

Daire: Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2022/404

Karar No: 2022/1155

Karar Tarihi: 27.09.2022

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

Hukuk Genel Kurulu 2022/404 E. , 2022/1155 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

1. Taraflar arasındaki asıl davada "maddi tazminat", karşı davada "kira alacağı" isteminden dolayı yapılan yargılama sonunda, ... Sulh Hukuk Mahkemesince verilen asıl davanın reddine, karşı davanın kabulüne ilişkin karar davacı-karşı davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 3. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı-karşı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Asıl Davada Davacı İstemi:

4. Davacı vekili; farklı branştan doktorların bir arada çalışacağı muayenehane olarak kullanılmak üzere müvekkilinin davalıya ait taşınmazı 15.09.2012 tarihli sözleşmeyle kiraladığını, Sağlık Bakanlığının Muayenehane Yönetmeliği'ne göre ruhsat alınabilmesi için bazı koşulların arandığını, müvekkilinin de bu doğrultuda binanın depreme uygun olup olmadığını davalıdan sorduğunda binanın depreme dayanıklı olduğuna dair raporların bulunduğu ve kendisine verileceği cevabını aldığını, binada beton yangın merdiveni olması nedeniyle yangın tedbirleri yönünden herhangi bir sorun yaşanmayacağını düşünen müvekkilinin ruhsat için başvurduğunda İtfaiye Daire Başkanlığının acil çıkış kapıları ve yön levhaları gibi birtakım eksiklikler tespit ederek uygunluk raporunu vermediğini, davalının yangın çıkış kapısının olduğu yeri bir başka kiracısına tahsis etmesi nedeniyle yangın çıkış kapısının kapalı durumda olduğunu, bu eksikliklerin giderilmesi istenmiş ise de menfi yanıt alındığını, müvekkilinin kendi çabalarıyla gereken uygunluk raporlarını almaya çalıştığını ancak binanın depreme uygunluğuna ilişkin raporun idarece kabul edilmediğini, binanın statik projesi incellettirildiğinde depreme dayanıksız olduğunun tespit edildiğini, aynı binada birden fazla doktorun muayenehanesinin bulunduğunu ve kendileriyle ilgili işlemlerde bu sorunlar yaşanınca İl Sağlık Müdürlüğü'nün diğer muayenehanelere de uygunluk belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunulmamasını ihtar ettiğini, davalının açıkça tüm kiracıları kandırması nedeniyle muayenehanelerin kaçak duruma düştüğünü, eksik işlem ve evrakın tamamlanması yönünde gönderilen 13.06.2013 tarihli ihtar keşide eden müvekkilinin bu ihtardan sonuç alamayınca tespit dosyası ile hâlihazır durumu tespit ettirip kira sözleşmesini 05.07.2013 tarihli ihtarla feshettiğini, kira sözleşmesinde kiralananın kullanımı için herhangi bir engel bulunmadığı belirtilmesine rağmen

davalının üzerine düşen edimleri ifa etmemesi nedeniyle müvekkilinin maddi manevi zarara uğradığını, muayenehane olarak kullanılabilmesi için yapılan ve tespit dosyasında belirlenen 61.289,96TL harcama yanında, inşaatı yapan kişilere 102.827,80TL, emlak komisyoncusuna ise 11.800TL ödendiğini, tüm bu harcamalara rağmen ruhsat alınamaması nedeniyle yapılan tadilat yerinde bırakılarak kiralananın teslimi edilmek durumunda kalındığını, sözleşmenin haklı feshine sebep olan davalının müvekkili aleyhine sebepsiz zenginleştiğini ileri sürerek tespit vb. masraflarla birlikte toplam 175.917,80TL maddi zararın davalıdan faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı ve Karşı Dava:

