

KİRALAYANIN AYIPTAN SORUMLULUĞU ÖZELİNDE KİRA HUKUKU İNCELEMESİ

A. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğunda Kiracının Hakları

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK) 301. Maddesinde yer alan “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür...*” hükmüyle kiraya verenin teslim borcu düzenlenmiştir. Teslim borcu başlığı altında yapılan bu düzenlemede, kullanıma elverişli olarak bulundurma yükümlülüğünün sözleşme süresince devam ettiği de ifade edilmiştir.

1. Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk

TBK Madde 304

“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.

Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.”

Görüleceği üzere TBK’da önemli olan ayıplar ve önemli olmayan ayıplara ilişkin bir ayrım yapılmıştır. Önemli ayıp doktrinde; kiralandaki mevcut eksiklik veya bozukluğun, sözleşmede belirtilen kullanımı bütünüyle engellemesi veya kullanılmakla birlikte kiracının umduğu (edim) yararın ciddi surette azaltılması ve bu haliyle kiracıdan kiralananı kullanması objektif olarak beklenemeyeceği şeklinde ifade edilmiştir.

- a) **Önemli ayıpla teslim durumunda, kiracı TBK 125’te yer alan borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümlerden yararlanabilir. Bunun yanı sıra kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurma yolunu da seçebilir. (TBK 305 vd)**

TBK Madde 125

“Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.

Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.

Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.

TBK 124 istisnaları hariç borçlunun temerrüdündeki seçimlik hakların kullanılması için TBK 123’teki borçluya süre verilmesine dair şartın gerçekleşmesi gerekir. TBK 112 ve 118 gereği borçlunun (mezkur durumda kiralayana olarak değerlendirilir, kusurlu olması gerekmekte olup, kusursuz olduğunu ispat yükümlülüğü kiralayandır)

TBK 125 anlamında kiracının haklarını değerlendirdiğimizde;

- **Aynen ifa ve gecikme tazminatı;** Burada aynen ifa ile kiralananın ayıpsız bir şekilde teslimi anlaşılmalıdır. Kiracı bu süre boyunca başka bir mal kiralamak zorunda kalmışsa, bunun bedeli

gecikme tazminatı olarak istenebileceği gibi söz gelimi işyeri söz konusu ise kiracının, kiralananın teslim edilmemesinden dolayı yaşadığı kâr kaybı da bu kapsamda değerlendirilmektedir.

- **Aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazminini isteme;** Doktrinde kira sözleşmeleri için uygulanmasının güç olduğu ifade edilmektedir. Zira bu seçimlik hakta kiracı; sözleşmenin devamı sebebiyle kira bedelini ödemeye devam ederken; kiraya veren de kiracının uğramış olduğu zararı tazmin etme yoluna gitmektedir ve bu hususun teslim anındaki bir ayıpta gerçekleşmesi gerekmektedir. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 2014/9421E. 2016/1340 K. sayılı 04.03.2016 tarihli kararında ise müspet zararlar ilgili şu ifadelerle yer verilmiştir: "Müspet zarar, sözleşme nedeniyle cebe girmesi gereken paranın, girmemesi nedeniyle meydana gelen zarardır. Bu niteliği gereği, müspet zarar daima ileriye dönük olup, bir beklenti kaybıdır. Diğer bir ifadeyle müspet zarar, akdin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarar şeklinde de tanımlanabilir."
- **Sözleşmeden dönme ve menfi zararının tazminini isteme;** Kiracı, sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa, kira ilişkisi geriye etkili olarak sona erecektir.

"Menfi zarar genel bir anlatımla hukuken geçerli olmayan bir borç ilişkisinin geçerli olduğuna inanmaktan (güvenmekten) doğan zarardır. Kısaca bu zarar, alacaklının sözleşme yaptığı için uğradığı, sözleşme yapmamış olsa idi uğramayacağı zarar olup, sözleşmeye güvenilerek yapılan harcamaların (giderlerin) tamamı, başka bir anlatımla karşı tarafın malvarlığına girmese bile o sözleşme nedeniyle cepten çıkan paradır." (Yargıtay 23.H.D. 2014/ 9421 E. 2016 / 1340 K. sayılı 04.03.2016). Kira ilişkilerine dair bir örnek vermemiz gerekirse; 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.

