

## KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞU

*Lessor's Responsibility Arising from the Defect*

**Hayrunnisa ÖZDEMİR\* - Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ\*\***

*Geliş Tarihi: 18.01.2021*

*Kabul Tarihi: 11.06.2021*

### ÖZET

Kira sözleşmesinde, kiraya verenin en önemli borçlarından birisi de ayıptan doğan sorumluluktur. Kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olmasının sonucu olarak kiraya veren, teslimden önceki ayıplardan olduğu gibi teslimden sonraki ayıplardan da sorumlu tutulmuştur. Kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu Türk Borçlar Kanunu m.304-308 arasında düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için kiralananın ayıplı olması, kiracının kiralananındaki ayıpları bilmemesi, sorumsuzluk anlaşması yapılmamış olması ve ayıpların kiracıdan kaynaklanmıyor olması şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir. Kira sözleşmesinde, satış ve eser sözleşmelerinden farklı olarak gözden geçirme ve bildirim, külfet olarak değil, borç olarak düzenlenmiştir. Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması için kusurlu olmasına gerek yoktur. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunda, başlangıçtaki ayıplarda kiracı borçlunun temerrüdü hükümlerinden de yararlanabileceği gibi Kanunda kendisine tanınan ayıbın giderilmesini isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme, kira bedelinden indirim yapılmasını isteme ve sözleşmeyi feshetme hakkından da yararlanabilir. Kiraya verenin kusurlu olması halinde kiracı, seçimlik hakları ile birlikte tazminat da talep edebilecektir. Bu çalışma kapsamında kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun şartları ve sonuçları Yüksek Mahkeme Kararları ile açıklanacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Ayıptan Doğan Sorumluluk, Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren Sorumluluğu.

### ABSTRACT

One of the most important obligations of the lessor in a lease agreement is the responsibility arising from the defect. As a result of the lease agreement having continuous performance, the lessor is held responsible for the defects after delivery as well as for the defects before delivery. Responsibility of Lessor arising from the defect is regulated in the Law of Obligation (NO.6098) between 304-308 articles. Leased should be defective, irresponsibility agreement are not exist and defects are not attributed to tenant clauses have to meet to keep lessor responsible from defects. In the lease contract, in contrary to the sales and work contracts reviewing and notification is regulated as an obligation rather than a burden. The lessor does not need to be faulty to keep responsible for defect. In responsibility of lessor arising from defect, tenant can benefit default of debtor in initial defects provisions as well as fulfillment of defect, request replacement of the leased with free from defects, request discount on lease fee or annul the contract with regard to Law of Obligation. In case of lessors found faulty, tenant can also claim for damages with above mentioned rights stemming from Law of Obligation. Within the scope of this study, the conditions and the results of lessor's responsibility in defects in a lease agreement will be explained the Supreme Court Decisions.

**Key Words:** Responsibility Arising from the Defect, Lease Agreement, Responsibility of the Lessor.

\* Prof. Dr., Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Öğretim Üyesi, hayrunnisazdemir@gmail.com, ORCID ID: 0000-0003-4121-7014.

\*\* Enerji Uzmanı, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Öğrencisi, serhatkucukcapraz@gmail.com, ORCID ID:0000-0003-2760-9126.

## GİRİŞ

Kira sözleşmesinin tarafları, kiracı ve kiraya verendir. Tam iki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesinde, tarafların sahip olduğu haklar kadar yerine getirmekle yükümlü oldukları borçları da bulunmaktadır. Kiraya verenin, kiralananı sözleşmede belirlenen kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurmamak borcunun karşılığında, kiracının da kira bedelini ödemesi esaslı borçlardandır. Kiraya veren, kiralananı elverişli şekilde teslim etmek ve bu halde bulundurmamak borcunu ayıp nedeniyle yerine getiremezse, TBK m. 304 ila 308 uyarınca sorumluluğu doğacaktır.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun özellikleri; ayıptan sorumluluk asli borç niteliğindedir<sup>1</sup>, Kanun hükümlerine dayanmaktadır<sup>2</sup>, kusursuz sorumluluk olarak düzenlenmiştir.<sup>3</sup> Ayıptan doğan sorumluluk, TBK m.301 uyarınca sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmesi ve sözleşme süresince bu halde bulundurulması borcunun uzantısı niteliğindedir.<sup>4</sup> Kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler olmakla birlikte, hâkim olan görüş, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun borcun gereği gibi ifa edilmemesinin yani kötü ifanın özel bir görünümü olduğudur.<sup>5</sup>

Kanun koyucu kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna ilişkin TBK m.304'te önemli ayıplar ve önemsiz ayıplarda başvurulabilecek hükümlerde ikili bir ayırma gitmiştir. Buna göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya iki hak tanımıştır. Bunlar; kiralananın ayıplı teslimini reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilme imkânı ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kaynaklı seçimlik haklara başvurabilme imkânıdır. Bu seçimlik haklar; ayıbın giderilmesini isteme, kira bedelinde indirim yapılmasını isteme, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep, zararın giderilmesini isteme ve önemli ayıplar da sözleşmeyi fesih hakkıdır.

Bu çalışmada ayıp kavramı, kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunun şartları ve sonuçları üzerinde durulacaktır.

---

<sup>1</sup> Abdullah Aktaş, *Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğu*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s.23-24.

<sup>2</sup> Beyza Nuhoglu, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu*, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s.27.

<sup>3</sup> Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt: 1, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.152.

<sup>4</sup> Sezer Çabri, *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s.19.; İnceoğlu, s.112; Mehmet Deniz Yener, *Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler*, 1. Bası, Yalın Yayıncılık, İstanbul, 2018, s.12; Nur Bihter Tutulmaz, *Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu*, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019, s.62.

<sup>5</sup> Nuhoglu, s.8; İnceoğlu, s.114.

## GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu<sup>6</sup> m.299 ila 392 arasında düzenlenmiştir. TBK m.299'da "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*" olarak tanımlanmıştır.

Kira sözleşmesi rızai, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli borç doğuran, ivazlı bir sözleşmedir.<sup>7</sup> Kira sözleşmesinin tanımından çıkan sonuca göre sözleşmenin unsurları, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmak ve bunun karşılığında kiracının da kira bedelini ödemek hususunda tarafların anlaşmasıdır.<sup>8</sup>

TBK uyarınca, kira sözleşmesinde kiraya verenin borçları; kiralananı kiracıya teslim, kiracının güvenliğini sağlama, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma, yan giderlere katlanma, ayıptan sorumluluk ve zapttan doğan sorumluluktur. Kiracının borçları; kira bedelini ödeme, temizlik ve bakım giderlerini ödeme, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borçlarıdır.

## KİRA SÖZLEŞMESİNDE AYIP KAVRAMI, TÜRLERİ VE ÖZELLİKLERİ

Ayip hukukumuzda çeşitli kanunlarda tanımlanmış olmakla birlikte TBK'da sadece satış sözleşmesi kapsamında tanımlanmış ve diğer sözleşmelerde bu tanımdan yararlanılması yoluna gidilmiştir. Buna göre ayıp, TBK m.219'da "*Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğe aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran ve önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından sorumlu olur.*" şeklindedir.

### A. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı

Kira sözleşmesine ilişkin olarak doktrinde de ayıp konusunda çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. EREN ayıbı "*kiralanan şeyde kiraya veren tarafından bildirilen veya dürüstlük kuralı uyarınca şeyde bulunması gereken (beklenen) niteliklerdeki eksiklik*" olarak tanımlamıştır.<sup>9</sup> ARAL-AYRANCI

---

<sup>6</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 11.01.2011 tarihinde kabul edilmiştir. 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kanunun yürürlük tarihi 01.07.2012'dir.

<sup>7</sup> İnceoğlu, s.32-33

<sup>8</sup> İnceoğlu, s.8-16; Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 362-364.

<sup>9</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.333.

ayıbı “kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanmasını imkansız kılan veya önemli ölçüde azaltan vasıf eksikliklerinin bulunması” olarak tanımlamıştır.<sup>10</sup> AKKURT-ERDOĞAN-TOKAT ayıbı “kira konusu eşyanın vaat edilen yahut varsayılan vasıflarında eksiklik veya yokluk” olarak tanımlamıştır.<sup>11</sup> İNCEOĞLU ayıbı “kiraya verenin bildirdiği niteliklerin kiralanda bulunmaması ya da kullanım amacı bakımından değerini ve ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya azaltan eksiklikler ve bozuklukların mevcudiyeti” olarak tanımlamıştır.<sup>12</sup> YALÇINDURAN ayıbı “kiralananın, kira sözleşmesiyle öngörülen kullanma amacına uygun vasıflardan yoksun olması” şeklinde tanımlamıştır.<sup>13</sup> ÇABRİ ayıbı, “kiralananın sözleşmeye elverişli şekilde kullanılmasını önemli ölçüde güçleştiren veya ortadan kaldıran ya da kullanım değerini azaltan eksiklikler” şeklinde tanımlamıştır.<sup>14</sup> TÜREL ayıbı, “teknik olarak kiralananın sözleşme şartlarına uygun olarak kullanılmasını engelleyen; maddi ve manevi olumsuzluklar” şeklinde tanımlamıştır.<sup>15</sup> AKYİĞİT ayıbı, “kiralananın sözleşmedeki amacına uygun kullanımıyla bağdaşmayan olgular” olarak tanımlamıştır.<sup>16</sup> Tüm bu tanımlara bakılarak ayıp; kiralananın, kullanımını etkileyen, bulunması gerekli olan veya kiraya verenin bulunacağını vaat ettiği niteliklerin bulunmaması hali olarak tanımlanabilir.

## B. Ayıp Türleri

Ayıp kavramı farklı şekillerde sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırma bazı durumlarda önem arz ettiği için kısaca üzerinde durmakta fayda vardır. Sınıflandırma ayıbın niteliğine göre; maddi, manevi, hukuki ve ekonomik ayıp olarak yapılmıştır. Ayıbın mevcut bulunduğu ana göre ise, başlangıçtaki ve sonraki ayıp şeklinde yapılmıştır. Ayıbın önem derecesine göre, önemli ve önemsiz ayıp olarak yapılmıştır. Diğer bir sınıflandırma ise açık ve gizli ayıp şeklindedir.<sup>17</sup>

---

<sup>10</sup> Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 13. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s.280.

<sup>11</sup> Sinan Sami Akkurt/ Kemal Erdoğan/ Hüseyin Tokat, *Borçlar Hukuku*, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.409.

<sup>12</sup> İnceoğlu, s.116.

<sup>13</sup> Türker Yalçınduran, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.29, S.2, 2013, s.66.

<sup>14</sup> Çabri, s.88-89

<sup>15</sup> Erol Türel, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri*, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015, s.121.

<sup>16</sup> Ercan Akyiğit, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s.82.

<sup>17</sup> Hatice Kübra Meydaneri, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s.26.

## 1. Ayıbın Mevcut Olduğu Ana Göre

Başlangıçtaki ayıp, kiraya verenin kiralananı teslimi sırasında mevcut olan veya teslimden sonra oluşmuş ancak teslim edilmeden önceki sebeplere dayanan ve kiralananın beklenen kullanım amacını yerine getirmesine engel olan ayıptır.<sup>18</sup> Başlangıçtaki ayıpta kiraya verenin sözleşmeden doğan borcunu gereği gibi ifa etmemiştir.<sup>19</sup> Başlangıçtaki ayıbın tespitinde kiralananın kullanım amacı ile tarafların iradesine bakılması gerekmektedir.<sup>20</sup> Başlangıçtaki ayıba, kiralananı kullanmak için gerekli olan izin ve ruhsatların alınmamış olması örnek verilebilir.<sup>21</sup> Sonraki ayıp, kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkan ayıptır. Sonraki ayıba kiralananın camlarının genişlemesi sonucu patlaması, duvarların boyalarının dökülmesi örnek verilebilir.<sup>22</sup> Ayıbın mevcut olduğu ana göre ayıp sınıflandırmasının yapılmasının sebebi kiracının başvuracağı imkânların değişmesinden kaynaklıdır.<sup>23</sup> Kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme olmasının sonucu olarak kiraya verenin kiralananı kiracıya teslimi ile borcu sona ermemekte ve sözleşme süresince sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde bulundurması gerekmektedir.<sup>24</sup>

## 2. Ayıbın Önemli Olup Olmamasına Göre

Önemli ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını önemli ölçüde azaltan<sup>25</sup> veya ortadan kaldıran esaslı ve kiracının kiralananı kabul etmesinin objektif olarak ondan beklenemeyeceği ayıptır.<sup>26</sup> Önemli ayıplar,

---

<sup>18</sup> Yavuz C., s.392; Yener, s.13; Eren, 2019, s.334; Meydaneri, s.29.

<sup>19</sup> Akyiğit, s.83.

<sup>20</sup> Çabri, s.110.

<sup>21</sup> Eren, 2019, s.334.

<sup>22</sup> Eren, 2019, s.334; Arif Ataman, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayrıptan Sorumluluğu*, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, 2017, s.118.

<sup>23</sup> Ümmühan Kaya, *Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s.35; Meydaneri, s.29.

<sup>24</sup> Mustafa Alper Gümüş, *"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.118; Çabri, s.112; Yener, s.14; Semih Yünlü, *Kira Sözleşmesinde Ayrıptan Sorumluluk*, 1. Baskı, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2020, s.61; Yargıtay 14. HD 04.07.2005 T 2005/6204 E 2005/6853 K Yünlü, s.62.

