AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Evde veya İşyerinde Rutubet, Su Basması ve Ayıp: Kiracının Kira İndirimi, Masraf Mahsubu ve Fesih Hakkı (TBK m. 305-308, 319)

MAKALE ÖZETİ

Kiralanan ev veya işyerinde rutubet, su akması, ısınma arızası veya yapısal ayıplar ortaya çıktığında kiracı; ayıbın giderilmesini, masrafı kiradan mahsup etmeyi (TBK m. 306), ayıp oranında kira indirimini (TBK m. 307) veya sözleşmenin feshini (TBK m. 305/2, 319) talep edebilir. Ancak kirayı keyfi olarak tamamen kesmek temerrüt riski doğurur; kanuni mahsup ve indirim haklarının usulüne uygun işletilmesi şarttır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiraya veren, kiralanan taşınmazı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve **sözleşme süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlüdür** (TBK m. 301). Kiralananda sonradan ortaya çıkan aşırı rutubet, su basması, tavan akması veya tesisat arızaları hukuken **ayıp** teşkil eder. Bu durumda kiracı; ayıbın giderilmesini isteme, verilen uygun sürede giderilmezse ayıbı kendisi giderip faturayı **kira bedelinden mahsup etme (TBK m. 306)**, kullanım değerindeki eksilme oranında **kira bedelinden indirim isteme (TBK m. 307)** veya ayıp önemli derecedeyse (veya sağlık için ciddi tehlike oluşturuyorsa) **sözleşmeyi derhal feshetme (TBK m. 305/2, m. 319)** haklarına sahiptir. En kritik usul kuralı şudur: Kiracı, kanuni mahsup şartları gerçekleşmeksizin veya mahkemece takdir edilmiş bir indirim bulunmaksızın *"ev ayıplı"* diyerek **kira bedelini keyfi biçimde tamamen ödemekten kaçınamaz**; zira kiranın tümden kesilmesi kiracıyı temerrüde düşürerek tahliye riskiyle karşı karşıya bırakır (TBK m. 315).

Kiralık konut ve işyerlerinde sıkça karşılaşılan izolasyon yetersizliği, çatı ve borulardan su sızıntıları, küf, rutubet ve kombi-tesisat arızaları kiracının kullanım hakkını doğrudan zedeler. Kanun koyucu,

kiracıyı korumak amacıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 305 ila 308. maddelerinde ve sağlık tehlikesine ilişkin 319. maddesinde kapsamlı seçimlik haklar düzenlemiştir.

Kiraya Verenin Asli Borcu ve Ayıp Sorumluluğu (TBK m. 301)

Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesi kiraya verenin en temel asli edim borcunu düzenler: *"Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür."*

Taşınmazın sözleşmeye uygun kullanımını tamamen kaldıran veya önemli ölçüde azaltan her türlü fiziksel, yapısal veya hukuki bozukluk ayıptır. Kiraya veren, ayıbın ortaya çıkmasında kendi kusuru bulunmasa dahi kiralananı elverişli halde tutmak zorundadır.

Önemli Ayıp, Önemsiz Ayıp ve Sağlık Tehlikesi Ayrımı (TBK m. 319)

Hukuki sonuçların tayininde ayıbın niteliği ve ağırlık derecesi belirleyicidir:

Ayıp Türü	Somut Örnekler	Kiracının Hukuki Hakları
Önemli Ayıp	İnsan sağlığını tehdit eden ağır küf ve rutubet, ana taşıyıcı kolon çatlakları, lağım basması, kışın ısıtmanın tamamen çalışmaması	Sözleşmeyi **derhal feshetme** (TBK m. 305/2), kira indirimi, ayıbın giderilmesi ve masraf mahsubu
Önemli Olmayan (Hafif) Ayıp	Pencere contasının eskimesi, musluk damlatması, kapı kollarının oynaması, ufak boya-sıva çatlakları	Ayıbın giderilmesini isteme veya ayıp oranında **kira bedelinden indirim** (Fesih hakkı vermez)
Sağlık İçin Ciddi Tehlike (TBK m. 319)	Solunum yolu hastalıklarına ve astıma yol açan yaygın toksik mantar, tüberküloz veya zehirli gaz sızıntısı riski	**Sözleşmeyi derhal fesih hakkı** (Kiracı baştan bilse veya feragat etse dahi bu hak engellenemez)

> [!IMPORTANT] **Sağlık Sebebiyle Fesih (TBK m. 319):** Kiralanan konut veya işyeri kiracının ya da onunla birlikte oturanların sağlığı için ciddi bir tehlike oluşturuyorsa, kiracı sözleşmeyi derhal feshedebilir. Kanun koyucu bu hususu kamu düzeninden saydığı için, kiracı sözleşme kurulurken bu tehlikeyi biliyor olsa dahi veya sözleşmeye *"ayıbı bilerek kabul ettim"* kaydı konulmuş olsa bile fesih hakkından yoksun bırakılamaz.

Kiracının Seçimlik Hakları ve Uygulama Usulü (TBK m. 305 - 308)

Kiralananda bir ayıp ortaya çıktığında kiracının başvurabileceği 4 temel seçimlik hak bulunur:

1. Ayıbın Giderilmesini İsteme ve Masrafı Kiradan Mahsup Etme (TBK m. 306)

Kiracı, kiraya verene yazılı bildirimde bulunarak (tercihen noter ihtarnamesiyle) ayıbın giderilmesi için makul ve uygun bir süre verir.

