

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	5
ABSTRACT.....	6
ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR LİSTESİ.....	17
GİRİŞ.....	19

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMLARI İLE AYIP KAVRAMI

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI.....	23
A. Genel Olarak.....	23
B. Konut Kavramı.....	27
C. Çatılı İşyeri Kavramı.....	31
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA AYIP.....	35
A. Genel Olarak.....	35
B. Ayıp Türleri	39
1. Niteliğine Göre Ayıplar	40
a. Maddi Ayıp.....	40
b. Hukuki Ayıp.....	43
c. Ekonomik Ayıp	49
d. Manevi Ayıp (Rahatsız Edici Haller).....	52
2. Önemine Göre Ayıplar.....	55
a. Önemli Ayıp	56
b. Önemli Olmayan Ayıp	59
(1) Hafif Düzeyde Ayıp.....	60
(2) Orta Düzeyde Ayıp	61

3. Görünürlüğüne Göre Ayıplar.....	63
a. Açık Ayıp	63
b. Gizli Ayıp.....	67
4. Oluşum Anına Göre Ayıp.....	69
a. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıp	69
b. Kiralananın Teslimi Sonrasında Ortaya Çıkan Ayıp	71

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

I. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	73
A. Genel Olarak.....	73
B. Kiraya Veren Nitelik Bildirmediği Durumlarda.....	73
1. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Yanılma Hükümlerine Dayandıran Görüş.....	73
2. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Culpa in Contrahendo (Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk) Hükümlerine Dayandıran Görüş.....	77
3. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Hakkaniyet Esasına Dayandıran Görüş.....	79
4. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Varsayım Esasına Dayandıran Görüş.....	80
5. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Garanti Sözleşmesine İlişkin Esaslara Dayandıran Görüş	81
6. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Kendine Özgü (Sui Generis) Bir Müessese Olarak Değerlendiren Görüş	82
7. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Tehlike Esasına Dayandıran Görüş.....	82

8. Ayıptan Doğan Sorumluluğu Borcun Gereği Gibi İfa Edilmemesi Hükümlerine Dayandıran Görüş	84
C. Kiraya Veren Nitelik Bildirdiği Durumlarda.....	85
1. Nitelik Bildirimini Sözleşme Olarak Açıklayan Görüş	85
2. Nitelik Bildirimini Tek Taraflı Hukuki İşlem Olarak Açıklayan Görüş	86
3. Nitelik Bildirimini Tasavvur Açıklaması Olarak Açıklayan Görüş	87
II. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	88
A. Genel Olarak.....	88
B. Maddi Şartlar	90
1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Olması.....	90
2. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması.....	95
3. Kiralananın Ayıplı Olması.....	99
4. Ayıbın Açık Olmaması	100
5. Ayıbın Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Ortaya Çıkmamış Olması.....	104
C. Şekli Şartlar.....	106
1. Kiracının Kiralananı Gözden Geçirme Yükümlülüğü Olup Olmadığı	106
2. Kiracının Bildirim Yükümlülüğünü Yerine Getirmesi	108
III. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK İLE YARIŞABİLECEK HÜKÜMLER	112
A. Genel Olarak.....	112
B. Haksız Fiil Hükümleri.....	113
C. Culpa in Contrahendo (Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk) Hükümleri	116
D. İrade Bozukluğu Halleri	118

1. Yanılma Hükümleri ile Yarışması	118
2. Aldatma Hükümleri ile Yarışması	120
E. Yapı Malikinin Sorumluluğu Hükümleri.....	121
F. Komşuluk Hukuku Hükümleri.....	123
IV. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUKTAN FARKLILIK ARZ EDEN HÜKÜMLER	126
A. Genel Olarak.....	126
B. İmkânsızlık	126
1. Başlangıçtaki Objektif İmkânsızlık	126
2. İfa İmkânsızlığı.....	128
a. Kiralananın Tesliminden Önceki İfa İmkânsızlığı	128
b. Kiralananın Tesliminden Sonraki İfa İmkânsızlığı.....	129
C. Kötü İfa ve Aliud İfa.....	131
1. Kötü İfa.....	131
2. Aliud İfa (Yanlıı İfa)	133
D. Temerrüt	134

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK HALİNDE KİRACININ SEÇİMLİK HAKLARI

