**ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ**

**KİRALAYANIN BORÇLARI**

**I. Kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli şekilde teslim ve bu halde bulundurma borcu**

TBK m. 305/c.1 gereğince, kiralayan kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına elverişli şekilde teslim etmek ve kira süre­since bu halde tutmakla yükümlüdür.

Kiralananın sözleşmeyle öngörülen kullanmaya elverişli bir şekilde teslim edilmemesi ve bu halde bulundurulmaması halinde ayıba karşı tekeffülden doğan sorumluluk (TBK m. 304) söz konusu olur. Bunun için;

-Kiralanan ayıplı olmalıdır,

-Kiracı ayıbı bilmemelidir,

-Kiralayanın sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan bir sözleşme kaydı bulunmamalıdır,

-Kiracı ayıptan doğan haklarını kullanabilmesi için inceleme ve bildirme külfetini yerine getirmelidir.

“Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (f.1). Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (f2)”.

Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte teslim etmişse, yani teslim borcunu (TBK m. 301) ifada temerrüde düşerse, kiracı TBK m. 123- 126’da öngörülen karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurabilir.

Buna karşılık, kiraya verenin, önemli ayıplar taşıyan kiralananı teslim etmeyi teklif etmesi, yani onu ifa olarak sunması halinde, kiracı kiralananı kabul etmeyip ifayı reddedebilir. Bu takdirde, kiracı, borçlunun temerrüdüne ilişkin TBK m. 123- 126 hükümlerine başvurabilir; sözleşmeden dönme imkânını elde eder.

Kiralananın tesliminden kira sözleşmesinin sona ermesine kadar geçen süre içinde ortaya çıkan ayıplarda TBK m. 305’e göre sorumluluk söz konusu olur. Bu durumda kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Önemli ayıp durumunda kiracı sözleşmeyi feshedebilir.

**II. Kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumlu olması**

**1. Kiraya verenin üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumlu olması**

Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulması anında mevcut ve kiracının kiralananı kullanma hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi gerekir. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak mülkiyet hakkı, irtifak hakkı veya komşuluk hukukundan doğan bir hak şeklinde olabilir.

Şayet üçüncü kişi bu konuda kiracıya karşı dava açmış ise, kiraya veren kiracının bildirimi (ihbarı) üzerine davayı üstlenmek zorundadır. Yapılan bildirime rağmen kiraya veren, davayı üstlenmekten kaçınırsa kiracı yargılamadan çekilebilir.

Üçüncü şahsın üstün hak iddiasını mahkeme yoluyla ileri sürüp, kiracının elinden alması halinde, kiracı, kiraya verenden tazminat talep edebilir; bunun için kusur gereklidir.

**2. Kiralananın kira sözleşmesi kurulup, kiracıya tesliminden sonra temliki (TBK m. 310)**

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya veren/ malik kira konusu eşyanın mülkiyetini herhangi bir şekilde üçüncü bir kişiye devrederse, yeni malik, hak ve borçlarıyla bire bir kira sözleşmesinin tarafı olur. Üçüncü kişinin/ yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması için, kanunun lafzına rağmen, devir işleminin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra yapılması yeterli değildir; ayrıca kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir.

Kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkının geçişiyle birlikte yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olur (TBK m. 310/ I); mülkiyetin geçtiği andan itibaren kira sözleşmesinden doğan hakkın sahibi ve borcun yükümlüsü olur. Bu andan önceki mevcut hakları (ödenmemiş alacağı) ve borçları (kiracının ileri sürdüğü kira bedelinin indirimi talebi) kiralayan eski malik ve kiracı arasında kalır; taraf değişikliği geriye olarak değil, ileriye dönük olarak sonuç doğurur.

Kiralananın mülkiyetinin devri ile kiraya veren/ eski malik, kiraya veren durumundan çıkar ve kiralananın kullanımı hazır bulundurmak yükümünden kurtulur. Buna karşı daha önce muaccel olanlar hariç kira bedelinin kendisine ödenmesini isteyemez.

Kamulaştırma halinde idare adına tescil yapıldıktan sonra, kiracı, kiralanandan çıkartılır. Bu durumda TBK m. 136 anlamında borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık söz konusu olduğu için kiracı kiraya verenden tazminat talep edemez.

Sözleşme kurulup kira konusu eşya kiracıya teslim edildikten sonra, kiraya verenin kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye mülkiyetin devrine eş değer önemde bir sınırlı ayni hak tesis etmesi halinde kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.

Kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkı, kiraya veren ile kiracı arasında yapılacak şerh anlaşmasına dayanarak tapu kütüğüne şerh verilebilir. Kira sözleşmesinin şerhi yeni malikin TBK m. 351’e dayanarak tahliye davası açma ihtimalini ortadan kaldırır.

## **III. Vergi ve yan giderlere katılma borcu**

Kiraya veren, malik sıfatıyla mükellef olduğu emlak vergisini, aksi kararlaştırılmadıkça ödemek zorundadır. Buna karşılık 3914 sayılı kanunla 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’na eklenen mükerrer 44. maddenin II. fıkrasına göre, kiracılar çevre temizlik vergisinin mükellefidirler.

Doğrudan doğruya kiralananın kullanılmasına bağlı olmayan (elektrik, su ve ısıtma gibi) ve genel giderlere dâhil olmayan harcamaların, mesela çatı onarımı, dış sıva, bahçe düzenlenmesi ve park yerlerinin tanzimi gibi kalemler kiracının yan giderlere katılma borcunun kapsamındadır.

Kaynak: Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Hükümler