<sup>25</sup> *Yarıgay bir kararında, piriñçlerin depolanması amacıyla kiralanan yerin, yağmur sonucu su basarak piriñçlerin kullanılmaz hale geldiğini, davalı kiraya verenin yağmur iniş boruları ve ilgili tesisatı yeterli ve gerektiği şekilde yapıp temin etmediğini belirtmiş, bu hususun kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmesi sebebiyle söz konusu zararın davalı kiraya veren tarafından karşılanmasına hükmetmiştir.* Yargıtay 11. HD. 21.04.1998 T 1997/10387 E 1998/2629 K Nuhoglu, s.57

<sup>26</sup> Gümüş, s.113.; Çabri, s.116; İnceoğlu, s.121; Kaya, s.60; Aktaş, s.55.; Türel, s.112; Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.110; Ataman, s.121.; Yener, s.14; Meydaneri, s.31; Eren, 2019, s.335; Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s.121; Yünlü, s.71.

niteliği itibariyle büyük ve sürekli zarara yol açan ayıplardır.<sup>27</sup> Önemli ayıba soğuk iklim koşullarına sahip bir konumdaki evin yeterince ısıtılmaya uygun olmaması, konutun sağlık açısından yaşanılmayacak derecede rutubetli olması, kiralananın yapı kullanma izninin bulunmaması, kiralananın depreme dayanıklı olmaması<sup>28</sup>, kiralananın kışın yağın yağmurlar sonucunda küflenmesi<sup>29</sup>, örnek verilebilir.<sup>30</sup> Önemli olmayan ayıp, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanımını önemli ölçüde azaltmayan, buna rağmen kullanıma bağlı kiracının umduğu edim yararına zarar veren ayıplardır.<sup>31</sup> Kiralananın kapısının tam kapanmaması, camların çatlat olması bu ayıba örnek gösterilebilir.<sup>32</sup>

Ayıbın önemli olup olmasına göre ayırım TBK m.304-305'te yapılmıştır. Ayıbın önemli olup olmamasında kiracının sahip olacağı haklar değiştiği için bu sınıflandırma önem arz etmektedir.<sup>33</sup> Kiralananın önemli ayıplarla tesliminde kiracının kiralanayı kabul etmeme hakkı olduğu gibi sözleşmeyi fesih hakkı da vardır.<sup>34</sup>

### 3. Diğer Ayıp Türleri

*Niteliğine göre ayıp*; maddi ayıp, kiralananın kullanım elverişliliğini azaltan, kusur ve eksiklikler olarak tanımlanabilir.<sup>35</sup> Maddi ayıba örnek olarak, kiralanın taşınmazın camlarının kırık olması, kapıların tam kapanmaması veya zorlanarak kapanması, büfe olarak kiralanın bir yerin elektrik bağlantısının bulunmaması<sup>36</sup>, kiralanın arabasının frenlerinin az tutması örnek gösterilebilir.<sup>37</sup> Manevi ayıp, kiralananın kullanımını fiziksel yönden etkilememekle birlikte sözleşmede amaçlanan kullanımını manevi olarak güçleştiren rahatsız edici durumlardır.<sup>38</sup> Manevi ayıbın kaynağı kiraya veren olabileceği gibi onun dışında diğer kiracılar, üçüncü kişiler de olabilir.<sup>39</sup> Kiraya veren üçüncü kişilerin manevi ayıbını mülkiyet hakkına dayanarak önlemek zorundadır.<sup>40</sup> Manevi ayıba, gürültü yapma, duman kokusu yayma, kiracının hakaret ve tehdide maruz kalması, korkutucu hayvanın girişe başboş olarak

---

<sup>27</sup> Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2019, s.373.

<sup>28</sup> Yargıtay 6. HD. 17.12.2015 T 2015/7564 E 2015/11172 K

<sup>29</sup> Yargıtay 3.HD. 25.03.2019 T 2017/6595 E 2019/2530 K

<sup>30</sup> İnceoğlu, s.122; Kaya, s.60; Ataman, s.121; Eren, 2019, s.335.

<sup>31</sup> İnceoğlu, s.123.; Yavuz C., s.390; Yener, s.14; Yünlü, s.71.

<sup>32</sup> Yavuz, s.121.

<sup>33</sup> Çabri, s.115; Aktaş, s.55; Nuhoğlu, s.53; Ataman, s.120-121.

<sup>34</sup> Kaya, s.35; Aydoğdu/Kahveci, s.372.

<sup>35</sup> Kaya, s.52; Aktaş, s.36; Yener, s.12

<sup>36</sup> Yargıtay 4. HD. 09.02.2016 T 2015/15993 E 2016/1412 K

<sup>37</sup> Kaya, s.53; Aydoğdu/Kahveci, s.230

<sup>38</sup> Çabri, s.104; Aktaş, s.38; Ataman, s.110; Meydaneri, s.28

<sup>39</sup> Nuhoğlu, s.40; Yargıtay 13. HD. 12.04.1996 T 1996/3139 E 1996/3683 K İnceoğlu, s.132; Kaya, s.58; Eren, 2019, s.334; Meydaneri, s.28

<sup>40</sup> Yavuz, s.128



koyulması örnek verilebilir.<sup>41</sup> Hukuki ayıp, kiralananın sözleşmede belirtilen amaçta kullanılma imkânını azaltan veya ortadan kaldıran kamu hukuku kısıtlamalarının bulunması halidir.<sup>42</sup> Hukuki ayıba, taşınmazda bulunan eksiklikler sebebiyle işyeri ruhsatı alınamaması, iskân izninin bulunmaması örnek gösterilebilir.<sup>43</sup> Hukuki ayıp konusunda dikkat edilmesi gereken bir diğer husus, kiralanan yer için alınması gerekli ruhsatın alınamayacağından baştan belli olduğu durumlarda kiracının hukuki ayıbı bilmediğini savunarak kiraya verenin sorumluluğuna gidilmesinde kiracı tacir ise basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğünün de göz önünde bulundurulması gerektiğidir.<sup>44</sup> Hukuki ayıpta dikkat edilmesi gereken bir nokta da bunun kiraya verenin zapttan sorumluluğu ile karıştırılmaması gerektiğidir. Hukuki ayıpta, kiracı kiralananı sözleşme amacına uygun olarak hukuki sebeplerle kullanamamakta iken zaptta kiracının kiralananı kullanamaması kira konusu üzerinde, üçüncü bir şahsın üstün hakkının varlığından kaynaklanmaktadır.<sup>45</sup> Ekonomik ayıp, kiralananın beklenen ekonomik kazancın elde edilmesine engel durumların kiralanda varlığı halinde söz konusu olur.<sup>46</sup> Ekonomik ayıba, kiralanan iş yerinde, kiraya veren tarafından vaat edilen iş hacminin sağlanamaması örnek gösterilebilir.<sup>47</sup>

Kanunda niteliğine göre ayıp sınıflandırması yapılmamakla birlikte doktrinde ve mahkeme içtihatlarında bu yönde ayırım yapılmıştır.<sup>48</sup> Bu ayırımın tarafların başvuracakları imkânlar konusunda bir önemi bulunmamaktadır.

---

<sup>41</sup> Gümüş, s.108; Yavuz C., s.393; Kaya, s.58; Eren, 2019, s.334; Aydoğdu/Kahveci, s.230; Yavuz, s.127; Yargıtay HGK. 02.10.2013 T 2013/66 E 2013/1417 K

<sup>42</sup> Gümüş, s.108; Çabri, s.96; Kaya, s.56; Nuhoğlu, s.42; İnceoğlu, s.128; Aktaş, s.41; Yener, s.12; Yavuz, s.127; Meydaneri, s.28; Yünlü, s.66

<sup>43</sup> Aktaş, s.42; İskân izninin bulunmamasını kiralananın kullanımını etkilemediği için ayıp olarak nitelendirmenin doğru olmayacağı yönündeki görüş için Bkz. İnceoğlu, s.128-129; Meydaneri, s.29; Bkz. Yargıtay 6. HD. 16.03.2016 T 2015/5213 E 2016/2040 K Kurak, s.110-111

<sup>44</sup> İnceoğlu, s.139; Yünlü, s.90; Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir karar "Kiracı kiralananındaki ayıbı öğrendikten sonra kiralananı mevcut hali ile kabul ederek, tadilatlar yapmış Yasadan kaynaklanan hakkını kullanarak sözleşmeyi feshetmemiş ve... kiralananı tasarrufunda bulundurmıştır. Hukuki ayıbın davacının bildirdiği... tarihinde öğrenildiği kabul edilse dahi davacı kiracı tacir olup, basiretli bir tacir gibi davranması, ileriye yönelik yatırım ve projelerinde gerekli hassasiyet ve özeni göstermesi gerekir. Davacı kiracının sözleşmeyi feshetmekte haklı olduğundan söz edilemeyeceğinden kiralananı tahliye ettiği tarihe kadar kira bedellerinden sorumlu olup, peşin ödediği kira bedelinin iadesini isteyemez." şeklindedir. Y. 6. HD. 26.10.2015 T., 2015/8104 E., 2015/9006 K. Benzer yöndeki karar için Bkz. İzmir BAM. 6. HD. 12.03.2019 T 2018/262 E 2019/416 K; Yargıtay 6. HD. 07.04.2014 T 2013/12935 E 2014/4435 K

<sup>45</sup> Nuhoğlu, s.42; Kaya, s.57; Atanian, s.113

<sup>46</sup> Çabri, s.101-102; Kaya, s.55; Aktaş, s.45; Atanian, s.114; Yavuz, s.126; Meydaneri, s.29

<sup>47</sup> Yalçınduran, s.67; İnceoğlu, s.129; Eren, 2019, s.334

<sup>48</sup> İnceoğlu, s.127

*Ayıbın açık veya gizli olmasına göre ayırım;* açık ayıp, basit bir inceleme ile herkes tarafından görülebilecek türden ayıptır.<sup>49</sup> Gizli ayıp, basit bir inceleme ile fark edilemeyen ancak daha sonradan kullanmakla ortaya çıkan ayıplardır.<sup>50</sup> Kiracı, gizli ayıbı fark ettiğinde kiraya verene bunu bildirmelidir. Aksi halde ayıptan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilir.<sup>51</sup> Kiralanan konutun elektrik ve su tesisatının bulunmaması açık ayıba, duvarların zaman içerisinde nemlenmesi sonucu rutubet oluşması ve doğal gaz tesisatının ilk kez kullanılması ile tesisattan su sızıntısı olması gizli ayıba örnek teşkil eder.<sup>52</sup>

### C. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Özellikleri

TBK m.301 uyarınca kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmeli ve sözleşme süresince bu halde bulundurulmalıdır.<sup>53</sup> Bunun karşılığında kiracı da kira bedelini ödemelidir. Kiralananın teslim sırasında veya sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda kiraya verenin sorumlu tutulmaması taraflar arasında kira sözleşmesi ile kurulan dengeyi bozacağı için kanun koyucu, kiraya vereni kiralananın ayıplı olmasından sorumlu tutarak oluşabilecek dengesizliği gidermiştir.<sup>54</sup>

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun niteliğinin asli borç mu tali borç mu olduğu doktrinde tartışılmıştır. Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan asli borcu TBK m.301 uyarınca sözleşmeye uygun olarak teslim etmek ve sözleşme süresince bu şekilde tutmaktır. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu 301 inci maddenin uzantısı olarak kabul edilirse ayıptan sorumluluğun niteliğinin de asli borç olduğunun kabulü gerekmektedir. Ancak bunun aksine maddenin uzantısı olarak kabul edilmezse ayıptan doğan sorumluluğun kiralananı teslim ve kullanıma elverişli tutma borcuna nazaran tali nitelikte olduğu söylenebilecektir.<sup>55</sup> Ayıptan doğan sorumluluğun tali nitelikte olduğunun kabulü halinde tali borçlar, asli borca tabi olduğu için kira sözleşmesinin sona ermesi halinde ayıptan doğan borçlar da sona erecektir.<sup>56</sup> Ancak ayıptan doğan borçlar kanunen düzenlenmiş ve kira sözleşmesinin sona ermesi ile sona ermeyeceği için bizim bu konuda katıldığımız görüş kira

---

<sup>49</sup> Aktaş, s.52; Meydaneri, s.33

<sup>50</sup> Aydemir, s.113; Meydaneri, s.33

<sup>51</sup> Nuhoğlu, s.53.; Yavuz, s.130

<sup>52</sup> Aktaş, s.54; Ataman, s.120

<sup>53</sup> Satış ve eser sözleşmesinden farklı olarak, kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olmasından dolayı, teslimden önceki ayıplardan olduğu gibi teslimden sonraki ayıplardan da kiraya veren sorumlu tutulmuştur. Yargıtay HGK. 30.09.1981 T 1979/3-372 E 1981/657 K Yünlü, s.56

<sup>54</sup> Aktaş, s.6; Meydaneri, s.35

<sup>55</sup> Aktaş, s. 23-24

<sup>56</sup> Nuhoğlu, s.26



sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğun asli nitelikte olduğudur.<sup>57</sup> Kira sözleşmesinin kullandırma amacı güden sürekli sözleşme olmasından dolayı, sözleşmeye uygun teslim etme ve sözleşme süresince bu halde bulundurma asli borcunun yerine getirilebilmesi için kiralananın ayıplı olmaması da gerekeceği için ayıptan doğan borcun asli borç olduğunun kabulü gerekir.<sup>58</sup>