5. Davalı vekili; davacı şirket yetkilisinin kira sözleşmesine konu yeri sözleşme imzalanmadan önce gezip gördüğünü, muayenehane olarak kullanıma elverişli olup olmadığını ayrıntılı şekilde araştırmak istediğini söyleyerek sözleşmenin imzalanması için iki kez süre talep ettiğini, bu süreçte gerekli araştırmaları bizzat yapan davacının binanın depreme uygunluğu konusunda rapor aldığını, hatta İlçe Sağlık Müdürlüğünden görevli memur getirerek daireyi gezdirdiğini ve bu kişilerin de dairenin muayenehane olmaya elverişli olduğunu belirttiğini, kira sözleşmesinin bu süreç tamamlandığında imzalandığını, ancak sonrasında davacının itfaiye raporunun alınması için birtakım eksikliklerin giderilmesi gerektiğini yazı ile bildirdiğini, müvekkilinin talepte bahsi geçen hususların zaten binada mevcut olduğunu yazı altına düşülen şerhle açıkladığını, bu konuda diğer muayenehanelerin uygunluk raporları olduğu gibi itfaiyeden verilen 17.06.2013 tarihli raporla da uygunluk durumunun tespit edildiğini, müvekkilinin karşı tarafı hiçbir zaman yanıltmadığını, davacının kiralananı bırakıp gitmek istemesinin gerçek sebebinin ise bambaşka olduğunu; beş altı doktorla çalışmayı planlıyorken bazı doktorlarla anlaşma sağlayamadığı için kiralananın boşaltılmak istendiğini, tahliyeyle birlikte bakiye kiralari ödememek isteyen davacının gerçek dışı isnatlarla bu yola başvurduğunu, tespit dosyası raporunun kendilerine tebliğ edilmediğini, kiralandaki büro eşyası ve klima gibi malların bedeli istenmiş ise de davacının tahliye sırasında bu malların bir kısmını götürüp bir kısmını harap hâlde bıraktığını, harcama faturalarının da gerçeği yansıtmadığını, masraf yapılmış olsa dahi bu bedelin istenemeyeceğini, davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

6. Karşı dava ile; sözleşmeyi süresinden önce ve haksız şekilde fesheden davacının 12.07.2013 tarihinde taşınmazı tahliye etmesine rağmen Temmuz ayı ve sözleşme gereğince ödenmesi gereken üç aylık kira bedelini ödemediği ileri sürülerek toplam 34.000TL kira borcunun davacı-karşı davalıdan tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Karşı Davaya Cevap:

7. Davacı-karşı davalı vekili; feshin haklı nedene dayandığını belirterek karşı davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

8. ... Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.09.2014 tarihli, 2013/679 E., 2014/654 K. sayılı kararı ile; asıl davada kiralananın sözleşmedeki kullanım amacına uygun olmadığı iddia olunmuş ise de, sözleşmeden hemen sonra davacı firma doktorlarından ...'ın talebi ile binanın muayenehane olarak kullanılmasında herhangi bir sakınca olmadığının belirlendiği, Sağlık Bakanlığı Tedavi Hizmetleri Genel Müdürlüğünün

2011/55 sayılı genelgesi çerçevesinde kullanım performans düzeyinin sağlandığına dair raporun alındığı, dosyada bulunan muayenehane ruhsat suretlerinde binanın üç katında hâlen fiilen çalışan doktorların bulunduğu ve binanın deprem yüklerine karşı 6 Mart 2007 tarihli, 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Deprem Bölgelerine Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik koşullarına uygun olduğuna dair mühendislik firmalarınca verilmiş raporların olduğu, binanın giriş katında yangına karşı korunmasına ilişkin davalı tarafından gerekli önlemlerin alındığı ve buna dair ... Belediyesi Belediye İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü’nün 17.06.2013 tarihli, 116942 sayılı yazılarının mevcut bulunduğu, yangın merdivenlerinden sokağa çıkılabildiği, dolayısıyla dosya kapsamı itibarıyla davacı tarafın iddia ettiği gibi binanın deprem ve yangın risklerine karşı korumasız olduğu kanaatinin oluşmadığı, bu nedenle davacı tarafından yapılan fesih işleminin “geçersiz” olduğu sonucuna varıldığı, taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin 8. maddesi gereği davacının yaptığı tadilatların almaksızın kiralananı terk edeceği kararlaştırıldığından tadilatlarla ilişkin talebin de kabul edilemeyeceği, kiralananın erken tahliyesi nedeniyle ödenmeyen Temmuz 2013 kira bedeli ile yeni bir kiracıya verilmesi hâlinde makul süre olarak üç ay bedelsiz kalacağı düşüncesi ile dört aylık kira bedeli toplamının davacı-karşı davalı kiracıdan tahsil edilmesi gerektiği gerekçesiyle asıl davanın reddi, karşı davanın kabulüne karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

9. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı-karşı davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

10. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 02.06.2015 tarihli ve 2015/3006 E., 2015/5316 K. sayılı kararı ile; “...1-Davacı-karşı davalının asıl davaya yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde;

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesi hükmü (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 249 /1 maddesi) 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 kiraya verenin tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla, kiraya verenin sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. Bu yükümlülüğe aykırı davranıldığı takdirde kiracının bu nedenle oluşan zararının tazmini sorumluluğu gündeme gelir.