- b) **Kira sözleşmelerinde kiralanda önemli olmayan ayıp mevcut ise, sadece kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulur.** Kira sözleşmelerinde kiralanda önemli ayıp mevcut olduğundaki borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkı önemli olmayan ayıplarda geçerli olmayacaktır.

2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluk

TBK Madde 305

"Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır."

TBK Madde 306

"Kiracı, kiraya verenden kiralandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir."

Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir."

Kiraya veren, kiralandaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir."

Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.”

TBK Madde 307

“Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.”

TBK 305 vd tahtında kiracının haklarını değerlendirdiğimizde kiracıya; ayıpların giderilmesini isteme ve kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılması hakları tanınmıştır. Kiracı ayrıca zararlarının giderilmesini isteyebilecektir. Buradaki hakları seçimlik hak olarak nitelendirmek doğru olmayacaktır, zira seçimlik haklarda seçim hakkı olan tarafın bunlardan birini seçmesi halinde kural olarak diğer seçenekler dışlanmaktadır. Kiracının ayıbın giderilmesi için yapmış olduğu bildirimden, ayıbın giderildiği tarihe kadar geçen sürede kira bedelinin indirilmesini de talep etmesinde bir engel olmadığı gibi TBK 307 tam olarak da bu hususu düzenlemektedir. Ayıba ilişkin TBK 305 vd. düzenlemelerinde ise daha çok telafi amacı vardır ve bu kümülatif bir talep hakkı olarak değerlendirilebilir. Buna karşın TBK 306. Maddenin son fıkrasındaki *“Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.”* hükmü uyarınca kiraya verenin aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek, kiracının zararının tamamının karşılanması durumunda kiracının bir seçimde bulunma hakkının olmayacağı ise kuşkusuzdur.

- a) Ayıbın giderilmesini isteme (TBK 306/1);** Kiracı durumun gereğine göre ayıbın giderilmesi için kiraya verene uygun bir süre vermelidir. Uygun süre belirlenebilir bir süre olmalıdır. Uygun süre, ayıbın niteliğine, kiralananın kullanım amacına etkisine, ayıbın giderilmesindeki zorluk derecesine, kiracının ihtiyacının derecesine göre belirlenir. Söz gelimi evin şofbeni için ihtiyaca binaen bu süre üç gün olabileceken, oyun konsolu kirasında yalnızca 30 dakika olabilir.

Ayıbın uygun süre içerisinde giderilmemesi halinde;

- **Kiracının ayıbı gidermesi;** kiracının ayıbı kiraya veren hesabına giderebilmesi için her ne kadar doktrinde önemli ve önemsiz ayıba ilişkin bir ayırmadan bahsedilmişse de kanun lafzından bu şekilde bir anlam çıkmamaktadır. Kaldı ki ilgili görüşlerin kaynağı; kiracının hileli davranışlarla ayıbı gidermesi ve bedelde bir uyuşmazlığın oluşması şeklindedir. Bu husus ispat hukukunun ve dürüstlük kuralı ile hakkaniyetin konusunu oluşturmakta olup, önemli/önemsiz ayıp ayırımının bu madde tahtında olmadığı düşüncesindeyim. Öte yandan kiracının ayıbı gidermesi için, uygun bir süre vermesi gerektiği ön koşuldur. Kiracı, kiralayanın ayıbı gidermemesi durumunda bu hakkını kullanmak durumunda değildir fakat gidermesi durumunda yaptığı masrafları kira parasından indirebilecektir.
 - **Kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme (TBK 306/1);** misli malların kirallanmasıyla ilgili faydalanabilecek bu hükümde, kiralayan ayıplı malın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.
 - **Sözleşmenin feshi; TBK 306/2 ‘de açıkça belirtildiği üzere;** Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.
- b) Kira bedelinin indirilmesini isteme;** Kira bedelinin indirilmesi TBK 305, 306 ve 307’de düzenlenmiştir. TBK 306’da ki düzenleme yukarıda izah ettiğim üzere “kira bedelinden masrafların indirilmesi” şeklindedir. TBK 307’de “ayıpla orantılı bir indirimden” söz