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu kanun hükümlerine dayanmaktadır.<sup>59</sup> Bunun sonucu olarak kira sözleşmesinde hüküm bulunmasa da kiralananın amaçlanan kullanıma elverişli olarak teslim edilmemesi halinde ayıp hükümlerine doğrudan başvurulabilecektir.<sup>60</sup> Kiraya veren sözleşme ile kiralananın niteliklerini vaat etmişse bu durumda vaat edilen niteliklerin kiralanda bulunmaması durumunda sözleşmeye dayanılarak ayıp hükümlerine gidileceği için sözleşmede vaat edilen nitelikler için sorumluluğun sözleşmeden doğduğu söylenebilecektir.<sup>61</sup>

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için kusurlu olmasına gerek yoktur.<sup>62</sup> Kanun koyucu kiraya verenin sorumluluğunu kusursuz sorumluluk olarak kabul etmiş ve sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan kiracıyı koruma amacını gütmüştür.<sup>63</sup> Bu düzenleme, kiraya verenin kusursuzluğunu ispat ederek, ayıba rağmen sözleşmeye devam etmek zorunda kalan kiracının mağduriyetini önlemektedir. Kiraya verenin ayıbın oluşmasında kusuru varsa TBK m.308 gereği ayıp dolayısı ile kiracının kullanacağı seçimlik haklarla birlikte, ayıp dolayısıyla oluşan zararı da talep edebilir.<sup>64</sup>

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu, kiralananın TBK m.301 uyarınca sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim edilmesi ve sözleşme süresince bu halde bulundurulması borcunun uzantısı niteliğinde kabul edilmektedir.<sup>65</sup> TBK m.301'de "*bu hüküm, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.*" şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeden çıkan sonuç ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin konut ve çatılı iş yeri kiralalarında nispi emredici nitelikte diğer kira sözleşmelerinde ise yedek hukuk

---

<sup>57</sup> Kaya, s.38; Aktaş, s.24

<sup>58</sup> Çabri, s.63

<sup>59</sup> Çabri, s.65; Nuhoglu, s.27; Ataman, s.87

<sup>60</sup> Kaya, s.36

<sup>61</sup> Çabri, s.66; Aktaş, s. 25-26

<sup>62</sup> Gümüş, s.113; İnceoğlu, s.152; Yavuz C., s.397; Kaya, s.39; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2015, s.203; Türel, s. 112.; Yener, s.15.; Aydoğdu-Kahveci, s.375

<sup>63</sup> Çabri, s.66; Aktaş, s. 26; Ataman, s.88

<sup>64</sup> Meydaneri, s.39

<sup>65</sup> İnceoğlu, s.112

kuralı niteliğinde olduğudur.<sup>66</sup> Taraflar sorumsuzluk anlaşması yaparak kiracı aleyhine olmayacak şekilde ayıp hükümlerini değiştirebileceklerdir. Bununla birlikte diğer kira sözleşmelerinde sorumsuzluk anlaşmasına genel işlem koşulu olmayacak şekilde kiracı aleyhine düzenleme de yapabilirler.

Kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bunlar, ayıp sorumluluğunu, yanılma hükümlerine göre açıklayan görüş, sözleşme müzakerelerinde kusur hükümlerine göre açıklayan görüş, kötü ifa hükümlerine göre açıklayan görüş, varsayım esasına göre açıklayan görüş, hakkaniyet esasına göre açıklayan görüş, kendine özgü müessese olduğu esasına göre açıklayan görüş ve tehlike esasına göre açıklayan görüştür.<sup>67</sup> Ayrıca bu sorumluluğu borçlunun temerrüdünün özel bir hali olarak kabul eden bir görüş de vardır. Bu görüş doktrinde hâkim görüş değildir.<sup>68</sup> Borçlunun temerrüdü borç muaccel olmasına rağmen ifa edilmemesi hali iken, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunda borç ifa edilmektedir.<sup>69</sup> Dolayısı ile ayıptan sorumluluğun hukuki niteliği, borçlunun temerrüdünün özel hali olarak kabul edilemeyeceği kanaatindeyiz. Doktrinde hâkim olan görüş kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun borcun gereği gibi ifa edilmemesinin yani kötü ifanın özel bir görünümü olduğu yönündedir.<sup>70</sup> Bu görüş, borcun gereği gibi ifa edilmemesinde borçlunun kusurunun aranmasına rağmen kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olması sebebiyle tam olarak örtüşmese de diğer görüşlerden daha fazla kabul görmüştür.<sup>71</sup>

## **KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI**

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun şartları doktrinde maddi şartlar ve şekli şartlar olarak ikiye ayrılmaktadır.<sup>72</sup> Biz de bu ayırım doğrultusunda inceleme yapacağız.

### **A. Maddi Şartlar**

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için gerekli olan maddi şartlar; kiralanda bir ayıbın bulunması, kiralananın ayıp sebebiyle sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli olmaması, kiralandaki ayıbın açık ayıp olmaması, tarafların sorumsuzluk anlaşması yapmamış olması ve kiracının ayıbın oluşmasında kusurunun bulunmamasıdır.

---

<sup>66</sup> Çabri, s.142; Meydaneri, s.40

<sup>67</sup> Bu görüşlerin ayrıntısı için Bkz. Aktaş, s. 8-19; Çabri, s.48 vd.

<sup>68</sup> İnceoğlu, s.113

<sup>69</sup> Meydaneri, s.41

<sup>70</sup> Nuhoğlu, s.8; Çabri, s.64; İnceoğlu, s.114; Yener, s.12; Meydaneri, s.42; Yünlü, s.54

<sup>71</sup> Aktaş, s.14

<sup>72</sup> Eren, 2019, s.333

## 1. Bir Ayıp Mevcut Olmalıdır

Ayıptan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için kiralananın, sözleşmede amaçlanan kullanımına elverişliliğini etkileyen niteliklerin bulunmaması veya sözleşmede, kiraya veren tarafından vaat edilen niteliklerin kiralananda bulunmaması gerekir.<sup>73</sup> Kiralananda bulunması gereken nitelikler olağan koşullar dikkate alınarak belirlenecektir. Kiracı, kiralananı özel bir kullanım amacı ile kiralamışsa bu amaca uygun özelliklere de sahip olması gerekmektedir.<sup>74</sup> Örneğin sebze deposu için kullanılacak bir yerin kiralanmasında kiracı bu hususu kiraya verene belirtti ise bu durumda deponun soğutma sisteminin bulunmaması, sebze naklinde soğutmalı tırın soğutma sisteminin olmaması, Antalya'da kiralanana arabada klima olmaması ayıp olarak nitelendirilebilecektir. Kiraya verenin kiralananda bulunacağını açıkça bildirildiği niteliklerin bulunmaması hali de ayıp olarak nitelendirilmektedir.<sup>75</sup> Buna örnek olarak kiraya verenin kiralanana taşınmazın yerden ısıtılmalı olduğunu açıkça beyan etmesine rağmen tesisatının bozuk olması sebebiyle kiralananın yerden ısıtılamaması da ayıp olarak nitelendirilebilir.

Ayıbın üçüncü kişiden, kiralananın kullanımından veya doğa olayından<sup>76</sup> kaynaklanmasının önemi yoktur. Kiraya veren, şartlarının oluşması hâlinde sorumlu olacaktır.<sup>77</sup> Ayıbın sınıflandırılmasının kiraya verenin sorumlu olmasında önemi yoktur. Ayıp maddi, hukuki, manevi, önemli veya önemsiz olsa da kiraya veren sorumludur. Sorumluluk dolayısı ile başvurulacak hükümler değişse de sorumlu olma durumu değişmeyecektir.

## 2. Kiralananın Ayıp Sebebiyle Sözleşmede Öngörülen Kullanıma Elverişli Olmaması

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna gidilebilmesi için, kiralananda mevcut veya sonradan oluşan ayıbın, kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanımına engel olacak bir ayıp olması gerekir.<sup>78</sup> Bu ayıp kiralanandan beklenen faydayı azaltabileceği gibi tamamen faydalanılamamasına da sebebiyet verebilir. Kiralanandan beklenen faydanın tespitinde tarafların sözleşme ile belirledikleri iradeleri açıkça bunlara bakılmalı, taraf iradeleri açık

---

<sup>73</sup> Mustafa Reşit Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2002, s. 805; Gümüş, s.107; Yavuz, s.389

<sup>74</sup> Meydaneri, s.53; Yargıtay bir kararında yönetim planında mesken olarak görülen yerin işyeri olarak kiralanmasından dolayı diğer kat malikince açılan tahliye davası sonucunda kiraya vereni ayıptan sorumlu tutmuştur. Yargıtay 13. HD. 10.02.2005 T 2004/10361 E 2005/1983 K Yünlü, s.58

<sup>75</sup> Gümüş, s.109

<sup>76</sup> Yargıtay kiralanana konutun bulunduğu binanın arka bahçesindeki duvardan büyük bir kaya parçasının yuvarlanarak kiralanana kullanılamaz hale getirmesinde kiraya verenin ayıptan sorumlu olduğunu kabul etmiştir. Yargıtay 3. HD. 01.04.2019 T 2017/6943 E 2019/2772 K

<sup>77</sup> Ataman, s.107

<sup>78</sup> Karahasan, s.807; Yavuz C., s.393; Kaya, s.61; Aktaş, s.57; Aydoğdu/Kahveci, s.376

değilse kiralananın niteliği somut olaya göre içinde bulunulan bölge örf ve âdeti dikkate alınarak belirlenmelidir.<sup>79</sup> Örneğin, iş hacminin yüksek olduğu vaadiyle bir dükkân kiraya verilmesi durumunda, bu dükkânın kiracının beklediği oranda iş yapmaması halinde kiralananın beklenen faydanın sözleşme ile amaçlanan faydayı sağlamamış olduğu açık olacağı için bu durumda ayıptan doğan hakların kullanılması mümkündür. Kiraya verenin kiracı ile rekabet edilecek üçüncü bir kişiye aynı alanda kiracılık hakkı vermeyeceğine ilişkin bir taahhüdü yoksa kiraya verenin, üçüncü kişiye aynı amaçla yer kiralamış olması durumunda, ayıptan doğan sorumluluğa gidilemez.<sup>80</sup>

### 3. Kiralanandaki Ayıbın Gizli Olması

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için kiralananındaki ayıbın teslim sırasında kiracı veya onu temsil eden kişiler tarafından açıkça görülemeyen, sonradan ortaya çıkan bir ayıp olması gerekir.<sup>81</sup> Sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olan ve kiracının bildiği ayıplardan kiraya veren sorumlu tutulmamalıdır.<sup>82</sup> Bu durum TBK’da kira sözleşmesi başlığında açıkça düzenlenmemiştir. Ancak satış sözleşmesinde yer alan TBK m.222’de yer alan “*Satıcı, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumlu değildir.*” hükmünün kira sözleşmesine de kıyasen uygulanması suretiyle kiraya verenin açık ayıplardan sorumlu olmadığı bunları kiracının görerek kira sözleşmesine rıza gösterdiği kabul edilmektedir. Kiracının bilerek kabul ettiği eksiklikleri daha sonra ayıp olarak sunması da TMK m.2 anlamında dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.<sup>83</sup> Kiracı açık ayıplara rağmen kiralananı kabul etmiş ancak üçüncü kişilerin fiilleri sonucunda veya kendiliğinden öngörülemeyen bir şekilde artarsa bu ayıplardan kiraya veren sorumlu olmalıdır.<sup>84</sup>

Kiracı, sonradan ortaya çıkan ayıbı kiraya verene bildirmemişse ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılır.<sup>85</sup> Kiracı, sözleşme yapılırken var olan ayıbı bilmesine rağmen sözleşme yapmışsa, bu ayıp sebebiyle kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez.<sup>86</sup> Bu durumda da kiracının ayıptan doğan

---

<sup>79</sup> Karahasan, s.807; Yavuz C., s.393; Kaya, s.62; Aktaş, s.58; Nuhoglu, s.57; Atanian, s.124; Yener, s.13; Meydaneri, s. 55-56

<sup>80</sup> Yargıtay 6. HD. 24.06.2014 T 2014/5432 E 2014/8331 K

<sup>81</sup> Eren, 2019, s.335

<sup>82</sup> Karahasan, s.807; Yavuz C., s.393; Yünlü, s.75

<sup>83</sup> Nuhoglu, s. 58-59; Kaya, s.64; Atanian, s.125; Yener, s.16; Meydaneri, s.56; Aral/Ayrancı, s.281 vd;

<sup>84</sup> Gümüş, s.109; Yünlü, s.78-79

<sup>85</sup> Karahasan, s.807; Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu bir karar “*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.*” şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 08.07.2014 T 2014/5543 E 2014/9146 K; Kaya, s.65

<sup>86</sup> Çabri, s.147; Türel, s.115

haklarından feragat ettiği kabul edilmektedir.<sup>87</sup> Ancak kiracı ayıbı biliyor ve kiraya veren de bu ayıbın giderileceğini beyan ederek sözleşme yapıyorsa bu durumda kiraya verenin sorumluluğu devam etmektedir.<sup>88</sup> Bununla birlikte sözleşmenin kurulduğu sırada kiracı tarafından biliniyor olsa bile sağlık için tehlike arz eden ayıplardan kiraya verenin sorumluluğunun devam etmesi TMK m.23'ün bir gereğidir.<sup>89</sup>

