu ile ileri sürmelidir¹¹⁶. Dava dışı bir yöntem ile örneğin, noter yolu ile yahut özel yolla ihtarname göndermesi durumunda zapt oluşmaz¹¹⁷. Üçüncü kişinin söz konusu üstün hakkını dava yolu ile ileri sürmesi durumunda kural olarak davayı kira sözleşmesinin yapılmasından sonra açması gerekir¹¹⁸.

Kiracının, üçüncü kişi tarafından sözleşmenin yapılmasından sonra ileri sürülen üstün hakkı vakit geçirmeksizin derhal kiraya verene bildirmesi gerekir. Yapılan bu bildirim özel bir şekle tabi olmamakla birlikte ispat açısından yazılı şekilde yapılması kolaylık sağlamaktadır. Kiracı tarafından yapılan bildirim hukuki niteliği itibarıyla bir külfet olduğundan, bildirimde

¹⁰⁹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268.

¹¹⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 106.

¹¹¹ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, s. 236.

¹¹² Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 452; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 269.

¹¹³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 106.

¹¹⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 451; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 242.

¹¹⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 353.

¹¹⁶ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268-269; Üçüncü kişi tarafından ileri sürülen hakkın dava dışı yolla da ileri sürülebileceğine ilişkin bkz Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 353;

¹¹⁷ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 268-269.

¹¹⁸ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 269.

bulunmayan kiracı zapttan doğan haklarını kaybedeceği gibi kiraya verenin bu sebeple uğrayacağı zararlardan da sorumlu olur¹¹⁹.

Kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin üstün hak ileri sürmesi durumunda TBK'nın 309. maddesinde de açıkça düzenlendiği üzere kiraya veren kiracının bu hakkı bildirmesi üzerine davayı üstlenmek zorundadır. Aynı zamanda kiracı, kiralananın üçüncü kişi tarafından üstün hakkı dolayısıyla sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanamaması ve işletmemesi nedeniyle uğramış olduğu her türlü zararı kiraya verenden talep edebilir¹²⁰.

TBK'nın 310. maddesinde ise üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması durumu düzenlenmiş olup bu husus doktrinde gerçek olmayan zapt olarak ifade edilmiştir¹²¹. Kiraya verenin, kiralayanın mülkiyetini, taraflar arasında kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü bir kişiye devretmesi yahut üçüncü bir kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra sınırlı aynı hak elde etmesi mümkündür. Kiralananın mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmeler esas itibarıyla satış, bağışlama, trampa, bir şirkete aynı sermaye koyma, ölünceye kadar bakma sözleşmesi gibi sözleşmelerdir¹²². TBK'nın 310. maddesine göre ise, “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.” Bu kapsamda kira sözleşmesinde taraf değişikliği kendiliğinden gerçekleşir¹²³.

3. Kiraya Veren Alt Ürün Kiracısına Karşı Zapttan Doğan Sorumluluğu

Alt kira sözleşmesinde, kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki ilişkiden bağımsız olarak kiracı ile alt kiracı arasında bağımsız bir kira sözleşmesi kurulur ve iki kira sözleşmesi de aynı anda mevcuttur¹²⁴. Kiraya verenin alt ürün kiracısına karşı ayıptan doğan sorumluluğunda da bahsedildiği üzere kiraya veren ile alt ürün kiracısı arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi yoktur¹²⁵. Asıl ürün kirası sözleşmesi kiraya veren ile kiracı arasında, alt ürün kirası sözleşmesi ise kiracı ile alt ürün kiracısı arasında kurulmaktadır. Dolayısıyla kiraya veren ile alt ürün kiracısı arasında sözleşme ilişkisi bulunmadığından kiraya verenin alt ürün kiracısına karşı doğrudan doğruya bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu kapsamda alt ürün kirası sözleşmesinde alt ürün kiracısının kiralananı teslim almasından sonra üçüncü bir kişinin alt ürün kiracısının kiracılık hakkıyla bağdaşmayan üstün bir hakkı ileri sürmesi durumunda alt ürün kiracısı zapttan doğan hakları için ancak kiracıya başvurabilir. Dolayısıyla kiraya verenin alt ürün kiracısına karşı zapttan doğan herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır¹²⁶. Belirtmek gerekir ki alt ürün kirası sözleşmesi açısından kiraya veren üçüncü kişi konumunda bulunduğundan alt ürün kiracısına karşı üstün hakkını ileri sürmesi de mümkündür.