edilmektedir. İlgili hükmün lafzında bir ayırım olmamasına karşın yine kiracının ayıbı gidermesine dair hükümde olduğu gibi, dürüstlük kuralı ve hakkaniyet çerçevesinde, kolayca giderilebilecek bir başka değişle önemsiz ayıplar için kira bedelinin indirilemeyeceği tartışılmakta olup bu hususa katılmıyorum. Örnek vermek gerekirse; günlük kiralanan bir araçta bluetooth bağlantısının çalışmaması önemli bir ayıp olmamakla beraber, handsfree özelliği olmayan bir aracın en azından tarafımda daha az tercih sebebi olacağı bu nedenle bedelde indirim yapılması gerektiği kanaatindeyim.

TBK Madde 308

“Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.”

İlgili hüküm kiracıya TBK 305 vd. tanınan hakların tamamı ile birlikte kullanılabilecektir. Kanunda esasen TBK 112 ve 118 de belirtildiği gibi, kusur aranmakta olup kusurun ispat yükü de kiralayana bırakılmıştır. Örneğin; kiralanan işyerinin bulunduğu caddedeki kazı çalışması yüzünden müşterinin azalmasına dayalı gelir azalması durumunda kiracı kiraya verenden doğan zararın giderilmesini isteyebilir. Kiralanan işyerindeki su tesisatında bozukluk yüzünden işyerini su basması yüzünden malların telef olması durumunda kiracı kiraya verenden zararın tazminini talep edebilir.

YARGITAY KARARLARI (Tam metinleri ektedir)

3. HD., E. 2017/5481 K. 2018/10827 T. 31.10.2018

“Davacı, davalıya ait taşınmazda 11.05.2013 tarihli kira sözleşmesi gereği kiracı olduğunu, kiralanan yer ile ilgili riskli yapı tespiti işlemi yapılması ve bu işlem sırasında davalı tarafın sorumluluklarını yerine getirmemesi sebebiyle taşınmazı tahliye etmek zorunda kaldığını, bu işlem nedeniyle uğradığı zararlardan TBK'nun 301. maddesi gereği davalının sorumlu olduğunu belirterek 30.000 TL maddi ve 50.000 TL manevi tazminatın, dava tarihinden itibaren işleyecek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir. Davanın reddine karar verilmiştir.

Her ne kadar davalı kiraya veren, kira sözleşmesinin imzalanması esnasında kiralananın riskli yapıda olduğunu bilmediğini beyan etmiş ve Mahkemece riskli yapıdan kaynaklı 6306 Sayılı Yasa şerhinin sözleşme başlangıcından iki yıl sonra 18.03.2015 tarihinde konulduğu belirtilerek davalının bir kusurunun bulunmadığına karar verilmiş ise de; kiralananın, sözleşme gereğince ve sözleşme süresi boyunca, kiranın başladığı tarihte, kullanılmaya elverişli hukuki ayıptan arı bir şekilde teslim borcu kiraya veren davalıya aittir. Önemli ayıplardan sayılan riskli yapı özelliği kiralananın teslimi sırasında mevcut olan ve yapı maliki tarafından bilinmesi gereken bir ayıp olması karşısında, kiraya veren malikin taşınmazının hukuki ve fiili durumunu bilmediğini iddia etmesi hayatın olağan akışına aykırı olup iyiniyet kulları ile bağdaşmayacağından, davalının kusurlu olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, davacının maddi tazminat isteminde haklı olduğu göz önüne alınarak Mahkemece öncelikle; davacının maddi tazminat talepleri açıklattırılarak, tarafların buna ilişkin tüm delillerinin toplanması, sözleşme hükümlerinin de değerlendirilmesi suretiyle davacı kiracının kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu masraf bedellerinin kalan kira süresi ile orantılı olarak ve ayrıca mahrum kalınan kâr kaybını isteyebileceği gözetilip davacı kiracı tarafından yapılan imalatların nelerden ibaret olduğu ayrıntılı ve tereddüte yer vermeyecek şekilde tek tek tespit edilip, hangilerinin zorunlu ve faydalı masraflar, hangilerinin lüks masraflar olduğunun belirlenmesi, belirlenen zorunlu ve faydalı masraf kalemlerinin imalat tarihi itibarıyla yıpranma payı düşülmüş bedellerinin, kalan kira süresi ile orantılı olarak hesaplanması ve ayrıca kiracının aynı niteliklerde bir taşınmazı kiralaması için gereken makul süre tespit edilerek bu süre kadar mahrum kalınan kârın belirlenmesi, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. “