#### 4. Geçerli Bir Sorumsuzluk Anlaşmasının Bulunmaması

Kiracının ayıp dolayısı ile kiraya verene başvurabilmesinin bir diğer koşulu da taraflar arasında sorumluluğu sınırlandıran veya ortadan kaldıran bir sorumsuzluk anlaşmasının bulunmamasıdır.<sup>90</sup> Taraflar her ne kadar sorumsuzluk anlaşması yapabilecek olsalar da bunun istisnaları Kanunda belirtilmiştir.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun, TBK m.301'de düzenlenen borcun uzantısı niteliğinde olmasının sonucu olarak TBK m.301 hükmü ayıptan doğan sorumluluk açısından da uygulama alanı bulacaktır. TBK m.301 hükmü *“Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.”* şeklindedir. Bu hükümden çıkan sonuç sorumsuzluk anlaşmasında istisnaların konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri olarak ikiye ayrılarak incelenmesi gerektirir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olmayacağı yönünde yapılacak sorumsuzluk anlaşması konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine kararlaştırılmamaktadır.<sup>91</sup> TBK m.301 emredici olarak düzenlendiği için bu yönde yapılacak sorumsuzluk anlaşması kesin hükümsüz olacaktır.<sup>92</sup>

---

<sup>87</sup> İnceoğlu, s.134; Aral/Ayrancı, s.281vd; Atanian, s.126; Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir karar *“Altı kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 11. maddesindeki açık düzenleme davacı alt kiracı tarafından bilinmekte olup kiralanan taşınmazın ruhsatının bulunmadığını bile bile taşınmazı kiralamıştır. Bu durumda davacı kiracının sözleşmeyi feshetmekte haklı olduğu kabul edilemez. Davacı kiracı kiralananı tahliye ve teslim etmemiş olup, dava tarihi ve yargılama aşamasında tasarrufunda bulundurduğundan kira bedellerinden sorumludur. Bu nedenle peşin ödediği kira bedelinin iadesini ve depozito bedelinin iadesini isteyemez.”* şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 04.04.2016 T 2015/6420 E 2016/2685 K; Yargıtay 6. HD. 21.01.2014 T 2013/5511 E 2014/586 K

<sup>88</sup> Nuhoğlu, s.59; İnceoğlu, s.135; Kaya, s.65; Yener, s.15; Yünlü, s.118

<sup>89</sup> İnceoğlu, s.135; Yener, s.17; Yünlü, s.79; Yargıtay HGK. 28.03.2001 T 2001/225 E 2001/287 K Yünlü, s.160

<sup>90</sup> İnceoğlu, s.142; Yavuz C., s.395; Eren, 2019, s.337; Yünlü, s.71

<sup>91</sup> Kaya, s.67; Acar, s.169

<sup>92</sup> İnceoğlu, s.143; Aktaş, s.63; Aral/Ayrancı, s.229; Atanian, s.127; Yener, s.18; Eren, s.345; Meydaneri, s.50

Adi kira sözleşmelerinde, kiraya verenin ayıptan dolayı sorumluluğunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran sorumsuzluk anlaşması yapılabilecektir. Ancak bunun da istisnası sorumsuzluk hükmünün genel işlem koşulları içerisinde yer almamasıdır.<sup>93</sup> Genel işlem koşulu TBK m.20’de “*bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıda benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleri*” olarak tanımlanmıştır. Kiraya verenin ayıplardan doğan sorumluluğunu sınırlandıran veya ortadan kaldıran sözleşme hükmü, kiraya veren tarafından genel işlem koşulu olarak müzakere edilmeksizin kiracıya sunuldu ise bu sözleşme hükmü geçersiz olacaktır.

Bununla birlikte adi kira sözleşmelerinde yapılabilecek sorumsuzluk anlaşmasının diğer sınırı da TBK m.115’de düzenlenen borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşmaların kesin olarak hükümsüz olmasıdır.<sup>94</sup>

### **5. Kiracının Ayıba Kendi Kusuruyla Sebebiyet Vermemiş Olması**

TBK’da bu yönde açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, kiralanda ortaya çıkan ayıp kiracının kendi kusurundan kaynaklanıyorsa bu durumda kiraya verenin sorumluluğuna gidilemez.<sup>95</sup> Kiralanandaki ayıp kiracının kendi kusurundan kaynaklanmasına kiracının kiralananı kötü kullanması sonucu kiralanda ortaya çıkan eksik ve bozukluklar örnek gösterilebilir.<sup>96</sup> Ayıbın kiracıdan kaynaklandığını ispat yükü kiraya verenin üzerindedir.<sup>97</sup>

Kiralananın ayıplı hale gelmesinde kiracı ile birlikte yaşayanların da kusurunun bulunması kiracının sorumluluğunu doğuracaktır.<sup>98</sup> Kiracının bu sorumluluğu TBK m.116’da düzenlenen yardımcı kişilerin sorumluluğuna benzetilmektedir.<sup>99</sup>

Kiracı kiralananı özenli kullansa bile gidermekle yükümlü olduğu olağan kullanımlardan kaynaklanan eksiklik ve bozukluklardan kiraya veren değil

---

<sup>93</sup> Kaya, s.67

<sup>94</sup> Çabri, s.142; Kaya, s.69; Türel, s.115; Aktaş, s.63-64; Yener, s.19; Meydaneri, s.51-52; Yargıtay 11. HD. 19.02.2002 T 2002/1079 E 2002/1394 K Yünlü, s.72-73

<sup>95</sup> Gümüş, s.116; Çabri, s.154; İnceoğlu, s.146; Yavuz C., s.397; Atanılan, s.128; Yener, s.15; Aydoğdu/Kahveci, s.375; Yünlü, s.80

<sup>96</sup> Bu konuda Yargıtay vermiş olduğu bir kararda kiracının kusuru ile kullanılmaz hale getirdiği otomobil için kiraya verenin sorumlu tutulamayacağını, kiralananın, kiracının kusuru olmaksızın kötüleşmiş veya bozulmuş olması durumunda kiraya verenin sorumlu tutulabileceğine karar vermiştir. Yargıtay 13. HD. 25.03.1981 T 1479 E 2104 K Çabri, s.154-155; Nuhoğlu, s.64; İnceoğlu, s.145-146; Meydaneri, s.57

<sup>97</sup> Yünlü, s.82

<sup>98</sup> Çabri, s.154; Bu konuda kiracının rızası ile kiralananı giren her bireyin kiracının yardımcı kişisi olarak kabul eden bir görüş vardır.; Kaya, s.66; Yener, s.15; Yünlü, s.83

<sup>99</sup> Meydaneri, s.57.



kiracı sorumludur.<sup>100</sup> Bu sonuca “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür*” şeklindeki TBK m. 317’den ulaşılabilir.<sup>101</sup> Örneğin, olağan kullanım sonucu çatlayan muslukların yaptırılması kiraya verenin değil kiracının yükümlülüğündedir.

## B. Şekli Şartlar

### 1. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü

TBK’da kiracının gözden geçirme ve bildirim yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.<sup>102</sup> Kira sözleşmesi bu yönüyle satış ve eser sözleşmesinden ayrılmaktadır.<sup>103</sup> Bu durum kira sözleşmesinin sürekli sözleşme olması dolayısı ile bir defaya mahsus gözden geçirmenin sözleşme niteliğine uygun düşmemesindedir.<sup>104</sup>

Kiracı kiralanda ortaya çıkan ayıpları kiraya verene bildirmelidir. Bu durum TBK m.318’de “*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.*” denilerek açıkça ifade edilmiştir. Burada “gecikmeksizin” ifadesi önemlidir. Bunun yorumlanması için TMK m. 2’ye başvurulması gerekir. Ayıbın anlaşılmasından itibaren vakit geçirilmeksizin kiralayana bildirmesi gerekir. Aksi halde kiracı ayıbı kabul etmiş sayılır. Yargıtay da önüne gelen bir olayda ayıbın görünür olmasına rağmen kira sözleşmesi başladıktan yedi ay sonra bildirmesini kabul etmemiştir<sup>105</sup>

---

<sup>100</sup> Atanlan, s.129; Yener, s.15; Yünlü, s.88

<sup>101</sup> Aktaş, s.65

<sup>102</sup> Kaya, s.70; Acar, s.203

<sup>103</sup> Aral/Ayrancı, s.283; Gümüş, s.116; Yavuz, s.129

<sup>104</sup> Aktaş, s.65-66; Nuhoglu, s.65; İnceoğlu, s.149; Kaya, s.70; Atanlan, s.129; Meydaneri, s.58; Eren, s.337; Yavuz, s.129

<sup>105</sup> “...Davacı, davalı kiraya verene ait taşınmazın 02/08/2013 tarihli protokol ve 14/08/2013 başlangıç tarihli, beş yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralandığını, kiralananın kafe olarak kullanılmasının kararlaştırıldığını, kira parasının yıllık peşin olarak ödendiğini, mecurun sözleşmeye uygun kullanılması için tadilat yapıldığı esnada binanın ana yapısı itibariyle kullanıma elverişli olmadığını tespit edildiğini, bu nedenle kiralananın 06/03/2015 tarihinde anahtarının Notere teslimi ile tahliye edildiğini, kiralananın 392.663,16 TL masraf yapıldığını belirterek şimdilik 25.000,00 TL fazla ödenen kira bedeli ile 5.000,00 TL yapılan masraf bedelinin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir. Davalı, davacıya kiralanan taşınmazın kafe olarak dizayn edilmiş olduğunu, bu nedenle sözleşmeye uygun kullanılmasının mümkün olduğunu, davacının yeni kira dönemi başladıktan 7 ay sonra ihtar çektiğini, ayıbın 1 yıl geçtikten sonra anlaşılması olmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, odaların birleştirilmiş vaziyette teslim edildiğini, nitekim bir önceki kiracının da kiralananı zaten bu şekilde kullandığını, davacının ödediği kiraları isteme hakkının bulunmadığını, kiralananın yapıldığı iddia edilen masrafların istenemeyeceği...” Yargıtay 3 HD. 01.07.2020 T 2020/2392 E 2020/3811 K

Ayıp bildirimini satış sözleşmesi ve eser sözleşmesinde külfet olarak düzenlemişken, kira sözleşmesinde ayıp bildirimini borç olarak düzenlenmiştir.<sup>106</sup> Bildirim niteliğinin borç olarak düzenlenmesinin sonucu olarak, bildirim yapılmaması durumunda kiracının tazminat sorumluluğunun doğmasıdır.<sup>107</sup> Doktrindeki hâkim görüşe göre; kiracının ayıpları fark etmesine rağmen kiraya verene bunları bildirmemesi halinde ayıptan doğan haklarından feragat etmiş sayılması<sup>108</sup> ve kiralananın oluşan ayıp kaynaklı zararlardan sorumlu olması gerektirir.<sup>109</sup> Aksi görüş ise, ayıbın bildirilmemesi dolayısıyla oluşan zarardan kiracının tazminatla sorumlu olması fakat ayıptan doğan haklarına halel gelmeyeceği yönündedir.<sup>110</sup>

Kiracının ayıp bildirimini şekline ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Kiracı ayıp bildirimini sözlü, e-mail kanalıyla veya yazılı olarak yapabilir.<sup>111</sup> Ancak ispat kolaylığı sağlaması açısından yazılı yapmasında yarar vardır.<sup>112</sup> Ayıp bildirimini kiraya verene veya temsilcisine yapılabilir. Kiracı, ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmelidir.<sup>113</sup>

## KİRAYA VERENİN AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI

Kanun koyucu kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin TBK m.304'te "*Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.*" şeklinde

---

<sup>106</sup> Çabri, s.150; Yünlü, s.94

<sup>107</sup> Aktaş, s.66; Nuhoğlu, s.66; Aydoğdu/Kahveci, s.380

<sup>108</sup> Yargıtay 3. HD. 18.06.2019 T 2017/8068 E 2019/5516 K Yünlü, s.101

<sup>109</sup> İnceoğlu, 2014, s.149; Yener, 2018, s.18; Meydaneri, 2019, s.59; Yargıtay 3. HD. 10.10.2018 T 2017/4139 E 2018/9876 K; Yargıtay'ın bu yönde vermiş olduğu bir karar, "*Kiracı, kiralanan nesneyi olduğu gibi kabul ederse (onaylarsa) ya da haklarında vazgeçerse kiralayanın sorumluluğu ortadan kalkar. Kiracının bozukluğu bilmesine rağmen kira sözleşmesini kayıtsız ve şartsız yenilemesi halinde de bir onaylama hali bulunmaktadır. Bir vazgeçme (feragat) açık ya da üstü kapalı olabilir. O halde kiracının bozukluğu (ayıbı) bildiği ve buna rağmen (ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin) şeyi kabul ettiği yahut kirayı ödemeye devam ettiği veya sözleşmeyi yenilediği takdirde ayıp dolayısıyla tazminat veya kira bedelinin indirilmesini yahut ayıbın giderilmesini istemek haklarından halin icaplarına göre feragat etmiş sayılabilir.*" şeklindedir. Yargıtay 3. HD. 22.01.2009 T 2008/20910 E 2009/377 K; Benzer yönde karar için Bkz. Yargıtay 3. HD. 01.06.2006 T 2006/4757 E 2006/6802 K Yünlü, s.118

<sup>110</sup> Nuhoğlu, s.67

<sup>111</sup> Yünlü, s.107

<sup>112</sup> Eren, s.337; Aydoğdu/Kahveci, s.377; Tacirler arasında yapılan bir ayıp bildiriminde Türk Ticaret Kanunu m.18 göz önünde bulundurularak buna uygun şekilde bildirim yapılmalıdır. Yargıtay HGK. 25.05.2016 T 2014/861 E 2016/632 K; Yünlü, s.107-109