Dava konusu olayda uyuşmazlık, davacı kiracının sözleşmeyi feshetmekte haklı olup olmadığı ve feshe bağlı taleplerin kabule şayan olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Davacı, kiraya verene keşide ettiği 13.06.2013 tarihli ihtarla yangına ve depreme uygunluk belgelerini tamamlaması için süre vermiş, müteakiben keşide ettiği 05.07.2013 tarihli noter ihtar ile sözleşmeyi tek yanlı olarak feshetmiştir. Davacı sözleşmenin feshini kiralananın deprem ve yangına uygunluk raporu olmamasına ve bu nedenle çalışan doktorların muayenehane uygunluk belgesi alamaması olgusuna dayandırmıştır. İtfaiye Müdürlüğü’nün 17.06.2013 tarihli yazısı ile yangına karşı gerekli koruyucu önlemlerin alındığını ve yeterli olduğu bildirilmiş ise de; ... İl Sağlık Müdürlüğü’nün İlçe Sağlık Mdürülüğüne hitaben gönderdiği 06.03.2013 tarihli Dr. ...'ın muayenehane açma talebine verilen cevapta Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 15.02.2013 tarihli depreme dayanıklılık raporunda muayenehanelerin bulunduğu binada

tespit edilen eksikliklerin tamamlanması gerektiği belirtildiğinden Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmeliğin İlgili Hükümleri çerçevesinde sözkonusu binaya ait Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun olduğunu belirtir depreme dayanıklılık raporunun gönderilmesi halinde muayehane uygunluk belgesi alma talebinin değerlendirileceği belirtilmiş ancak davalı kiraya veren tarafından İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun bulunan ilgili mevzuata göre alınmış depreme uygunluk raporu ibraz edilememiştir. TBK.nun 301. maddesi gereğince kiraya veren kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Davaya konu kiralananın bulunduğu binanın depreme uygunluk raporunun bulunmadığı açıktır. Davalının kiralanan kendi taşınmazındaki bu hukuki ayıbı bilmesi ve kira sözleşmesi akdedilirken bu ayıbı davacı kiracının bilgisine sunmuş olması gerekir. Zira taraflar sözleşmenin kurulması sırasında birbirine tam ve doğru bilgi vermek zorundadırlar. Kiraya arz edilen bir yapının yasal mevzuata uygun şekilde alınmış depreme dayanıklılık raporunun bulunması asıl olup, yanlış görünüm vermek veya kiralananındaki kusur ve ayıplar hakkında bilgilendirme yükümlüğünü ihlal etmek sözleşmenin ihlali niteliğindedir. Bu nedenle feshin davacı kiracı yönünden haklı gerekçeye dayandığının kabulü gerekir. Mahkemece davacının taleplerinin, sözleşmenin haklı nedenle feshi hükümlerine göre değerlendirilerek karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

2-Davacı-karşı davalı vekilinin karşı davaya yönelik temyiz itirazlarına gelince; Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 11. maddesinde kiracının 3 ay önceden kiralayana noterden yazılı olarak ihbar etmek ve 30 aylık kirayı peşin ödemek koşuluyla sözleşmeyi sona ermesinden evvel teminatsız ve tek taraflı olarak fesih edilebileceği kararlaştırılmıştır. Mahkemece bu düzenleme esas alınarak davacı kiracının Temmuz 2013 ve makul süre olarak belirlenen üç aylık kira bedelinden sorumlu olduğuna karar verilmiş ise de; Kiracı kira sözleşmesini haklı sebeple fesih ettiğine göre ancak tahliye tarihine kadar olan kira bedelinden sorumludur. Mahkemece davalı-karşı davacı lehine kiralananın tahliye edildiği tarihe kadar olan kira alacağına hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

11. Mahkemenin 03.11.2015 tarihli ve 2015/663 E., 2015/739 K. sayılı kararı ile önceki gerekçe tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

12. Direnme kararı süresi içinde davacı-karşı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

13. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olay bakımından kiracının kira sözleşmesini feshinin haklı nedene dayalı olduğunun kabul edilip edilemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

14. Uyuşmazlığın çözümü açısından öncelikle konuyla ilgili yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar vardır.

15. Kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (Türk Hukuk Lûgatı: Türk Hukuk Kurumu, Ankara 2021, C.1, s.694).

16. Başka bir anlatımla; kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiraya verendir.

17. İki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümü, kira bedelinin ödenmesi; kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına hazır bulundurmasıdır.

18. Kiraya verenin teslim borcu yürürlük tarihi itibariye somut olayda uygulanması gereken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 301. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

"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."

19. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun (BK) 249. maddesinde ise aynı husus "Mucir, mecuru akitten maksut olan kullanmağa salih bir hâlde müstecire teslim etmek ve icar müddeti zarfında bu hâlde bulundurmak ile mükelleftir" şeklinde yer almaktadır.

20. Kiralananın "sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli" olmaması hâli karşımıza "ayıp" kavramını çıkarır. Bu noktada kira sözleşmeleri bağlamında ayıp konusuna değinmekte fayda vardır.

21. Kiracının, kira sözleşmesini yapma amacını gerçekleştirmeyi engelleyen her türlü teslim ayıp olarak değerlendirilmektedir. Kira konusunun "ayıpsız teslimi"nden söz edilebilmesi için, kiracı sözleşmeyi hangi amaçla imzalamışsa kira konusunun o amacı gerçekleştirmeye yönelik tarzda teslim edilmesi gerekir. Sözleşmenin yapılmasında güdülen kullanım amacının tayininde kiralananın tahsis şekli, mahalli örf, kiraya verenin tek taraflı olarak temin ettiği nitelikler göz önüne alınır.

22. Kiracının sözleşmeden beklediği kullanım amacına uygun düşmeyecek tarzdaki eksiklik ya da bozukluklar, kira sözleşmesinin kiracının haklı beklentisine uygun olarak ifa edilmediğini gösterir. Bu durum karşılıklı edim dengesini bozar ve kiracının kiralananı kullanım hakkının korunabilmesi için kiraya verenin ayıplardan sorumluluğunu doğurur.

23. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu TBK'nın 304 ve devam maddelerinde düzenlenmiştir. BK'daki bu sorumluluğua ilişkin düzenlemeden farklı olarak TBK kiraya verenin kiralananının tesliminden önceki ayıplarından sorumluluğu (m. 304) ile kiralananın tesliminden sonraki ayıplarından sorumluluğunu (m. 305), iki ayrı maddede düzenleme konusu yapmış ve kiralananın teslimi anında mevcut olan ayıplar konusunda da ayıbın "önemli" olup olmamasına göre ayrıma gitmiştir.

24. Anılan 304. madde hükmüne göre; “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.”

25. Mülga Borçlar Kanunu’nda ayıp kavramının açık tanımına yer verilmemiş ancak ayıplı durumdan neyin anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir. Buna göre kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın hukuksal durumuna, özüne ya da niteliklerine ilişkin olup, kiralananın amaçlanan şekilde kullanılmasını veya işletilmesini imkânsız kılacak yahut kullanım değerini önemli ölçüde azaltacak nitelikteki eksikliklerdir. Ayıp kavramı hem kiralananın kullanım amacına yönelik zarurî niteliklerin hem de vaat edilen niteliklerin eksikliğini ifade eder.

26. Kira sözleşmesinde ayıptan sorumluluk hem kiralananın teslimi anındaki ayıpları hem de sözleşme süresince ortaya çıkan ayıpları içine alır. Ayrıca satım ve eser sözleşmelerinde yer alan maddi, ekonomik ve hukukî ayıp türleri kira sözleşmesinde de yer almakla birlikte, kira sözleşmesinde diğerlerinden farklı olarak manevi ayıp kavramına da yer verilmektedir (Kaya, Ümmühan: Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Ankara 2014, s. 10).

27. Kiralanandaki maddi ayıp, kiralananın kırık, eksik ve bozuk olması sebebiyle kiralananın hiç yararlanılmamasına veya daha az yararlanılmasına neden olan kiralananın fiziki yapısına ilişkin ayıplardır. Kiralananın bu şekilde teslimi veya kiralananın sözleşme süresince bu hâle gelmesi, kiracının kira sözleşmesindeki kullanma amacına tam olarak cevap verememesidir. Kiracının seçimlik haklarından onarım hakkı, maddi ayıbın söz konusu olduğu durumlarda gündeme gelir.