6. HD., E. 2014/8108 K. 2014/12346 T. 12.11.2014

“Dava, kiracı tarafından açılan, kira bedelinin indirilmesi ve fazla ödenen kira parasının iadesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı tarafından temyiz edilmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesi (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249 / 1 maddesi) gereğince kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Yine 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 304 ve 305.maddesine (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249 / 2 maddesi) göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrütüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna başvurabilir. Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.

Dava konusu olayda, kiralanan kararlaştırılan miktardan daha düşük alanlı olarak kiracıya teslim edilmiş davalı kira parasının indirilmesi yolunu tercih etmiştir. Davacı kira bedelinin indirilmesini 28.11.2012 tarihinde açtığı dava ile ileri sürdüğünden ancak dava tarihinden itibaren kira bedelinin indirilmesini talep edebilir. Dava tarihine kadar ödenen kira bedelleri yönünden kira bedelinin iadesini talep edemez.

Bu nedenle davacının, davadan önceki yıla ait sözleşme hükümleri gereğince ödenen kira bedelinde indirilerek, belirlenen kira bedeli ile ödenen kira bedeli arasındaki farkın iadesine ilişkin istemin reddine karar verilmesi gerekirken, ödenen kira bedelleri üzerinden de indirim yapılarak iadesine karar verilmesi isabetli değildir.

Davacının 24.10.2012 tarihinde başlayan ve dava tarihi itibarıyla ödenmeyen 2 yılı ve 3. yıl kiralarna yönelik indirim talepleri yönünden ise, İdare tarafından hastane içerisindeki toplam 126,38 m2 büyüklüğündeki 3 adet alan kantin, büfe ve çayocağı olarak kullanılmak üzere kirallanmış, ancak 82,00 m2 olarak teslim edilmiştir. Kiralananın bu miktarda eksik teslim edilmesi kira bedelini de etkileyecek önemli sayılabilecek bir ayıptır. Bu nedenle davalı kira bedelinin indirilmesi talep edebilir.