<sup>113</sup> Aktaş, s.67; Meydaneri, s.60

düzenleme önemli ayıplar ve önemsiz ayıplarda başvurulabilecek hükümlerde ikili bir ayrıma gitmiştir. Düzenlemeden çıkan sonuca göre, kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya iki hak tanmıştır. Bunlar; kiralananın ayıplı teslimini reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilme imkânı ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kaynaklı hükümlere başvurabilme imkânıdır.<sup>114</sup> Kiracı, kiralananın ayıplı olması halinde, bu imkânlardan birisini kullanması gerekmektedir. Bu imkânlardan birisini kullanmaksızın kiralananı kullanmaya devam ederse kira bedelini ödeme yükümlülüğü de devam edecektir.<sup>115</sup>

### A. Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması

TBK m.304 uyarınca kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurulabilecektir. Borçlunun temerrüdü, borçlunun yüklenilen edimini sözleşmeye aykırı olarak geç ifa etmesidir.<sup>116</sup> TBK m.125'te borçlunun temerrüde düşmesi halinde başvurabileceği seçimlik haklar aynen ifa ve gecikme tazminatı isteme, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme, sözleşmeden dönme ve menfi zararın tazminini isteme hakkı olarak düzenlenmiştir.<sup>117</sup> Bu haklardan aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme hakkı kira sözleşmesinin niteliği gereği uygulanamaz mahiyettedir.<sup>118</sup> Kiracının sözleşmeden dönme ve müspet zararın tazminini istemesi için kural olarak kiraya verene süre vermesi gereklidir. Kira sözleşmesinde teslim anında bu hükmün uygulanmasına gerek kalmadığı için bu hakkın kullanılması gereksiz olacaktır.<sup>119</sup>

Kiraya verenin ayıplı teslimini kabul etmek istemeyen kiracının temerrüt hükümlerine başvurabilmesi için borçlunun temerrüdünün şartlarının mevcut olması gerekmektedir.<sup>120</sup> Borçlu temerrüdünün şartları; edimin ifası

<sup>114</sup> Çabri, s.157; İnceoğlu, s.155; Yavuz C., s.399; Kaya, s.76-77; Aktaş, s.68; Meydaneri, s.61; Yünlü, s.117

<sup>115</sup> Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir karar "*Davacı kiracı, kiralananın TBK 301. maddesine uygun teslim edilmediğini belirterek sözleşmenin başlangıcından itibaren ödediği kira ve aidat bedellerinin iadesini talep etmekte ise de kendisine tanınan seçimlik haklarından hiçbirisini kullanmamış, sözleşmeyi feshetmemiş, kira indirimi davası açmamış, kiralanan taşınmazı dava tarihinden sonra ... teslim etmiştir. Bu durumda, davacı kiracının tahliye tarihine kadar kira ve aidat ödeme yükümlülüğü devam ettiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.*" şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 30.03.2016 T 2015/6863 E 2016/2522 K; Yargıtay 3. HD. 17.05.2018 T 2017/8491 E 2018/5421 K; Yünlü, s.157

<sup>116</sup> Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.1117

<sup>117</sup> Nuhoglu, s.73; Kaya, s.77; Türel, s.113; Aydemir, s.112; Aydoğdu/Kahveci, s.382

<sup>118</sup> Aksi görüş ve açıklama için Bkz. İnceoğlu, s.159-160; Meydaneri, s.65

<sup>119</sup> Tutulmaz, s. 74-75

<sup>120</sup> Aral/Ayrancı, s.283; Atanlian, s.136; Yener, s.20

mümkün olmalıdır, borç muaccel olmalıdır, borçluya ihtar yapılmış olmalıdır, alacaklı edimi kabule hazır olmalıdır, borçlunun edimi ifadan kaçınma hakkı bulunmamalıdır, ifa etmeme borca aykırı bir davranış olmalıdır. Borçlu temerrüdü için borçlunun kusurlu olması da aranmamaktadır.<sup>121</sup> Bu şartlar kira sözleşmesi için uyarlandığında; kiralananın teslim anında önemli bir ayıp taşınması, kiraya verenin ifayı teklif etmiş olması, kiracının ifayı kabul etmemiş olması ve kiraya verenin ayıptan sorumlu olması gerekir.<sup>122</sup> Kiraya verene ihtar çekilmesine gerek yoktur. İhtarın amacı borcun ifa zamanının geldiğini hatırlatmaktır. Kira sözleşmesinde, kira bedelinin ödenme zamanının kiraya verene hatırlatılmasına gerek yoktur.<sup>123</sup>

### 1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme

Ayıplı kiralananı kabul etmek istemeyen kiracı aynen ifa ve gecikme tazminatını isteyebilir. Bu seçimlik hak TBK m.125/1’de “*Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içerisinde borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verene süre vermesi ve bu süre içerisinde kiraya veren kiralananı ayıpsız bir şekilde teslim etmemeli veya kiraya verene süre verilmesini gerektirmeyen bir durum olmalıdır.<sup>124</sup> Kiracı kiralananın ayıpsız tesliminden dolayı yeni bir mal kiralamak zorunda kalmışsa bu süre zarfında ödemiş olduğu bedeli de gecikme tazminatı olarak isteyebilir.<sup>125</sup> Gecikme tazminatı için kiraya verenin kusurlu olması gereklidir.<sup>126</sup> Kiraya verenin, kiralananın ayıplı hale gelmesinde kusuru olmadığını ispatla gecikme tazminatı ödemekten kurtulması mümkündür.<sup>127</sup>

### 2. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazminini İsteme

Kiraya verenin önemli ayıpla kiralananı teslim etmek istemesi halinde kiracı sözleşmeden dönme ve menfi zararın ödenmesini isteyebilir.<sup>128</sup> Bu durum TBK m.125/3’te “*Sözleşmeden dönme halinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın*

---

<sup>121</sup> Kira sözleşmesine bu şartların uyarlanması için Bkz. Çabri, s.164 vd.; Eren, 2019, s.1119-1126

<sup>122</sup> Necat Kurak, *Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s.97

<sup>123</sup> İnceoğlu, s.158; Meydaneri, s.63

<sup>124</sup> Yünlü, s.123

<sup>125</sup> İnceoğlu, s.158

<sup>126</sup> Yünlü, s.123

<sup>127</sup> Çabri, s.182; İnceoğlu, s.159; Meydaneri, s.64

<sup>128</sup> Yargıtay 3. HD. 11.05.2000 T 2000/4180 E 2000/4495 K; Çabri, 2013, s.185-186.

*giderilmesini de isteyebilir.*" şeklinde ifade edilmiştir. Menfi zarar, kiracının kira sözleşmesinin hükümsüz kalması sebebiyle uğramış olduğu zarardır.<sup>129</sup> Menfi zararların talep edilebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekmektedir.<sup>130</sup> Menfi zararın kapsamına sözleşme giderleri girmektedir.<sup>131</sup> Kira sözleşmesinin kurulması için yapılan (tapuya şerh verilmesi) ve boşa çıkan masraflar (emlakçıya verilen komisyon, kiralanan için malzeme alınması gibi), kaçırılan sözleşme fırsatları da kiraya verenden talep edilebilecektir.<sup>132</sup> Kiraya verenin sorumluluktan kurtulmak için hem ayıbın oluşmasından hem de verilen sürede ayıbın giderilmemiş olmasında kusuru bulunmadığını ispat etmesi gerekir.<sup>133</sup> Kiracının yapacağı dönme beyanı herhangi bir şekilde bağlı değildir.<sup>134</sup>

## **B. Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıp Nedeniyle Kiracının Hakları**

TBK m.304'te önemli ayıp-önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmıştır. Kiraya veren önemli ayıpla teslimi teklif etmiş ve kiracı kabul etmişse veya kiralananındaki ayıp önemsizse bu durumda kiracının TBK m.305'te düzenlenen seçimlik haklardan birisini kullanması gerekmektedir. Bu seçimlik haklar; ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kira bedelinde indirim yapılmasını isteme hakkı, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, zararın giderilmesini isteme hakkı ve önemli ayıplarda sözleşmeyi fesih hakkıdır.<sup>135</sup>

### **1. Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı**

Kiracının kiralananı teslim aldıktan sonra kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda başvurabileceği ayıbın giderilmesi hakkı TBK m.306'da "*Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Ayıbın giderilmesini isteme hakkı aynen ifa niteliğindedir ve diğer seçimlik haklar kullanılmadan önce tüketilmesi gereken bir yoldur.<sup>136</sup> Ayıbın giderilmesini

---

<sup>129</sup> Çabri, s.186

<sup>130</sup> İnceoğlu, s.159

<sup>131</sup> Meydaneri, s.66

<sup>132</sup> Çabri, s.186

<sup>133</sup> İnceoğlu, s.159

<sup>134</sup> Çabri, s.186

<sup>135</sup> Kaya, s.80; Türel, s.113.

<sup>136</sup> Gümüş, s.127; Çabri, s.197; Nuhoglu, s. 75-76; İnceoğlu, s.168; Yavuz C., s.403; Aydoğdu/Kahveci, s.384; Kurak, s.99; Konuya ilişkin Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar; "*Kiralananın sözleşme ile amaçlanan kullanılmaya elverişli bir halde bulunmadığından dolayı akdin feshini isteyen kiracının öncelikle uygun bir süre tayin ederek, bu ayıbın bu zaman zarfında bertaraf edilmesini istemesi ve bunun gerçekleşmemesi halinde, akdi fesih hakkı olduğunu kanıtlaması gerekir. Böyle bir ihtar olmaksızın ve sözleşme süresi sona*

isteme hakkı kiracının kira sözleşmesindeki mevcut durumunu koruma amacı taşımaktadır.<sup>137</sup> Kiracının bu talepte bulunabilmesi için kiracının gidermekle yükümlü olduğu bir ayıbın olmaması gerekir.<sup>138</sup>

Ayıbın giderilmesi hakkı, her türlü ayıp halinde istenebilir.<sup>139</sup> Bu hakkın kullanılabilmesi süre konusunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak bu sürenin kiracının ayıbı kabul ettiğini düşündürtecek kadar uzun bir süre olmaması gerekir.<sup>140</sup> Ayıbın giderilmesini isteme hakkının kullanımı durumunda kiracının kiraya verene uygun bir süre vermesi gereklidir.<sup>141</sup> Kiraya verene verilecek olan süre dürüstlük kuralı çerçevesinde ayıbın niteliğine ve somut olaya göre değişiklik gösterecektir.<sup>142</sup> Kiraya veren verilen süre içerisinde kiralananındaki ayıbı giderirse kiracı sadece ayıptan kaynaklı zararının giderilmesini isteyebilecektir. Ayıp verilen süre içerisinde giderilmez ise kiracı ayıbı kiraya veren hesabına TBK m.113 uyarınca(nama ifa)kendisi giderebilir ve masrafları kira bedelinden indirebilir. Kiracı ayıp nedeniyle uğradığı zararlarla birlikte diğer seçimlik haklarını da kullanabilme imkânına sahiptir.<sup>143</sup> Kiraya verene süre verilmesinin fayda sağlamayacağı hallerde kiracının süre vermeksizin diğer seçimlik haklarını kullanabileceği doktrinde kabul edilmektedir.<sup>144</sup> Kiraya verenin kiralananındaki ayıpları giderdiği için kiracıdan masrafları talep etme hakkı yoktur.<sup>145</sup> Ancak ayıbın oluşmasında kiracının da kusurunun bulunması halinde kusuru oranında kiracıya rücu imkânı vardır.<sup>146</sup>

TBK m.306/1'de kiracıya kiralananındaki ayıpları kiraya verenin uygun süre içerisinde gidermemesi halinde, kiraya veren hesabına bu ayıpları giderme hakkı tanınmıştır.<sup>147</sup> Bu yola başvurulabilmesi için kiralananın ayıplı olması, olağan bakım ve onarım kapsamında ayıpları kiracının gidermekle yükümlü olmaması ve kiraya verene bildirilmesi ve uygun süre verilmesine rağmen

---

*erdikten sonra, kiracının akdi haklı nedenlerle feshettiğini ileri sürmesi MK 2. Maddesindeki iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz..” şeklindedir. Yargıtay 13. HD. 19.06.2003 T 2003/4076 E 2003/8059 K;Yünlü, s.127-128*

<sup>137</sup> Aktaş, s.74; Meydaneri, s.69

<sup>138</sup> Aral/Ayrancı, s.233

<sup>139</sup> Gümüş, s.122.; Kaya, s.81; Eren, s.339

<sup>140</sup> Akyiğit, s.85

<sup>141</sup> Aktaş, s.75; Nuhoğlu, s.76; Aydemir, s.114; Yener, s.22; Yavuz, s.132; Meydaneri, s.69

<sup>142</sup> Akyiğit, s.85; İnceoğlu, s.170; Kaya, s.81; Atanlian, s.148; Meydaneri, s.70; Yünlü, s.129

<sup>143</sup> Aktaş, s.75

<sup>144</sup> Meydaneri, s.71

<sup>145</sup> Yavuz C., s.403

<sup>146</sup> Atanlian, s.148; Meydaneri, s.71

<sup>147</sup> Atanlian, s.149; Aydemir, s.114; Yünlü, s.134



ayıpları gidermemiş olması veya süre verilmesine gerek olmayan bir halin bulunması<sup>148</sup> gerekmektedir.<sup>149</sup>