I. GENEL OLARAK.....	137
II. KİRACININ SAHİP OLDUĐU SEÇİMLİK HAKLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ	138
III. KİRALANANIN TESLİMİ ANINDA MEVCUT AYIPLAR BAKIMINDAN KİRACININ HAKLARI.....	141
A. Önemli Olan Ayıplarda	141
1. Kiralananı Teslim Almaktan Kaçınarak Borçlunun Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması	141

2. Kiralananı Teslim Alarak Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesine İlişkin Hükümlere Dayanılması	146
B. Önemli Olmayan Ayıplarda Kiralananı Teslim Alarak Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesine İlişkin Hükümlere Dayanılması	146
IV. KİRALANANDA SONRADAN ORTAYA ÇIKAN AYIPLAR BAKIMINDAN KİRACININ HAKLARI	148
A. Genel Olarak	148
B. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini Talep Hakkı	151
1. Genel Olarak	151
2. Ayıbın Giderilmesinin İstenmesi Hakkının Şartları	154
a. Ayıbın Giderilmesinin Mümkün Olması	154
b. Ayıbın Kiraya Verene Bildirilmesi	156
c. Kiraya Verene Uygun Bir Süre Verilmesi	157
3. Kiracının Ayıbın Giderilmesine Katlanma Yükümlülüğü ve Geçici Tahliye Davaları	159
C. Kiracının Ayıbı Bizzat Gidermesi	165
1. Genel Olarak	165
2. Kiracının Ayıbı Bizzat Gidermesi Hakkının Şartları	167
a. Kiralananadaki Ayıbın Giderilmesi Yükümlülüğünün Kiracıya Ait Olmaması	167
b. Kiraya Verene Uygun Bir Süre Verilmesi	168
c. Önemli Ayıplar İçin Hâkimden İzin Alınması	169
D. Kira Bedelinin Ayıp Oranında İndirilmesini Talep Etme Hakkı	174
1. Genel Olarak	174
2. Kira Bedelinin Ayıp Oranında İndirilmesi Talep Hakkının Şartları	178

a. Kiralananın Kullanımını Etkileyen Bir Ayıp Mevcut Olması	178
b. Kiraya Verenin Ayıptan Haberdar Olması.....	179
c. Kiracının Ayıbın Meydana Gelmesinde Kusurunun Bulunmaması	181
3. Kira Bedelinin Ayıp Oranında İndirim Metotları.....	181
a. Genel Olarak	181
b. Mutlak Metot	182
c. Tazminat Metodu	183
d. Nispi Metot	184
E. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Etme Hakkı.....	186
1. Genel Olarak.....	186
2. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesine İlişkin Talep Hakkının Şartları	187
a. Kiraya Verene Uygun Bir Süre Verilmesi	187
b. Kiralananın Ayıpsız Bir Benzerinin Bulunması	188
F. Sözleşmeyi Fesih Hakkı.....	190
1. Genel Olarak.....	190
2. Sözleşmeyi Fesih Hakkının Şartları.....	195
a. Kiralananındaki Ayıp Önemli Olmalı	195
b. Kiraya Verene Uygun Bir Süre Verilmesi	196
G. Uğranılan Zararın Giderilmesini Talep Hakkı	199
1. Genel Olarak.....	199
2. Tazminat Talebine İlişkin Şartlar	200
a. Ayıp Sebebiyle Kiracının Zarara Uğraması	200
(1) Genel Olarak.....	200

(2) Müspet Zarar.....	202
(3) Bedensel Zarar	204
(4) Manevi Zarar.....	208
b. Ayıp ve Zarar Arasında İliyet Bağı Olması	210
c. Kiraya Veren Kusurlu Olması.....	211
V. KİRAYA VEREN TARAFINDAN KİRACININ SEÇİMLİK HAKLARINI KULLANMASININ ENGELLENMESİ	214
A. Genel Olarak.....	214
B. Kiraya Veren Ayıbı Gidermek Yerine Uygun Bir Süre İçerisinde Kiralananı Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirmesi.....	215
C. Kiraya Veren Kiralananı Hemen Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirmesi ve Kiracının Zararını Tazmin Etmesi	216
VI. ZAMANAŞIMI	217
A. Genel Olarak.....	217
B. Ayıbın Giderilmesi, Kiralananın Ayıpsız Benzeri İle Değiştirilmesi ve Fesih Haklarına İlişkin Zamanaşımı	217
C. Kira Bedelinin İndirilmesi Talebine İlişkin Zamanaşımı	218
D. Tazminat Talebine İlişkin Zamanaşımı	219
SONUÇ.....	221
KAYNAKÇA	225