Ne var ki; karara esas alınan bilirkişi raporunda kira bedelinin indirim miktarı belirlenirken m2 üzerinden değerlendirme yapılarak eksik teslim edilen yüzölçümü oranında kira bedelinden indirim yapılarak kira bedeli tespit edilmiştir. Kira bedelinin belirlenmesinde tek ölçüt kiralananın yüz ölçümü değildir. Kiralananın kullanım amacı, konumu da, kira bedeline etki eden unsurlardır. Yüz ölçümündeki eksiklik sözleşmedeki kullanım amacına etkisi oranında kira bedelinin indirilmesini gerektirir. Davacının kira sözleşmesi ile kiralanda Kantin, Büfe ve Çayocağı olarak tek işletmeci olduğu anlaşılmaktadır. Sözleşmedeki kira bedelinin belirlenmesinde, hastane içerisinde tek işletme olmasının önemi olduğu açıktır. Nitekim sözleşmede kiracının sadece bu alan içerisinde kafeterya da içerisindeki müşterilere hizmet vereceğine ilişkin koşul bulunmamaktadır. Kiralananın hastane personeline, hasta, hasta yakınları ve ziyaretçilere hizmet verilmek üzere kirallanmış olmasına göre kira bedelinin indirilmesinde, eksiliğin kullanım amacını hangi ölçüde etkileyeceği değerlendirilerek buna göre makul bir miktar kira bedelinden indirilmesi gerekirken, eksik teslim edilen yüzölçümü oranında kira bedelinin indirilmesi doğru olmadığı gibi, 24.10.2013 tarihinde başlayan dönem kirasının İhale Şartnamesinin 7. maddesi gereğince, bir önceki yıl kira bedelinin TUIK tarafından yayınlanan ÜFE- bir önceki yılın aynı ayı yüzde değişim oranına göre belirleneceği kararlaştırıldığından, 24.10.2013 kirasının, indirilerek belirlenen 24.10.2012 kirası üzerinden ihale şartnamesinin 7. maddesi gereğince belirlenmesine karar vermekle yetinilmesi gerekirken, yazılı şekilde henüz arttırım dönemi gelmediğinden bahisle 2013 yılı Haziran ayı TUIK verilerine göre belirlenmesi de yerinde değildir.

6. HD., E. 2015/2125 K. 2015/11293 T. 21.12.2015

“Dava, kiralananın ayıplı teslimi nedeniyle kira bedelinin indirilmesi, ayıbın giderilmesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile 30/04/2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde 553.000 TL olan yıllık kira bedelinin 22/11/2013 tarihinden geçerli olmak üzere 368.666,67 TL 'ye indirilmesine, kiralanan yerin davalı tarafça işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmasına uygun hale getirilmesine, davacı tarafın yeni dönemler için kira artış oranlarının düzenlenmesine ilişkin talebinin reddine karar verilmiş hüküm, davacı vekili ile davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dilekçesinde, davacı kiracının, davalı K. belediyesinden 30.04.2013 tarihli sözleşme ile otopark kiraladığını, kira bedelinin ilkyıl için yıllık 553.000 TL belirlendiğini, teknik şartnamede otoparkın 1083 araç kapasiteli olduğunu belirtildiğini ancak davacının 18.07.2013 tarihinde .. Belediyesi'ne ruhsat için başvurduğunda araçların park edeceği alanların eninin en az dört metre olacak şekilde ayrılması gerektiğinin dava dışı belediye tarafından bildirildiğini, bunun üzerine 01.11.2013 tarihinde tespit yaptırdığını yapılan tespitte iki araç arası dört metre fark olursa otoparka en fazla 369 araç sığabileceği ancak araç arası mesafe 3,75 m bırakılıp her araca da 20 m2 alan bırakılırsa yönetmelikte aranan şartların sağlanabileceği bu halde otoparka 721 araç sığabileceğinin tespit edildiğini, davacının tespit üzerine davalı belediyeye 22.11.2013 tarihinde başvurduğunu talebin kabul görmediğini, davacının kira ilişkisinin başından itibaren fazla kira ödediğini belirterek açtığı davada kiralananın, ruhsat almak için yönetmeliğe uygun hale getirilmesini, yönetmelikte araç kapasitesine göre kira bedelinin indirilmesini, yeni dönemler için de kira artış oranlarının yeni uyarlamaya göre düzenlenmesi isteminde bulunmuş, davalı davacının otoparkı 1083 araç kapasiteli olduğunu bilerek kiraladığını, basiretli tacir gibi davranması gerektiğini, kiralamadan önce araştırma yapması gerektiğini belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece alınan bilirkişi raporunda katlı otoparklarla ilgili tip imar yönetmenliğinde birim park alanı binek otoları için en az 20,00 m2, kamyon ve otobüsler için en az 96,00 m2 olduğu belirtildiğinden otoparka yönetmeliği göre 733 araç sığabileceğinden kira bedeli 22.11.2013 tarihinden itibaren 368.666,67 TL'ye indirilmesine, otoparkın ruhsat almaya uygun hale getirilmesine, artışla ilgili talebin sözleşmedeki düzenlemeye göre reddine karar verilmiştir. TBK'nun 307. maddesinde " Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir " düzenlemesi bulunmaktadır. Bu durumda kiranın başlangıcı olan 30.04.2013 tarihi ile indirildiği tarih olan 22.11.2013 tarihleri arasındaki istem için dava reddedilmiştir. O halde bu tarihler arası aylık kira tespit edilerek bunun üzerinden davalı yararına vekalet ücreti takdiri gerekirken yazılı şekilde maktu vekalet ücreti takdiri doğru değildir.”