Önemli olmayan ayıplarda kiracının ayıpları gidermek için hâkim iznine gerek yokken önemli ayıpların kiraya veren hesabına giderilebilmesi için TBK m.113 uyarınca hâkim iznine gerek vardır.<sup>150</sup> Ayıbın önemli olup olmaması, ayıbın derecesi ve masraflar dikkate alınarak tespit edilir.<sup>151</sup> Bu konuda önemli olsun olmasın tüm ayıplarda hâkim iznine gerek olmaksızın ayıbın giderilebileceğini savunan bir görüş de vardır.<sup>152</sup>

---

<sup>148</sup> Konuya ilişkin Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar; *"Somut olayın özelliğine göre camların kırılmasında onarımın beklemeden yapılmasında zorunluluk vardır. Çünkü onarılması gerekli olan nesne kiralananın her türlü dış etkenlerden korunmasını sağlayan camdır. Bu nitelikte ve hemen giderilmesi zorunlu olan ufak tefek ayıp için bk.m.251/son gereğince kiralayana önel vermek; sonraca sonucunu beklemek, kiralananadaki nesnelere korumadan yoksun bırakır. Bir an için kiralayanın, kiralanda oturması sırasında olayın meydana geldiği ve camların kırıldığını kabul edelim böyle bir olasılıkla kiralayanın da yaptırma durumu ile kaşı karşıya bulunduğu, olayların normal akışına ve yaşam deneyimlerine uygun düşer. Öyleyse kiralayanın kendisinin bile beklemeden yerine getirmek zorunluluğunda olduğu bir ayıp için, kiracısından K M.251/son fıkrası hükmünün arkasına sığınarak savunmada bulunması için MK m.2 maddesindeki objektif iyi niyet kurallarına da aykırılığı oluşturur."* şeklinde. Yargıtay 13. HD. 07.07.1982 T 1982/4330 E 1982/5144 K.; Tutulmaz, s.77

<sup>149</sup> Çabri, s.215; Aktaş, s.77; Yavuz C., s.404-405; Yavuz, s.131-134; Meydaneri, s.72; Yargıtay 6. HD. 30.11.1992 T 1992/12940 E 1992/13867 K; Yünlü, s.129

<sup>150</sup> Karahasan, s.813; Aral/Ayrancı, s.235; Gümüş, s.126; Çabri, s.223; İnceoğlu, s. 174-180; Kaya, s.85; Acar, s.222; Yener, s.23; Eren, 2019, s.340; Kurak, s.100; Konuya ilişkin Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar *"...kiralayan sözleşme süresince kiralanananda meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. Sonradan ortaya çıkan ayıplar nedeniyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Kiracının onarımı kiraya verenin hesabına yaptırabilmesi BK. 97/1 maddesi (6099 sayılı TBK.'nun 113/1 md.) uyarınca hâkimden izin alma koşuluna bağlı tutulmuştur. Ne var ki ihbar ve izin koşuluna uymamış olsa bile yapılan giderlerin, vekâletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde kiraya verinin bu yüzden zenginleştiği tutar oranında istenebilmesi gerekir."* şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 10.12.2013 T 2013/4525 E 2013/16572 K; Yargıtay 13. HD. 27.01.2003 T, 2002/12092 E, 2003/677 K; Yargıtay 3. HD. 18.09.2019 T 2018/1520 E 2018/8632 K Yünlü, s.134-135

<sup>151</sup> Kaya, s.85; Aktaş, s.78; Meydaneri, s.72-73

<sup>152</sup> Aydoğdu/Kahveci, s.386; Konuya ilişkin Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar *"...kiralayan sözleşme süresince kiralanananda meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. Ayrıca BK'nun 251/2 maddesi gereğince kiracı bazı koşulların varlığı halinde(esaslı olmayan ufak tefek ayıplar) kiralayanın hesabına eksiklikleri gidermekte izinlidir. Sonradan ortaya çıkan ayıplar nedeniyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Kiracının onarımı kiraya verenin hesabına yaptırabilmesi BK. 97/1 maddesi (6098 sayılı TBK.'nun 113/1 md.) uyarınca hâkimden izin alma koşuluna bağlı tutulmuştur."* şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 17.06.2014 T 2013/14892 E 2014/7953 K

Kiracı, kiraya veren hesabına giderttiği önemli ayıpların masrafını, vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanarak talep edebilir.<sup>153</sup> Kiracı bu masrafları kiraya verenden talep edebileceği gibi kira bedelinden de indirebilir.<sup>154</sup> Bununla birlikte TBK m.307'den farklı olan bir kira bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir. Ayıbın kiraya veren hesabına gidertilmesi durumunda kira bedelinden indirim yapılması talebi, tek seferlik bir indirim olup seçimlik hak olarak düzenlenmiş olan kira bedelinden indirim yapılmasından farklıdır.<sup>155</sup>

## 2. Kiralananın Ayıpsız Benzeri İle Değiştirilmesini İsteme Hakkı

Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkının kullanılabilmesi için kiraya verene verilen uygun süre vermeli ve verilen süre içerisinde ayıbın giderilmemiş olması gerekmektedir.<sup>156</sup> Süre vermenin dürüstlük kuralı gereğince gereksiz olduğu durumlarda kiracı bu hakkı süre vermeksizin kullanabilecektir.<sup>157</sup> Bu hak ayıbın niteliği önemli olsun olmasın kullanılabilir.<sup>158</sup> Kiracıya tanınan kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkının hukuki niteliği tartışmalıdır. Hâkim görüş, ayıbın giderilmesini isteme hakkının özel görünümü olduğu ve dolayısı ile aynen ifa talebinin devamı niteliğinde olan bir seçimlik hak olduğu yönündedir.<sup>159</sup>

Kiracının bu hakkı kullanabilmesi için kiralananın misli eşya olması gerektiği yönünde doktrinde hâkim bir görüş vardır.<sup>160</sup> Bu görüşe, misli olmayan eşyaların da muadili ile değiştirilmesinin mümkün olduğu gerekçesi ile katılmıyoruz.<sup>161</sup> Buna örnek, kiralananın ayıplı bir konut olması durumunda kiraya verenin muadil bir konutu varsa bunu kiracıya teklif etmesi verilebilir.

Kiracının bu hakkını kullanabilmesi için dürüstlük kuralı gereği, kiraya verenden bunun beklenebiliyor olması gerekmektedir.<sup>162</sup> Değiştirme masraflarına da kiraya verenin katlanması gerekmektedir. Kiracının ayıbın giderilmesi talebi ve uygun süre verilmesine rağmen ayıp giderilmez ve

---

<sup>153</sup> Aktaş, s.79; Nuhoglu, s.82; Kaya, s.86-87; Atanian, s.150; Yener, s.23; Yargıtay 13. HD. 06.03.1994 T 1994/1699 E 1994/3373 K Yünlü, s.136-137

<sup>154</sup> Kaya, s.85; Kurak, s.99

<sup>155</sup> Kaya, s.86; Meydaneri, s.73

<sup>156</sup> Kaya, s.94; Acar, s.224; Yünlü, s.145

<sup>157</sup> İnceoğlu, s.183

<sup>158</sup> Kaya, s.88; Gümüş, s.133

<sup>159</sup> Gümüş, s.131; Çabri, s.285; Kaya, s.95; Aktaş, s.85; Atanian, s.162; Meydaneri, s.74; Yünlü, s.145

<sup>160</sup> Aktaş, s.86; Aral/Ayrancı, s.236; Nuhoglu, s.90; Acar, s.225.; Türel, s.127; Atanian, s.162; Eren, s.343; Meydaneri, s.75

<sup>161</sup> Gümüş, s.132; Çabri, s.288; İnceoğlu, s.184-185; Kaya, s.96; Aydoğdu/Kahveci, s.393; Yavuz C., s.409; Yener, s.26; Kurak, s.101; Yünlü, s.145

<sup>162</sup> Gümüş, s.132; Aktaş, s.86; Kaya, s.95; Yener, s.27; Aydoğdu/Kahveci, s.392-393

kiracı kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanırsa kiraya veren, kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya temin etmek zorundadır. Kiraya veren kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya teslim ederek borcundan kurtulabilecektir.<sup>163</sup>

### 3. Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı

Kiralananın ayıplı olması halinde kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı TBK m.305'te "*Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, ... kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını... isteyebilir.*" şeklinde düzenlenmiş ve bu hakkın şartları da TBK m.307'de "*Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.*" düzenlemesi ile somutlaştırılmıştır.

Kira bedelinden indirim yapılmasını talep hakkı, ikincil nitelikte seçimlik bir haktır.<sup>164</sup> Bu hak ayıbın giderilmesi hakkı ile birlikte ve ayrı olarak ileri sürülebilecektir.<sup>165</sup> Kira bedelinden indirim yapılmasını isteme seçimlik hakkının kullanılabilmesi için ayıbın önemli olmasına gerek yoktur.<sup>166</sup> TBK m.307'den çıkan sonuca göre, ayıbın kiralananın kullanımını etkileyen önemli önemsiz tüm ayıplarda, kira bedelinden indirim yapılması istenebilir.<sup>167</sup>

Kira bedelinden indirim yapılacak olan süre kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden ayıbın giderilmesine kadar olan süredir.<sup>168</sup> Yapılacak olan indirim de ayıpla orantılı bir indirim olacaktır.<sup>169</sup> Bu açıdan kiracının hakkına hanel gelmemesi için ayıbı öğrenir öğrenmez TBK m.318 gereği ayıbı kiraya verene bildirmelidir.<sup>170</sup> Burada amaç kira sözleşmesi ile kurulan edim

---

<sup>163</sup> Meydaneri, s.76

<sup>164</sup> Çabri, s.234

<sup>165</sup> Gümüş, s.130; Yünlü, s.167

<sup>166</sup> Gümüş, s.128

<sup>167</sup> Çeşitli görüşler için Bkz. Akyiğit, s.86; İnceoğlu, s.197-198; Atanlan, s.156; Aksi görüş için Bkz. Yener, s.25-26; Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir karar "*... kira bedelini indirme sadece önemli bozukluklardan, bir başka söyleyişle sözleşme uyarınca kullanmanın önemli azalmasından dolayı caizdir...*" Yargıtay 3. HD. 28.09.1998 T 1998/9053 E 1998/9860 K Yünlü, s.169

<sup>168</sup> Çabri, s.249; İnceoğlu, s.205; Atanlan, s.155; Yargıtay bu hususta bir kararında "*... Bu nedenle ayıp ihbarının tebliği tarihi öncesini de kapsayacak şekilde kira bedelinin indirilmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...*" Yargıtay 3. HD. 20.03.2019 T 2017/6665 E 2019/2371 K Yünlü, s.171

<sup>169</sup> Türel, s.127; Aydemir, s.115; Yargıtay bu hususa bir kararında "*Ayıp, kiralananın hangi oranda amaca uygun kullanımını etkilemişse, bedelde indirimin de o oranda yapılması gerektiği, hususu tartışmalıdır.*" diyerek değinmiştir. Yargıtay 3. HD. 17.04.2019 T 2017/7137 E 2019/3472 K

<sup>170</sup> Aral/Ayrancı, s.238; Türel, s.123; Tutulmaz, s.82; Yargıtay 3.HD. 25.03.2019 T 2017/6595 E 2019/2530 K; Yargıtay 3. HD. 24.09.2019 T 2017/8625 E 2019/7055 K

dengesinin ayıpla kiracı aleyhine değişmesini önlemektir.<sup>171</sup>

Kiracının bu hakkını ne zaman kullanması gerektiğine ilişkin doktrinde bir görüş, bu hakkın geriye dönük olarak kullanılabilceğini savunmaktadır. Aksi görüş ise, kira bedelinden indirim isteme hakkının geriye dönük olarak kullanılmayacağını savunmaktadır.<sup>172</sup> Bu konuda bizim katıldığımız görüş ise, kira bedelinden indirim isteme hakkının hem geriye hem de ileriye dönük olarak da kullanılabilceği yönündedir.<sup>173</sup> Yargıtay bu konuda dava tarihinden önceki kira bedellerinden indirim yapılamayacağını savunmaktadır.<sup>174</sup>

Kiracının bu seçimlik hakkını nasıl ileri sürmesi gerektiği konusunda da bir görüş bu hakkın mahkeme yoluyla kullanılmasına gerek olmadığı yönündedir.<sup>175</sup> Aksi görüş ise, kiracının bu hakkını mutlaka mahkeme yoluyla kullanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>176</sup> Bu konuda kiracının mahkeme yoluna başvurmadan da bu hakkını ileri sürebileceğini eğer kiraya veren indirim hakkının kullanılmasına itiraz ederse veya indirim miktarında anlaşılamazsa mahkeme yoluna başvurulması gerektiği kanaatindeyiz. Kira bedelinden indirim yapılması için dava açılmışsa dava bedel indirimi ile sonuçlanana kadar, tam kira bedelinin kiraya verene ödenmesi gerekir.<sup>177</sup>

Kira bedelinden uygun indirimin nasıl yapılacağı konusunda üç metot vardır. Bunlar; mutlak metot, tazminat metodu ve nispi metottur. Mutlak metoda göre, kiralananın ayıplı ve ayıpsız benzerinin değerleri arasındaki fark oranında indirim yapılmalıdır.<sup>178</sup> Tazminat metoduna göre, tarafların kararlaştırdıkları kira bedeli ile kiralananın ayıplı değeri arasındaki fark oranında indirim yapılmalıdır.<sup>179</sup> Nisbi metoda göre, kiralananın ayıplı değeri, ayıpsız değerine oranlanır ve tarafların kararlaştırdıkları kira bedeli ile çarpılarak indirim yapılacak miktar bulunur.<sup>180</sup> Nisbi metot TBK m.307'de ayıpla orantılı indirim ibaresi kullanılarak yasal olarak kabul edilmiştir.<sup>181</sup> Nispi metotta kullanılan