28. Kiracının, kiralana ilişkin olarak sözleşme ile amaçladığı kullanım olanağının özel ya da kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar nedeni ile azalması veya engellenmesi hâlinde hukukî ayıbın varlığından söz edilir. Bu tür ayıpta kiralananın, kira sözleşmesinden beklediği amacın gerçekleşmemesine hukuk düzeninin koyduğu kurallar engel olmaktadır. Kiralanan işyerine ruhsat verilmemesi ya da konut veya işyeri olarak kiralanan yerin iskân izninin bulunmaması uygulamada en çok karşılaşılan hukukî ayıp türleridir.

29. Kiralanandaki ayıp açık veya gizli ayıp olabilir. Kiralananda detaylı bir incelemeye gerek duymadan, basit bir gözden geçirme ile herkes tarafından fark edilebilecek türden eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklar açık ayıp olarak nitelendirilir. Sözleşmenin kurulması sırasında kiracının bilmediği ve kiralanda yapacağı olağan inceleme ile fark edemeyeceği eksiklik, bozukluk ya da aksaklıklar gizli ayıp olarak adlandırılır.

30. Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliği taşıyıp kiraya verenin kiralananı teslim borcu yukarıda da değinildiği üzere bir defalık yani ani edim niteliğinde olmadığından kanun koyucu TBK’nın 304. maddesinin birinci fıkrasında, kiracının duruma göre, 304 ve devam maddelerinde düzenlenen ayıptan sorumluluğa veya aynı Kanun’un 123 ilâ 126. maddelerinde düzenlenen temerrüde ilişkin hükümlerden yararlanabileceğini kabul etmektedir.

Her iki durumda da, kiracı sözleşme ilişkisini ortadan kaldırma hakkına sahiptir. Ancak, kiracı bu hakkını kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna dayanarak kullanırsa, sözleşmenin feshi; borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere dayanarak kullandığı takdirde, sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır.

31. 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, m.305)

32. Bunun yanı sıra kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, kiralananadaki 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, m.306).

33. 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, m.307).

34. Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlü (TBK, m. 308) ise de; kiraya verenin sorumluluğunun tayininde bir hususun gözden kaçırılmaması gerekir: Eğer kiracı kiralananı sözleşmenin imzalanmasından önce gezmiş veya muayene etmişse, kiralananın o andaki durumunu kullanmaya elverişli olarak kabul etmiş sayılır. Kiracı kiralanda sonradan meydana çıkan gizli ayıpları da derhâl kiralayana haber vermelidir; aksi takdirde, üstelik kirayı da ihtirazî kayıt ileri sürmeksizin ödemişse ayıba karşı tekeffülden doğan haklarından feragat ettiği kabul edilmelidir. Burada şu noktayı belirtmek yerinde olur; BK kira bahsinde, satımdan farklı olarak, kiracının ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını muayene ve ihbar külfetlerinin yerine getirilmesi şartına baklayan açık bir hüküm taşımamaktadır. Bu fark, biraz da kiranın sürekli edim içeren bir sözleşme niteliği taşımasıyla açıklanmakta, bu nedenle de kiracının sözleşme süresi boyunca ortaya çıkan ayıpları ileri sürebileceği kabul edilmektedir. Ancak ayıp meydana çıkınca, kiracı sözleşmenin sonuna kadar bekleyip, o zaman bu yüzden bir tazminat isteyememelidir (Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2008, C.1, s. 114 vd.).

35. Yine, kiracının tacir olduğu durumlarda kiraya verenin sorumluluğunun takdir ve tayininde kiracının ticaretine ilişkin bütün faaliyetlerinde basiretli davranmak zorunda olduğu da göz ardı edilemez [6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu (6762 sayılı TTK) m. 20/2, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (6102 sayılı TTK) m. 18/2]. Tacir, ticarî işletmesini ilgilendiren hususlarda sözleşme yaparken ve bu sözleşmeler gereğince meydana gelen borçlarını ifa ederken, bu yükümlülüğe uygun davranması gerekmektedir. Kiracı tacirse, onun basiretli davranma yükümlülüğünün, kiraya verenin sorumluluğuna etkisinin, tacir olmayanlara nazaran farklı değerlendirilmesi gerekecektir.

36. Basiretli davranma yükümlülüğü, dürüstlük kuralının [4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 2] objektif ölçü getirilmiş özel bir biçimdir. Basiretli davranma yükümlülüğünün, objektif bir ölçü getirdiği kabul edildiğinden, tacir kiracının ayıbı ileri sürmesi güçleşmektedir (Üçer, Mehmet/Meriç, Nedim: Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı, DÜHFD, Sayı 41, Yıl 2019, s. 407).