¹¹⁹ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 354; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 269.

¹²⁰ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 354.

¹²¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 270; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, s. 106.

¹²² Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 356.

¹²³ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, s. 271.

¹²⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, s. 494.

¹²⁵ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, s. 84.

¹²⁶ Sevinç, “Alt Kira ve Kiranın Devri”, s. 40.

4. Kiracının Alt Ürün Kiracısına Karşı Zapttan Doğan Sorumluluğu

Alt ürün kirası sözleşmesi de niteliği itibarıyla bir kira sözleşmesidir. Asıl ürün kirası sözleşmesinde kiracı, alt ürün kirası sözleşmesinde kiraya veren konumundadır. Bu nedenle TBK 309 ve devamı maddeleri uyarınca alt ürün kirası sözleşmesinde üçüncü bir kişinin kiralanana üzerinde üstün hak iddia etmesi durumunda kiracının alt ürün kiracısına karşı zapttan doğan sorumluluğu bulunmaktadır. Asıl ürün kirası sözleşmesinde kiraya verenin alt ürün kiracısı ile aralarında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmaması nedeniyle alt ürün kiracısının zapttan doğan haklarını kiraya verene karşı ileri sürmesi mümkün değildir.

Alt ürün kirası sözleşmesinde zaptın varlığı halinde asıl ürün kirası sözleşmesinde olduğu gibi TBK 309 ve devamı maddeleri uygulanır. Bu nedenle çalışmamızın “kiraya verenin kiracıya karşı zapttan doğan sorumluluğu” başlığındaki açıklamalar kiracının alt ürün kiracısına karşı zapttan doğan sorumluluğu için de geçerlidir.

SONUÇ

Ürün kirası sözleşmelerinde alt kira sözleşmesinin yapılması kural olarak TBK'nın 366. maddesinde düzenlenme ile yasaklanmıştır. İstisnai olarak alt kiracının sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir kişi ile alt ürün kirası sözleşmesi yapabilmesi kiraya verenin rızasına bağlı tutulmuştur. Ayrıca kiralananadaki bazı yerler açısından kiraya veren için zarar doğurucu bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla rıza aranmaksızın da alt ürün kirası sözleşmesinin yapılabileceği düzenlenmiştir.

Çalışmamızda alt ürün kirası sözleşmesinin yapılmasına kiraya veren tarafından rıza gösterilmesi veya kiralananadaki bazı yerler için rızaya gerek olmaksızın sözleşmenin yapılması durumunda kurulan alt ürün kirası sözleşmeleri açısından ayıptan ve zapttan doğan sorumluluk incelenmiştir. TBK'da ürün kirası sözleşmelerinde ayıp ve zapttan doğan sorumluluğun düzenlendiği doğrudan bir madde bulunmadığından TBK'nın 358. maddesinin yollaması ile kira sözleşmeleri açısından genel hükümlerdeki ayıp ve zapta ilişkin düzenlemeler ürün kirası sözleşmeleri için de geçerlidir.

Alt ürün kirası sözleşmelerinde asıl ürün kirası sözleşmesi ve alt ürün kirası sözleşmesi olmak üzere iki farklı ve birbirinden bağımsız sözleşme bulunmaktadır. Birbirinden bağımsız olan bu iki sözleşmede asıl ürün kirası sözleşmesi için kiraya veren ve kiracı, alt ürün kirası sözleşmesinde ise kiracı ve alt ürün kiracısı sözleşmeye taraftır. Dolayısıyla iki sözleşme açısından iki ayrı kiraya veren konumunda kişi bulunmaktadır. Bu nedenle alt ürün kirası sözleşmelerinde ayıptan ve zapttan doğan sorumluluğun incelenmesinde kanaatimizce kiraya veren-kiracı, kiraya veren-alt ürün kiracısı, kiracı-alt ürün kiracısı açısından sorumluluğun değerlendirilmesi gerekli olup çalışmamızda bu doğrultuda üçlü ayırım yapılarak incelenmiştir.