---

<sup>171</sup> Gümüş, s.129; Aktaş, s.87; Nuhoğlu, s.91; Atanlian, s.153; Meydaneri, s.77

<sup>172</sup> Kaya, s.93; Meydaneri, 2019, s.77; Yargıtay seçimlik haklardan birisi kullanıldıktan sonra geriye dönük olarak kira bedelinden indirim talep edilemeyeceği görüşündedir. Yargıtay 6. HD. 17.06.2014 T 2013/14892 E 2014/7953 K

<sup>173</sup> Gümüş, s.130; İnceoğlu, s.205; Atanlian, s.157; Yargıtay 6. HD. 22.01.2015 T 2014/5834 E 2015/700 K

<sup>174</sup> Yargıtay 6. HD. 12.11.2014 T 2014/8108 E 2014/12346 K; Yargıtay 3. HD. 17.04.2019 T 2017/7137 E 2019/3472 K Yünlü, s.179

<sup>175</sup> İnceoğlu, s.204; Kaya, s.93; Kurak, s.100

<sup>176</sup> Atanlian, s.155; Aral/Ayrancı, s.238; Yavuz, s.137; Meydaneri, s.78

<sup>177</sup> Yargıtay 6.HD. 16.10.2000 T 5809/8803 K Akyiğit, s.88

<sup>178</sup> Nuhoğlu, s.98; Atanlian, s.158

<sup>179</sup> Nuhoğlu, s.98; Atanlian, s.159

<sup>180</sup> Çabri, s.247; Nuhoğlu, s.99

<sup>181</sup> İnceoğlu, s.207; Atanlian, s.161; Eren, s.342; Yavuz C., s.408; Meydaneri, s.78-79; Bu konuda Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar "...mahkemece davacının talebinin açıklattırılarak,

formül somut bir örnekle açıklanacak olursa kiralananın ayıpsız değeri 5000 TL, tarafların belirledikleri kira bedeli 4000 TL ve kiralananın ayıplı değerinin 2000 TL olduğu varsayımında formül uygulanırsa;

- İndirim miktarı=  $(4000*2000)/5000$
- İndirim miktarı=1600
- İndirimli kira bedeli=4000-1600
- İndirimli kira bedeli=2400 olarak bulunur.

#### 4. Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Kiracının, kiralanın ayıplı olması halinde sahip olduğu sözleşmeyi fesih hakkı TBK m.305/2'de ve 306/2'de düzenlenmiştir. TBK m.305/2'de yapılan düzenleme “*Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.*” şeklindedir. TBK m.306/2'de yapılan düzenleme ise “*Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilememesi halinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.*” şeklindedir.

Bununla birlikte kira sözleşmesine, TBK m.126'da sürekli edimli sözleşmelere ilişkin “*İfasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü halinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.*” hükmü de uygulanabilecektir.

TBK m.305'te düzenlenen fesih hakkının kullanılabilmesi için ayıbın önemli bir ayıp olması gerekmektedir.<sup>182</sup> Önemli olmayan ayıplarda 305 inci maddeye dayanarak fesih hakkı kullanılamayacaktır.<sup>183</sup> TBK m.306'da düzenlenen fesih hakkının kullanılabilmesi için ayıbın kiralananın öngörülen kullanma elverişliliğini ortadan kaldırması veya önemli ölçüde engellemesi gerekmekte ve kiraya verene ayıbın giderilmesi için verilen uygun süreye rağmen ayıbın giderilmemiş olması gereklidir.<sup>184</sup> TBK m.124 uyarınca kiraya

---

*talep neticesinin semenin tenziline ilişkin olduğu anlaşıldığı takdirde bu bedelin, dairemizin istikrar kazanan uygulama ve içtihatlarına göre kabul gören nisbi metod uygulanarak bulunması gerekir. Nisbi Metod ise; Ödenecek Bedel=(Kararlaştırılan Bedel x Ayıplı Değer)/ Ayıpsız Bedel şeklinde orantı kurularak yapılması gereken yöntemdir.”* şeklindedir. Yargıtay 13. HD. 18.03.2014 T 2013/9483 E 2014/7575 K; Yargıtay 3. HD. 28.09.1998 T 1998/9053 E 1998/9860 K Yünlü, s.175

<sup>182</sup> İnceoğlu, s.187; Acar, s.226

<sup>183</sup> Çabri, s.253; Ataman, s.166; Yünlü, s.148

<sup>184</sup> Akyiğit, s.88; İnceoğlu, s.188; Kaya, s.97; Aktaş, s.99; Aydoğdu/Kahveci, s.395 Yargıtay işyeri ruhsatı alınamıyor olmasını önemli ayıp saymıştır. Ancak ruhsatın alınamamasında kiraya verenin kusuru yoksa taşınma masraflarından kiraya verenin sorumlu tutulamayacağını da belirtmiştir. Bkz. Yargıtay 6. HD. 20.10.2016 T 2015/10347 E 2016/6101 K; Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir karar “Mahkemece uygun süreli ihtar verilmeden gönderilen

verene uygun süre verilmesini gerektirmeyen haller varsa bu durumda kiracı doğrudan sözleşmeyi fesih hakkını kullanabilecektir.<sup>185</sup>

Fesih beyanı, tek taraflı, kabule bağlı olmayan bir irade beyanıdır.<sup>186</sup> Fesih beyanının kullanılması herhangi bir şekil şartına bağlı değildir.<sup>187</sup> Bunun kira sözleşmesindeki istisnası, TBK m.348'de konut ve çatılı iş yeri kiralalarında fesih bildirimini geçerli olabilmesi için yazılı yapılması gerektiğidir.<sup>188</sup>

Kiracının fesih beyanı kiraya verene ulaştığında hüküm ve sonuç doğuracak ve kira sözleşmesi ileriye etkili olarak sona erecektir.<sup>189</sup> Fesih sonucunda kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte fesih dolayısı ile kiracının uğramış olduğu zararlar söz konusu olacaktır. TBK m.126 hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla kiracı bu zararını tazmin edebilecektir.<sup>190</sup>

Kiracının sözleşmeyi fesih hakkını kullanması durumunda feshe kadar geçen süre için kiracının kira bedelinden indirim talep edilip edilemeyeceği hususuna değinmek gerekmektedir. Bu konuda bir görüş, bunun mümkün olduğunu diğer görüş mümkün olmadığını savunmaktadır.<sup>191</sup> Biz bu konuda fesih hakkı ile birlikte kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkının da kullanılmasının mümkün olduğu görüşündeyiz. Yargıtay kiracıya tanınan seçimlik haklardan birisinin kullanılmasından sonra geriye dönük kira bedelinden indirim yapılamayacağı görüşündedir.<sup>192</sup>

Fesih, sürekli edimli kira sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirecektir. Bu durumda, feshe kadar ifa edilmiş olan edimler varlığını sürdürecektir ancak fesih sonrası edimler sona erecek ve fazlaya ilişkin ödenmiş bedeller de sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği geri istenebilir.<sup>193</sup>

### **C. Zararın Giderilmesini İsteme Hakkı**

Kiracının, kiralananın ayıplı olması halinde başvurabileceği bir diğer hak da zararının giderilmesini talep etme hakkıdır. Bu hak TBK m.305/1'de de

---

fesih ihtinin haksız olduğu kabul edilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru değildir." şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 24.11.2014 T 2014/2091 E 2014/12909 K; Yargıtay 13. HD. 19.06.2003 T, 2003/4076 E 2003/8059 K Yünlü, s.149

<sup>185</sup> Gümüş, s.124; Türel, s.123; Kaya, s.98; Aktaş, s.100; Atanlian, s.166; Yener, s.29; Meydaneri, s.80; Yünlü, s.151

<sup>186</sup> Çabri, s.254; Aktaş, s.98; Atanlian, s.165

<sup>187</sup> İnceoğlu, s.190

<sup>188</sup> Çabri, s.277; İnceoğlu, s.190; Meydaneri, s.80

<sup>189</sup> İnceoğlu, s.191; Türel, s.114

<sup>190</sup> Atanlian, s.167; Meydaneri, s.80

<sup>191</sup> Meydaneri, s.81; Yünlü, s.156

<sup>192</sup> Yargıtay 6. HD. 17.06.2014 T 2013/14892 E 2014/7953 K; Aksi yöndeki Yargıtay kararı, Yargıtay 3. HD. 20.09.2001 T 2001/6727 E 2001/7921 K Yünlü, s.156-157

<sup>193</sup> Yargıtay 3. HD. 14.02.2019 T 2017/4450 E 2019/1110 K Yünlü, 2020, s.153-154



“...Ancak zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hükümden anlaşılacağı üzere tazminat talep etme hakkı tek başına kullanılabilirdiği gibi diğer seçimlik haklarla birlikte de kullanılabilir.<sup>194</sup> TBK m.308’de yer alan düzenleme “*Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.*” şeklindedir. Bu hüküm TBK m.112’de düzenlenen borcun hiç ve gereği gibi ifa edilmemesinin kira sözleşmesindeki özel görünümü niteliğindedir.<sup>195</sup>

Kiracının, kiralananın ayıplı olması sebebiyle tazminat talep edebilmesi için zararın kiraya verenin borca aykırı davranışından(kusurundan) kaynaklanması gerekmektedir.<sup>196</sup> Kiraya verenin kira sözleşmesindeki asli borcu kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaktır. Kiralananın ayıplı olması halinde kiraya verenin asli borcuna aykırı davrandığı söylenebilecektir. Bununla birlikte ayıp kiracının kusurundan kaynaklanıyorsa da tazminat talep etme hakkı yoktur.<sup>197</sup>

Kiracının, kiraya verenden ayıp dolayısı ile tazminat talebinde bulunabilmesinin bir diğer koşulu da ayıp dolayısı ile kiracının zarara uğramış olmasıdır.<sup>198</sup> Bu şart TBK m.308’de açıkça ifade edilmiştir. Kiracının zararı, kiralananı kullanamaması veya ayıp sebebiyle eşyalarının zarara uğraması şeklinde olabileceği gibi ya da manevi olarak zarara uğraması şeklinde de olabilir.<sup>199</sup> Kiracının, ayıp dolayısı ile kiraya verenden talep edebileceği zarar müspet zarardır.<sup>200</sup> Müspet zarar, edim ifa edilseydi alacaklının malvarlığı değeri ile edimin ifa edilmemesi sebebiyle alacaklının mevcut malvarlığı değeri arasındaki farktır. Bu zararın kapsamına, kiralananın değerinin azalması, tamir masrafları, kazanç kayıpları gibi değerler girmektedir.<sup>201</sup> Zararın varlığını ispatlamakla yükümlü olan taraf kiracıdır. Zararın miktarını kiracı ispatlayamazsa bu durumda hâkim bu miktarı TBK m.50/2’de düzenlenen hakkaniyet esaslarına göre belirleyecektir.<sup>202</sup>

---

<sup>194</sup> Çabri, s.292; İnceoğlu, s.212; Kaya, s.103; Aktaş, s.96; Meydaneri, s.82; Yünlü, s.185

<sup>195</sup> Yavuz C., s.414; Meydaneri, s.82

<sup>196</sup> Aktaş, s.94; Yener, s.30; Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu karar, “*dava konusu taşınmaz, kiracı tarafından eski malikten işyeri olarak kirallanmış olsa da imar planında otopark olmaması sebebiyle iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alınamamış olması sebebiyle kiracı, yeni malike ayıp ihbarında bulunmuş ve ayıbın uygun süre içerisinde giderilmesini istemiştir. Kiracının, ayıbın giderilmemiş olması sebebiyle akdin feshi haklı olsa da yeni malik kiraya verenden tazminat talep edilemez.*” şeklindedir. Yargıtay 6. HD. 24.10.2016 T 2015/10347 E 2016/6101 K Kurak, s.113-116

<sup>197</sup> Meydaneri, s.82-83

<sup>198</sup> Çabri, s.293; Türel, s.143; Atanlan, s.169

<sup>199</sup> Aktaş, s.95.

<sup>200</sup> Gümüş, s.133; Eren, s.343.

<sup>201</sup> Meydaneri, s.84.

<sup>202</sup> Aktaş, s.96; Meydaneri, s.83.

Zararın miktarından, kira bedelinden indirim yapılmışsa veya zarar dolayısı ile bir gelir elde edilmişse bunlar indirilecektir.<sup>203</sup>

Kiracının ayıp sebebiyle tazminat talep edebilmesi için bir diğer şart da kiraya verenin kusurlu olmasıdır.<sup>204</sup> Bu durum TBK m.308'de açıkça ifade edilmiştir. Zararın giderilmesini talep hakkı diğer seçimlik haklardan kusur aranması gerektiği için farklıdır.<sup>205</sup> Kiraya veren, ayıp dolayısı ile oluşan zararı ödemekten, kusuru olmadığını ispatla sorumluluktan kurtulabilir.<sup>206</sup> Kiraya veren, yardımcı kişilerin fiillerinden de sorumludur. Bununla birlikte ayıbın oluşmasında kiracının da kusuru varsa TBK m.52 uyarınca tazminat oranından indirim yapılacaktır.<sup>207</sup>

Kiraya verenin, ayıp dolayısı ile tazminat ödemesi için diğer gerekli şart, ayıp ile zarar arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır.<sup>208</sup> Bu illiyet bağı ispat yükü kiracıya aittir. Kiracının TBK m.318 uyarınca ayıbı bildirme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi durumunda tazminat talebinde bulunamayacağını savunan görüşler mevcuttur.<sup>209</sup>

#### **D. Kiraya Verene Tanınan Seçimlik Haklar**

TBK'da kiracıya tanınan seçimlik hakların yanında kiraya verene de TBK m.306/3 ve 4'te kiraya verene de seçimlik haklar tanınmıştır. Bunlar TBK m.306/3'te düzenlenen kiralananadaki ayıbı gidermek yerine ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi ve TBK m.306/4'te düzenlenen kiraya verenin kiralananın

---

<sup>203</sup> Meydaneri, s.84.