37. Bu çerçevede yapılacak değerlendirmede kiracı tacirin basiretli davranma yükümlülüğünden kaynaklanan objektif özen ölçüsünün kapsam ve sınırları doğru bir şekilde belirlenmesi önem taşır. Tacir, tacir olmayan kişilerin ileri sürebileceği savunmalardan yararlanamayacak ve gelişi güzel bir şekilde, haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken, bazı hususları bilmediğini iddia edemeyecek ya da gerekli tüm özeni gösterseydi bile, farkına varamayacağını ileri süremeyecektir. Basiretli davranma yükümlülüğü, tacirin ticaretine ait bütün faaliyetlerine inhisar eder.

38. Elbette kiracının tacir olması kiraya verenin kiralanan yeri sözleşmedeki amaçlara uygun bir biçimde teslim etme ve sözleşme süresince öyle bulundurma sorumluluğunu ve yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Ne var ki, kiraya verenin bu sorumluluğu da kiracı tacirin kendi sorumluluklarından kaçınmasının bir yolu ve aracı olarak kullanılamaz. Başka bir ifadeyle, tacir basiretli davranmalı ve kiraya verenin Kanun'dan kaynaklanan ayıptan sorumluluğunu, kendi sorumluluklarından kurtuluş çaresi hâline dönüştürmemelidir. Ayrıca, kiralanan yerdeki özellikle hukukî ayıbın, tacirin faaliyet alanı ile ilgili olduğu durumlarda, tacir yine sorumlu tutulmalıdır. Özellikle kiralananadaki hukukî ayıbın tacirin faaliyet alanı içinde kaldığı durumlarda, basiretli davranma yükümlülüğü katı bir şekilde uygulanmalıdır (Hukuk Genel Kurulunun 09.11.2021 tarihli, 2017/(6)3-985 E., 2021/1368 K. sayılı kararı).

39. Örneğin, tekstil işleriyle uğraşan bir tacir, kiraladığı bir fabrika için, belediyenin tekstil boyama işi için çevre sağlığı gerekçesiyle, o muhitte ruhsat verip vermeyeceğini araştırmak ve hatta yerleşim yerine yakınlığı itibarıyla bilmek zorundadır. Bu durum, doğrudan onun faaliyet alanıyla ilgilidir. Kiraladığı böyle bir yer için müracaat edip, gerekli izin ve ruhsatı alamayan tacir kiracının, bu durumda hukukî ayıp olduğunu ileri sürmesi ve sözleşmeyi sonlandırmak istemesi, genelde dürüstlük kuralına, özelde ise basiretli davranma yükümlülüğüne uymayacaktır (Üçer/Meriç, s. 427-428).

40. Tüm bu açıklamalar kiracı ayıp nedeniyle sözleşmeyi feshetme yönünde iradesini kullanmış ise feshin haklı olup olmadığı tartışmasında esas alınacak hüküm ve koşullardır. Sözleşmede, kiralananı süre bitmeden tek taraflı olarak tahliye etme hak ve yetkisi kendisine tanınmayan kiracının, kiraya verenin bilgisi ve rızası olmaksızın, haklı bir nedene de dayanmaksızın, kira süresinin bitiminden önce kiralananı tahliye etmesi sözleşmeye aykırı davranış (haksız fesih) sayılır; böylesi bir durumda kiracı, kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararı tazminle sorumludur. Ne var ki, TBK'nın 114. maddesi yollamasıyla sözleşmelerde de uygulanması gereken 52. maddesi uyarınca, kiraya veren de, kiralananı aynı koşullarla yeniden kiraya vermek konusunda gereken çabayı göstermeli ve böylece zararın artmasına sebebiyet vermemelidir. Aksi takdirde, artmasına sebep olduğu zarar tutarını kiracıdan isteyemez.

41. Konuya ilişkin kavram ve hükümlerin bu şekilde açıklanmasından sonra uyuşmazlığın çözümü için taraflar arasındaki hukukî süreç ile sözleşme hükümlerinin ortaya konulması gerekir.