Asıl ürün kirası sözleşmesinin tarafları olan kiraya veren ve kiracı arasında ve alt ürün kirası sözleşmesinin tarafları olan kiracı ve alt ürün kiracısı arasında esas itibarıyla bir ürün kirası sözleşmesi mevcuttur. Bu iki sözleşme çerçevesinde kiralanda ortaya çıkan ayıp ve zaptlardan kiraya veren konumunda bulunan asıl ürün kirası sözleşmesi için kiraya veren ve alt ürün kirası sözleşmesi için kiracının genel hükümler çerçevesinde sorumluluğu bulunmaktadır.

Burada asıl tartışılması gereken husus ise kiraya verenin alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananda ortaya çıkan ayıp ve zaptlardan sorumlu olup olmayacağı hususudur. Borçlar Hukukunun temel ilkelerinden olan sözleşmelerin nisbiliği ilkesi ve buna bağlı olarak sözleşmenin yalnızca taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurması nedeniyle alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananda ortaya çıkan ayıplardan kiraya veren konumunda bulunan kiracının sorumluluğu söz konusu olup kanaatimizce kiraya verenin alt ürün kiracısına karşı kiralananda ortaya çıkan ayıp ve zaptlar nedeniyle sorumluluğu bulunmamaktadır. Kiraya verenin, alt ürün kirası sözleşmesinde kiralananda oluşan ayıp ve zaptlardan sorumlu tutulabilmesi için özel olarak düzenlemenin yapılması gereklidir.

Çalışmamızda üzerinde durulmuş olan bir diğer husus ise ürün kirası ve alt ürün kirası sözleşmeleri açısından taraflar arasında yapılan sorumsuzluk anlaşması ile kiraya veren konumunda olan kişinin ayıptan doğan sorumluluğunun kaldırılıp kaldırılamayacağı hususudur. Kural olarak kiraya verenin kiralananda ortaya çıkan ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için taraflar arasında sorumsuzluk anlaşmasının yapılmamış olması gereklidir. Ancak burada TBK'nın 301. maddesi gündeme gelmektedir. Maddedeki düzenlemeye göre konut ve çatılı ile iş yeri kirası dışındaki sözleşmelerde kiraya verenin kiralanana teslim anında ve sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır. Ürün kirası sözleşmeleri özel niteliği dolayısıyla kiraya verenin bu borcu TBK'nın 360. maddesinde de ayrıca düzenlenmiştir. TBK'nın 301. maddesindeki düzenleme ile ürün kirası ve alt ürün kirası sözleşmeleri açısından taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinde genel işlem koşulları yolu ile kiracı aleyhine yapılacak düzenleme ve değişiklikler kiracı yönünden hükümsüz kabul edilmiştir. Her ne kadar maddenin lafzından kiraya verenin, kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince de bu şekilde bulundurma yükümlülüğünün sınırlandırılmasının genel işlem koşulları ile gerçekleşmemesi halinde mümkün olabileceği anlamı çıkarılabilir ise de kanaatimizce bu maddenin 115. madde ile değerlendirilmesi gereklidir. Tüm bu değerlendirmeler neticesinde de kanaatimizce ürün kirası ve alt ürün kirası sözleşmelerinde kiraya verenin, kiralanana ayıplı olarak teslim etmede ağır kusurunun bulunduğu durumlarda bu tür kayıtlar genel işlem koşulları ile düzenlenmemiş olsa dahi geçersiz sayılacaktır. Buna karşılık genel işlem koşulları ile yapılmayan değişiklikler, borçlar hukukunun temel ilkelerinden olan sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde, TBK'nın sorumsuzluk anlaşmasını düzenleyen 115. maddesindeki sınırlamalara aykırı olmamak şartıyla kural olarak gerçekleştirilebilir.