<sup>204</sup> Çabri, s.305; Türel, s.143; Atanlan, s.171; Yargıtay bir kararında “*Davacı taraflar arasında düzenlenmiş beş yıllık kira sözleşmesine güvenerek, spa / fitness / spor merkezi olarak kullanmak üzere kiraladığı taşınmaza kullanma amacına yönelik olarak bir takım faydalı ve zorunlu harcamalar yapmış, kendisine göre bir iş ve müşteri çevresi oluşturmuş olarak ticari faaliyetini sürdürmekte iken henüz birinci kira yılı yeni sona erdiğinde taşınmazın bir başkasına satılması dolayısıyla tahliye tehdidi altında kalarak kiralananı tahliye etmek zorunda kalmıştır. Her ne kadar mahkemece taşınmazın üçüncü kişiye satılmasının kiracılık ilişkisini etkileyemeyeceği, davacının cebri icra sonucu değil, kendi isteği ile kiralananı tahliye ettiği, hakkında açılmış bir tahliye davası ve alınan bir tahliye kararı bulunmadığı, kiralananın başlangıçta kullanılmaya elverişli şekilde davacıya teslim edildiği belirtilerek, davanın reddine karar verilmiş ise de, davalı kiraya veren yukarıda açıklandığı üzere kiralananı kiracılık süresince kullanmaya elverişli halde bulundurmuş, sözleşmeye aykırı davranarak, kiralananı üçüncü kişiye satmak suretiyle davacı kiracının tahliye tehdidi altında kalmasına ve sonuçta da tahliye edilmesine yol açmıştır*” diyerek kiracının tazminat talep edebileceğini kabul etmiştir. Yargıtay 6. HD. 21.01.2014 T 2013/15959 E 2014/579 K; Yargıtay 3. HD. 08.07.2004 T 2004/8423 E 2004/7719 K Yünlü, s.185

<sup>205</sup> Aktaş, s.96; Meydaneri, s.85

<sup>206</sup> Kaya, s.105; Aral/Ayrancı, s.239

<sup>207</sup> Kaya, s.105; Meydaneri, s.85

<sup>208</sup> Çabri, s.304; İnceoğlu, s.212; Kaya, s.104; Türel, s.143; Atanlan, s.172

<sup>209</sup> Meydaneri, s.86

ayıpsız benzerini hemen vermesi ve kiracının uğradığı zararların gidererek seçimlik hakları kullanmasının önlenmesidir.

### **1. Kiralananadaki Ayıbı Gidermek Yerine Ayıpsız Benzeriyle Değiştirme Hakkı**

TBK m.305/1'de ve 306/1'de kiralananın ayıplı olması halinde kiracıya, kiralananadaki ayıbın giderilmesini talep hakkı verilmiştir. Ancak TBK m.306/3'te "*Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.*" şeklinde düzenleme yapılarak kiraya verene de kiralananadaki ayıbı gidermek yerine kiralananın ayıpsız benzerini kiracıya teslim etmek hakkı verilmiştir. Bu hakkı kiraya verenin kullanması ayıbın giderilmesinin masraflı olması, zaman alacak olması ve dolayısı ile ayıbı gidermenin kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesinden daha uygun olacağı durumlarda mümkündür.<sup>210</sup>

Maddede geçen uygun süre ifadesinin ne anlaşılması gerektiği açık değildir. Bu konuda bir görüşe göre uygun sürenin ayıbın giderilmesi için verilen süre anlaşılırken diğer bir görüş kiraya verenin kiralananı temini ve kiracıya teslim etmesi gereken süre anlaşılmaktadır.<sup>211</sup> Kanaatimizce bu ifadenin kiracı lehine ve düzenlemenin mantığına uygun olabilmesi için kiralananın ayıpsız benzerini sağlamaya yetecek ve en geç ayıbın giderilmesi gereken süreyi aşmayacak bir süre anlaşılmalıdır.<sup>212</sup>

Kiralananın ayıpsız benzerini temin etmek ve kiracıya teslim etmek masraflarını kiraya veren katlanmalıdır.

### **2. Kiraya Veren Kiralananın Ayıpsız Benzerini Hemen Kiracıya Vermek ve Kiracının Uğradığı Zararı Karşılama Hakkı**

Kiralananın ayıplı olması halinde, kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır. Kiraya verene de kiracının bu seçimlik hakları kullanmasını önleme hakkı tanınmıştır. Bu hak TBK m.306/4'te "*Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

Düzenlemeden anlaşılacağı üzere kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için, kiralananın ayıpsız bir benzerini temin ederek hemen vermesi ve kiracının kiralananın ayıplı olmasından dolayı uğramış olduğu zararın tamamının giderilmesi şarttır.<sup>213</sup>

Düzenlemede diğer dikkat çekilmesi gereken husus kiralananın ayıpsız benzerinin verilmesi gereken zaman olarak hemen ifadesinin kullanılmasıdır.

---

<sup>210</sup> Aktaş, s.102; Meydaneri, s.87

<sup>211</sup> Meydaneri, s.87

<sup>212</sup> İnceoğlu, s.223

<sup>213</sup> Ataman, s.179

Bu ifadeden anlaşılması gereken kiraya verenin ayıbı öğrenir öğrenmez bu hakkını kullanması ancak bu süre zarfında kiracının seçimlik haklarını kullanmamış olması gerekmektedir. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Bu konuda aksi bir görüş, hemen ifadesinin geniş yorumlanması gerektiğini savunmaktadır.<sup>214</sup>

Kiraya verenin bu hakkını kullanması durumunda kiracının bunu kabul etmemesi durumunda bunun sonuçlarının ne olacağı belli değildir. Bu konuda bizim görüşümüz, kiracının herhangi bir zararının olmamasına rağmen kiraya verenin bu teklifini kabul etmemesi dürüstlük kuralına uygun düşmeyeceği için kiracının, seçimlik haklarını kullanmaktan feragat ettiğinin kabul edilmesi gerektiği yönündedir.<sup>215</sup>

## SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu TBK m.301’de düzenlenen kiralananı sözleşmeye uygun biçimde teslim etmek ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaktır. Kiraya veren kiralanda sözleşme yapılırken var olan veya sonradan ortaya çıkan ayıplardan da sorumludur. Kiralananın ayıplı olması da sözleşmede amaçlanan kullanımı engelleyeceği ve kiraya verenin sözleşmeden doğan asli borcunu yerine getirmemiş sayılmasına sebep olacağı için ayıptan doğan sorumluluğun temeli TBK m.301’e dayanmaktadır.

Ayıp kavramı hukukumuzda bir kanun yapma tekniği olarak, sadece satış sözleşmesinde tanımlanmış ve diğer sözleşmelerde de bundan yararlanılması yolu tercih edilmiştir. Ayıp kavramı farklı şekillerde sınıflandırılmıştır. Sınıflandırma ayıbın niteliğine göre, mevcut bulunduğu ana göre önem derecesine göre ve ayıbın hemen fark edilebilir olup olmamasına göre kriterleri esas alınarak yapılmıştır.

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun özellikleri; ayıptan doğan sorumluluk TBK m.301’in uzantısı olarak kabul edilirse asli borç niteliğindedir. Ayıptan doğan sorumluluk, kanun hükümlerine dayanmaktadır. Kusursuz sorumluluktur, hukuki nitelik olarak da doktrinde genel kabul kötü ifa olduğu yönündedir.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulabilmesi için gerekli şartlar maddi ve şekli şartlar olarak ikiye ayrılmaktadır. Maddi şartlar; kiralanda bir ayıbın bulunması, kiralananın ayıp sebebiyle sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli olmaması, ayıbın gizli ayıp olması, tarafların sorumsuzluk anlaşması yapmamış olması ve kiracının ayıbın oluşmasında kusurunun bulunmamasıdır. Şekli şart ise, kiracının kiralananı gözden geçirme ve bildirim borcudur.

---

<sup>214</sup> Meydaneri, s.88

<sup>215</sup> Meydaneri, s.88; Aksi görüş için Bkz. Gümüş, s.135

Kiralananın ayıplı olması sözleşmede edimler arası dengeyi sağlamak için kiracıya seçimlik haklar tanınmıştır. Bu haklardan TBK m.304'te kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya iki hak tanınmıştır. Bunlardan ilki, kiralananın ayıplı teslimini reddederek borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilme ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kaynaklı hükümlere başvurabilme imkânıdır. TBK m.125'te borçlunun temerrüde düşmesi halinde başvurabileceği seçimlik haklar aynen ifa ve gecikme tazminatı isteme, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme, sözleşmeden dönme ve menfi zararın tazminini isteme hakkı olarak düzenlenmiştir. Bu haklardan aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme hakkı kira sözleşmesinin niteliği gereği uygulanamaz mahiyettedir.

Kiraya veren önemli ayıpla teslimi teklif etmiş ve kiracı kabul etmişse veya kiralananındaki ayıp önemsizse bu durumda kiracının TBK m. 305'te düzenlenen seçimlik haklardan birisini kullanması gerekmektedir. Bu seçimlik haklar; ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kira bedelinde indirim yapılmasını isteme hakkı, kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı, kira bedelinden indirim yapılmasını talep hakkı ve önemli ayıplarda sözleşmeyi fesih hakkıdır. Kiraya veren bu seçimlik haklarla birlikte veya ayrı olarak ayıp dolayısı ile uğramış olduğu zararın giderilmesini de talep edebilir.

Kiraya verene de kiracıya tanındığı gibi seçimlik haklar tanınmıştır. Bunlar TBK m.306'da düzenlenen kiralananındaki ayıbı gidermek yerine kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesi ve kiraya verenin kiralananın ayıpsız benzerini hemen vererek ve kiracının uğradığı zararları gidererek kiracının seçimlik haklarını kullanmasını önlemektir.

Kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmelerde, taraflar arasındaki edim dengesinin korunması amacıyla, sözleşmenin zayıf tarafının korunması gerekmektedir. Bu açıdan ayıp hükümleri sürekli edimli sözleşmelerde zayıf tarafı korumaya yönelik olmalı ancak zayıf tarafı korumak adına sözleşmenin diğer tarafı için haksızlık oluşturacak boyutta da olmamalıdır.

#### **KISALTMALAR CETVELİ**

<b>C.</b>	: Cilt
<b>E.</b>	: Eser
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>m.</b>	: madde
<b>S.</b>	: Sayı
<b>s.</b>	: sayfa
<b>ss.</b>	: sayfalar arası
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>Y.</b>	: Yıl

## KAYNAKÇA

- Acar, Faruk, ***Kira Hukuku Şerhi***, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2015
- Akkurt, Sinan Sami/Kemal, Erdoğan/Hüseyin, Tokat, ***Borçlar Hukuku***, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019
- Aktaş, Abdullah, ***Kiraya Verenin Kiralananındaki Ayıptan Sorumluluğu***, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016
- Akyiğit, Ercan, ***6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi***, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012
- Aral, Fahrettin/Hasan Ayrancı, ***Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri***, 9. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2012
- Atanılan, Arif, ***6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmesinde Kiraya Veren Borçları Özellikle Ayıptan Sorumluluğu***, Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzurum, 2017
- Aydemir Efrail, ***Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku***, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016
- Aydoğdu, Murat/Nalan, Kahveci, ***Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler***, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019
- Çabri, Sezer, ***Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu***, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013
- Eren, Fikret, ***Borçlar Hukuku Genel Hükümler***, 24. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2019
- Eren, Fikret, ***Borçlar Hukuku Özel Hükümler***, 7. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2019
- Gümüş, Mustafa Alper, ***"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi***, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012
- İnceoğlu, Murat, ***Kira Hukuku Cilt 1***, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014
- Karahasan, Mustafa Reşit, ***Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri***, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2002
- Kaya, Ümmühan, ***Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu***, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014
- Kurak, Necat, ***Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar***, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019
- Meydaneri, Hatice Kübra, ***Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu***, Ufuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019

- Nuhoğlu, Beyza, ***Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu***, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013
- Tutulmaz, Nur Bihter, ***Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu***, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2019
- Türel, Erol, ***Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri***, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015
- Yalçınduran, Türker, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı", ***Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi***, C.29, S.2, 2013
- Yavuz, Cevdet, ***Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler***, 10. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014
- Yavuz, Nihat, ***Kira Hukuku***, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019, Ankara
- Yener, Mehmet Deniz, ***Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler***, 1. Baskı Yalın Yayıncılık, İstanbul, 2018
- Yünlü, Semih, ***Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk***, 1. Basım, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2020

#### İNTERNET KAYNAKLARI

<https://www.mkutup.gov.tr/>

<https://www.lexpera.com.tr/ictihat>