42. Davalı-karşı davacı kiraya veren vekilince sunulan “Kiralık Gayrimenkul Görme Formu” başlıklı belgeye göre davacı- karşı davalı kiracı şirketi temsilen Dr. ... isimli kişi tarafından davalıya ait plaza/büro katı kiralanmak amacıyla gezilip görülmüş, aradan bir aydan fazla süre geçtikten sonra taraflar arasındaki 15.09.2012 başlangıç tarihli bir yıl süreli sözleşmeyle bu yer işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

43. Sözleşmenin 10. maddesine göre kiracının, kiralanan yerin içinde ve dışında yaptıracığı tazyinat masraflarını kendi karşılayacağı ve sözleşme süresinin bitiminde herhangi bir bedel istemeksizin bu eklemeleri kiralanda bırakacağı kararlaştırılmıştır.

44. Yine sözleşmenin özel şartlarında yer alan 3. maddede kiralanan binanın imar ve kat mülkiyetiyle ilgili mevzuata uygun olarak inşa edildiği ve iskan izninin alındığı belirtildikten sonra devamında kiracının burada faaliyete geçmesi yönünden hiçbir engel bulunmadığı ifade edilmiştir.

45. Davacı-karşı davalı kiracı, binadaki yangın ve deprem şartlarındaki uygunsuzluk nedeniyle muayenehane ruhsatı alamadığı, kiraya verenin ihtara rağmen eksiklikleri gidermediği gerekçesiyle kira sözleşmesini 05.07.2013 tarihinde feshetmiş ve eldeki davayla yukarıda değinilen sözleşme özel şartlarının 3. maddesindeki kiracının faaliyete geçmesi yönünden engel olmadığı tahahhüdüne dayanarak sözleşmenin haklı nedenle feshedildiği iddiasıyla kiralananın muayenehaneye çevrilebilmesi için yapılan harcamalarının, kiralama sırasında emlakçıya ödediği komisyonunun davalı-karşı davacı kiraya verenden tahsilini talep etmiştir.

46. Dosya kapsamına göre sözleşmeye konu yerin muayenehane olarak kullanılmak üzere kiralandığı kiraya veren tarafından hukukî ilişkinin en başından beri bilinmektedir. Kiraya veren kiralananın sözleşmenin bu amacına uygun şekilde tesliminden sorumlu ise de; feshin haklı olup olmadığı, davalı-karşı davacı kiraya verenin sorumluluğunun bulunup bulunmadığının tayin ve takdirinde taraflar arasındaki hukukî ilişkinin süreci ve tacir kiracının basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü gözden kaçırılmamalıdır.

47. Yukarıda ayrıntılarıyla açıklandığı üzere kiracı tacir, muayenehane olarak çalışma ruhsatının alınabilmesi için hangi özel koşulların sağlanması gerektiğini bilmesi gereken kişidir. Ticarethane olarak kullanacağı yeri tespit ederken bu koşulların mevcut olup olmadığını sözleşmenin başında öngörüp basiretle araştırması gerekir. Nitekim somut olayda da kiraya konu yerin emlakçı vasıtasıyla gezilip görülmesinden bir aydan fazla süre geçtikten sonra sözleşme imzalanmış, davacı kiracı bu süreçte kiralananın muayenehane olarak kullanılmaya elverişli olduğu yönünde statik raporunu almıştır. Kiraya veren binanın inşaat ve iskan raporlarının bulunduğunu belirtmiş, bunun ötesine muayenehane açmak için aranan özel koşullar konusunda kiracının yeterince araştırma yapabilmesi ve konuyu denetleyebilmesi için imkân tanımış, davacı da gerekli incelemeleri yaptığını belirtip taşınmazı bu hâliyle uygun bularak kira sözleşmesini imzalamıştır. Devam eden süreçte muayenehane ruhsatı alınması için gerekli olan yangına karşı tedbirlerin alındığına ilişkin itfaiye yeterlilik ve depreme dayanıklılık raporu henüz alınmadan tadilata başlayan kiracı, inşaat ve eklemeleri tamamlayarak birlikte çalışmayı planladığı hekimlerin bir kısmıyla faaliyete başlamış, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesine yaklaşık iki ay kala, üstelik olağan durumda da sözleşme sonunda kiralananı yaptırdığı tadilat ve

eklemelerle birlikte ve bunlar için hiçbir bedel talep etmeksizin kiraya verene teslim borcu altına girdiği sözleşmeyi feshetmiştir.