Çalışmamızda üzerinde durulmuş olan bir diğer husus ise kiralananın teslimi anında kiracının bildiği veya bilmesi gerektiği ayıplardan kiraya verenin sorumluluğunun söz konusu olup olmadığı hususudur. TBK'da satım sözleşmelerinden farklı olarak kiracıya gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğü yüklenmemiştir. Kanaatimizce burada sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan ve kiracının da tüm yönleri ile ayıbın varlığından haberdar olduğu durumlarda kiraya veren bu ayıplardan sorumlu değildir. Yine burada kiracının kiralanana mevcut durumu ile kiralaması ve buna bağlı olarak ayıptan doğan haklarından feragat ettiği söylenebilir. Benzer şekilde kiracının ayıbı bilmediği ortada olmakla birlikte olağan bir inceleme ile görebileceği ayıplar açısından da kanaatimizce kiraya verenin sorumlu olmadığı kabul edilmelidir.

Ürün kirası sözleşmelerine özgü olarak kiralananla birlikte kiraya verilen taşınırın tutanakla tespit edilmesi durumunda kiracı tarafından bu taşınırın iyi durumda teslim alındıkları kârîne olarak kabul edilmekle birlikte bu taşınırın yönünden de ortaya çıkan ayıpların sonradan öngörülemez şekilde ağırlaşması durumunda da kanaatimizce sonraki ayıp hükümlerine dayanılarak kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kabul edilmesi gerekir.

KAYNAKLAR

- Akipek Şebnem, *Alt Vekâlet*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Akkanat Halil, “Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi”, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü, İstanbul 2000.
- Aktaş Abdullah, “Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıplardan Doğan Sorumluluğu”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2016.
- Altaş Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2009.
- Aral Fahrettin ve Ayrancı Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.
- Arıkan Süreyya, “Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk İstanbul 1988.
- Arkan Serim Azra, *Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları*, İstanbul, Beşir Kitabevi, 2010.
- Arslan Zeynep, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Ayan Mehmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Aydoğdu Murat ve Kahveci Nalan, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Baltalı Gülşen, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.
- Bora Sevda, “818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 8/82, (2013).
- Cansel Erol, *Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, Ankara: Desen Matbaası, 1953.
- Çabri Sezer, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Darcan Şeyhmus, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Delice Emrah, “Kira Hukukunda Zapttan Dolayı Sorumluluk”, *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives 3/2 (2015)*, s. 31–38.
- Durak Yasemin, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Eren Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020.
- Eren Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Erzurumluoğlu Erzan, *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Feyzioğlu Necmeddin Feyzi, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım: Özel Borç İlişkileri, I. Cilt*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980.
- Gümüş Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, İstanbul: Filiz Kitabevi 2019.
- Gümüş Mustafa Alper, *Kira Sözleşmesi*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- İnceoğlu Murat, *Kira Hukuku, C. I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İnceoğlu Murat, “Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9/103 – 104 (2013), s. 52 – 88.
- Kahveci Nalan, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, İzmir: Yetkin Yayınevi, 2005.

- Karahasan Mustafa Reşit, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.I*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2002.
- Kılıçoğlu Ahmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.
- Kılıçoğlu Ahmet, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020.
- Kırmızı Mustafa, *Kira Hukuku*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- Nuhoğlu Beyza, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenine Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.
- Oğuzman M. Kemal ve Öz M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.
- Öztürk Gülay, *Hasılat Kirası*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2010.
- Resioğlu Safa, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014.
- Sağlam İpek, "Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15/2 (2016).
- Serozan Rona, Öz Turgut, Acar Faruk, Gökyayla Emre ve Develioğlu Murat, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri Cilt II*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.
- Sevinç Ayşe Bengü, "Alt Kira ve Kiranın Devri", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010.
- Tandoğan Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- Tunçomağ Kenan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2*, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.
- Yalçınduran Türker, *Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2000.
- Yavuz Cevdet, Acar Faruk ve Özen Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2021.
- Yavuz Nihat, *Ayıplı İfa*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Yazman İrfan, "Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", *Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü*, Yayın No: 22, Ankara 1960-1961.
- Yücer İpek, "Alt Kira", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57/3 (2008), s. 791-829.
- Zevkliler Aydın ve Gökyayla Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.