6. HD., E. 2015/6863 K. 2016/2522 T. 30.3.2016

“Dava, kira sözleşmesinin feshi ile ödenen kira ve aidat bedellerinin iadesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 301.maddesi (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanununun 249/1 maddesi) hükmü gereği kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır.

TBK.nun 304.maddesinde kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. TBK.nun 305.maddesine göre kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.

Olayımıza gelince, davada dayanılan ve hükme esas alınan 04/09/2012 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 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 04/02/2014 tarihinde 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.”

6. HD., E. 2015/8104 K. 2015/9006 T. 26.10.2015

“Dava, sözleşmenin feshi nedeniyle peşin ödenen kira parasının iadesi ve kiralanda yapılan faydalı ve zorunlu imalat bedellerinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.10.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık davacı kiracının akdin feshinde haklı olup olmadığı hususunda toplanmaktadır. Davacı vekili her ne kadar davalıların

yerine getirmediklerini, davacının kiralananın inşaat ve iskan ruhsatı olmadığını 13.03.2012 tarihinde öğrendiğini iddia etmiş ise de davacı kiracı şirket yetkilisi tarafından işyeri ve yapı kullanım belgesi verilmesi için Fatsa Belediye Başkanlığına 04.10.2011 tarihinde başvuru yapıldığı, ruhsat başvuru evraklarının ruhsat denetim müdürlüğü havalesi bulunmasına rağmen geri alındığı belediye yazı cevabı ile bildirildiğine göre davacı kiracının kiralandaki ayıbı 04.10.2011 tarihinde öğrendiğinin kabulü gerekir. Kiracı kiralandaki ayıbı öğrendikten sonra kiralananı mevcut hali ile kabul ederek, tadilatlar yapmış Yasadan kaynaklanan hakkını kullanarak sözleşmeyi feshetmemiş ve 01.04.2012 tarihine kadar kiralananı tasarrufunda bulundurmıştır. Hukuki ayıbın davacının bildirdiği 13.03.2012 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. Öte yandan davacının kiralanda yaptığı faydalı ve zorunlu imalat bedellerini TBK. 526. ve sonraki maddelerinde düzenlenen vekaletsiz iş görme hükümleri gereğince, kiralayandan talep etmesi mümkün ise de kira sözleşmesinin 10. Maddesinde "Kiracıların kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracığı iyileştirme giderlerinin tamamen kendisine ait olacağı ve sözleşme sona erdiğinde hiçbir bedel ve tazminat istemeye hakkı olmamak üzere kiralanan inşaatın tamamının kiraya verenlerin olacağı" kararlaştırılmış olup, geçerli olan ve tarafları bağlayan bu düzenleme nedeniyle davacı kiracı kiralana yaptığı faydalı imalat bedellerini de davalıdan isteyemez. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

KAYNAKÇA

- Prof. Dr. Cevdet Yavuz Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) – İstanbul 2018
- Kiraya Verenin Ayıptan Dolayı Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi Hazırlayan Nur Bihter Tutulmaz, Danışman Prof. Dr. Kürşat Nuri Turanboy
- Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Yüksek Lisans Tezi, Hatice Kübra Meydaneri, Tez Danışmanı Doç. Dr. Özge Yücel