48. Tüm bu hususlar birlikte gözetildiğinde; kiracının binayla ilgili gerekli belgelere henüz sahip olmamışken sonrasında kiraya verene bırakacağını bildiği tadilatları tamamlayıp faaliyete başladıktan sonra bitimine az bir süre kala sözleşmeyi feshederek yaptığı harcamaların bedelini kiraya verenden talep etmesinin gerek iyi niyetli gerekse tacir olması özelinde basiretli davranma ilkesi çerçevesinde haklılığından bahsedilemez. Aynı yerde bir kısım hekimlerin gereken raporları aldığı da gözetildiğinde kiraya verene daha ağır bir sorumluluk yüklemek de, bilhassa sözleşmede açıkça muayenehane olarak çalışma ruhsatının alınamaması hâline ilişkin özel bir sorumluluk hükmü düzenlenmediğine göre, taraflar arasındaki edim dengesi ve hak ve nesafet ilkesine uygun düşmez.

49. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmelerde; muayenehane ruhsatı almak kiracıya ait bir husus ise de kiraya verenin de bunu sağlamaya elverişli raporları vermesi gerektiği, bu raporlar mevcut olmadan kiracıdan kira sözleşmesine devam etmesinin beklenemeyeceği, aynı yöne işaret eden Özel Daire kararının haklı ve yerinde olduğu, direnme kararının bozulması gerektiği yönünde görüş ileri sürülmüş ise de bu görüş açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

50. Sonuç itibarıyla kira sözleşmesinin kiracı tarafından haksız feshedildiği gerekçesine dayalı olarak kurulan direnme hükmü uyuşmazlık noktası itibarıyla haklı ve yerindedir.

51. Ne var ki, davacı-karşı davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerekir.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Direnme uygun olduğundan davacı-karşı davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE,

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Geçici madde 3" hükmüne göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440/III-2. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 27.09.2022 tarihinde oy çokluğuyla ve kesin olarak karar verildi.

KARŞI OY

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) 301. maddeye göre kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresinde bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.

Taraflar arasındaki 15/09/2012 başlangıç tarihli sözleşmede kiralanan şeyin tam ve mükemmel büro katı olduğu işyeri olarak kullanılacağı belirtilmiş ve sağlık kuruluştan muayenehane olarak kullanılacağına dair bir açıklamaya yer verilmemiş ise de davalı tarafın cevap dilekçesi içeriğinden kiralama amacının taşınmazın doktor muayenehanesi olarak kullanılması olduğunu davalı tarafın en başından beri bildiği anlaşılmaktadır. Davacı şirketin kira sözleşmesini doktorların bir arada çalışacağı muayenehane olarak kullanılmak üzere yaptığı uyuşmazlık konusu değildir.

Taşınmazın muayenehane olarak kullanılmak üzere kiralanmış olmasına göre kiraya verenin taşınmazı bu amaca uygun olarak teslim etmesi ve kira sözleşmesi süresi boyunca da bu amaca uygun kullanımı sağlaması gerekir.

Davacı şirket taşınmazın bu amaca uygun kullanılabilirliği yönünden araştırmalar yapmış ve iki muayenehane için kullanma izni alınabilmiş ise de sonrasında resmî işlemler sonucu olarak yangına uygunluk raporu olmaması ve depreme dayanıklılık raporunda belirtilen eksikliklerin tamamlanmaması nedeniyle muayenehane uygunluk belgesi alınamadığı anlaşılmaktadır. Bina ile ilgili bu belgelerin eksikliği kiralananın kiralama amacına uygun kullanımı engellediğinden bu eksikliklerin giderilememesi kiralananın amacına uygun biçimde bulundurma yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmektedir.

Kiralama amacına uygun kullanım sağlamadığına göre kiracı kira sözleşmesini fesh etmekte haklıdır. Bu durumda sözleşmenin haklı fesih hükümlerine göre davacı talepleri değerlendirilerek bir karar verilmesi gerekirken haklı fesih bulunmadığı kabul edilerek davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.

Haklı sebeple fesih hâlinde kiracı ancak tahliye tarihine kadar olan kira bedelinden sorumludur. Bunun yerine makul süre olarak belirlenen 3 aylık kira bedelinden kiracının sorumlu olduğu şeklinde karar verilmesi haklı nedenle fesih hükümlerine aykırıdır.

Yukarıdaki esaslara uygun biçimde gerekçe ve sonuç içeren Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken önceki kararda direnilmesi doğru olmamıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle Özel Daire kararı gibi hükmün bozulması gerektiği görüşünde olduğumdan direnme uygun bulunarak dosyanın Özel Daireye gönderilmesi yönünde oluşan değerli çoğunluk görüşüne katılamıyorum.