- Kiraya veren verilen bu süre içinde arızayı gidermezse, kiracı ayıbı kiraya veren hesabına **kendisi tamir ettirebilir**.
- Yapılan zorunlu tamiratın faturalandırılmış masrafını kiracı, **ödeyeceği müteakip kira bedellerinden mahsup edebilir** (kiradan kesebilir).
- Bu hak için ayrıca mahkeme kararı alınması zorunlu olmayıp, TBK m. 306'nın kiracıya tanıdığı doğrudan bir kanuni yetkidir. Ancak masrafın makul, zorunlu ve belgeli (fatura) olması şarttır.

2. Ayıp Oranında Kira Bedelinden İndirim İsteme (TBK m. 307)

Kiracı, ayıbın kiralananın kullanım değerinde yarattığı azalma oranında, ayıbın ortaya çıktığı andan giderildiği ana kadar kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilir.

- **Değerlendirme Kriteri:** Ayıp sebebiyle yapılacak indirim oranı afaki veya otomatik bir formüle bağlı değildir. Örneğin üç odalı bir konutun bir odasında akıntı olması halinde indirim doğrudan *"1/3"* olarak belirlenemez. Mahkemece veya bilirkişice ilgili odanın kullanım amacı (yatak odası, salon, ardiye), bağımsız bölümün toplam brüt/net alanındaki payı, ayıbın evin genel yaşanabilirliğine etkisi ve objektif kullanım değerindeki eksilme dikkate alınarak somut bir oran takdir edilir.

3. Sözleşmenin Feshi (TBK m. 305/2)

Kiralanandaki ayıp kullanım elverişliliğini önemli ölçüde engelliyorsa ve verilen uygun sürede kiraya veren tarafından giderilmemişse kiracı sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Bu fesihte kiracı, sözleşme süresinden önce çıkmış olsa dahi makul süre tazminatı ödemekle yükümlü tutulamaz.

4. Maddi Tazminat Talebi (TBK m. 308)

Kiraya veren, ayıbın doğmasında kusursuz olduğunu kanıtlayamadığı sürece; ayıptan ötürü kiracının uğradığı bütün maddi zararları (örneğin patlayan borudan su basması sonucu kullanılamaz hale gelen mobilya, parke, beyaz eşya ve halı bedellerini) tazmin etmek zorundadır.

En Kritik Uygulama Ayrımı: Kirayı Keyfi Kesmek vs. Kanuni Mahsup Hakkı

Uygulamada kiracıların en sık düştüğü usuli hata, kiranın tümden kesilmesi ile kanuni mahsup hakkının birbirine karıştırılmasıdır:

1. **Kiranın Tamamen Kesilmesi (Hukuka Aykırı):** Kiracı *"Ev sahibi rutubeti yaptırmıyor, ben de artık kirayı ödemiyorum"* diyerek kira ödemesini keyfi olarak sıfırlayamaz. Mahkeme kararı veya kiraya verenin açık yazılı onayı olmaksızın kira ödemekten kaçınmak, kiracıyı **TBK m. 315**

uyarınca temerrüde düşürür. Ev sahibi Örnek No: 13 ödeme emri göndererek 30 gün içinde ödenmeyen kira sebebiyle kiracının tahliyesini sağlayabilir.

2. **TBK m. 306 Kapsamında Masraf Mahsubu (Kanunen Geçerli):** Kiracının noter ihtarıyla süre verip giderilmeyen arızayı kendisi yaptırdıktan sonra tamir faturasını ibraz ederek fatura tutarını o ayki kiradan mahsup etmesi temerrüt oluşturmaz.
3. **Kira İndirimi İhtilafı:** Kiracı TBK m. 307 gereğince ayıp oranında indirim talep ettiğinde kiraya veren bu oranı kabul etmezse, kiracının kendi belirlediği eksik kirayı ödemesi yine temerrüt riski doğurabilir. Güvenli yol; kiranın ihtirazi kayıtla ödenerek Sulh Hukuk Mahkemesinde ayıp nedeniyle kira bedelinden indirim ve fazla ödenenlerin istirdadı (iadesi) davası açılmasıdır.

İhbar Külfeti ve Ayıbın İspatı (HMK m. 400 Delil Tespiti)

Kiracı, ayıbı öğrendiğinde durumu gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle (ihbar mükellefiyeti) yükümlüdür (TBK m. 318). Aksi halde ayıbın büyümesinden doğan zararlardan sorumlu tutulabilir.

İspat sürecinde izlenecek adımlar:

- **Yazılı İhbar:** Ayıbı gösteren fotoğraflar, videolar ve uzman usta arıza tespit tutanakları kiraya verene noter ihtarnamesi veya yazılı bildirimle derhal iletilmelidir.
- **Delil Tespiti (HMK m. 400):** Ayıbın varlığı veya tamirat masrafı tartışmalıysa, kiracı Sulh Hukuk Mahkemesinden delil tespiti talebinde bulunabilir. Mahkeme kanalıyla atanan bilirkişi mimar veya inşaat mühendisi, taşınmaza gelerek rutubetin, su sızıntısının veya çatlağın kaynağını (binanın yapısal/dış cephe yalıtım kusuru mu yoksa kiracının kullanım hatası mı olduğunu) resmi raporla tespit eder.

Emsal nitelikteki **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2019/5136 E., 2020/2545 K. sayılı ilamında** da vurgulandığı üzere; kiraya veren kiralananın kullanım elverişliliğini sözleşme süresince korumakla yükümlü olup, ayıbın kiracı tarafından usulüne uygun şekilde ihbar edilmesi ve tespiti halinde TBK m. 305-308 hükümleri çerçevesinde kiracının hakları eksiksiz korunmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi'nin 2021 tarihli 47. sayısında (s. 85-118) yayımlanan “Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.