

Defect Liability and Latent Defect within the Scope of Turkish Law of Obligations

Türk Borçlar Hukuku Kapsamında Ayıptan Sorumluluk ve Gizli Ayıp Kavramı

ABSTRACT

There are several regulations in various parts of our legislation regarding the “defect” concept indicating the difference between required qualifications in accordance with the contract and existing qualifications of a performance. Defect liability is comprehensively arranged in the Turkish Code of Obligations numbered 6098 (“TCO”) and the Consumer Protection Law numbered 6502 (“CPL”). The main idea of our study is to analyze the defect concept within the scope of Turkish law regulations, Supreme Court’s precedents and arguments in doctrine.

KEY WORDS: Defect, Defect Liability, Latent Defect, Defect Types

ÖZET

Edimin sözleşme gereği taşıması gereken nitelik ile mevcut niteliği arasındaki farkı ifade eden “ayıp” kavramına ilişkin olarak, mevzuatımızın çeşitli kısımlarında düzenlemeler bulunmaktadır. Ayıptan doğan sorumluluk, en kapsamlı haliyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“TBK”) ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da (“TKHK”) düzenlenmektedir. Bu makalede ayıp kavramı hakkında Türk hukukundaki düzenlemeler, Yargıtay içtihatları ve öğretideki görüşlere de yer verilerek incelenmektedir.

ANAHTAR KELİMELEER: Ayıp, Ayıptan Doğan Sorumluluk, Gizli Ayıp, Ayıp Türleri

I. INTRODUCTION

DEFFECT CONCEPT IS REGULATED IN VARIOUS PROVISIONS of our legal system. For example with regard to the CPL, a defective good is defined as a good which is in breach of contract by reason of incompliance with the agreed example or model or not having required qualifications which it should objectively have had. In addition to this, defect concept and defect liability are arranged in the TCO, based on especially sales agreement, rental agreement and contract of work.¹ Defect is described based upon sales agreement solely in the TCO and this definition may be used by comparison for the other contract types. Defects may also occur as an absence of qualifications agreed in any manner by the parties and also as a material, legal or economic defect eliminating or significantly reducing the benefits expected from the sold property. According to the Supreme Court, healthy transfer of a good depends on its being free from faults and defects. When viewed from this aspect, defect is an obstacle preventing specific performance. In this study, we will examine, first of all, the characteristics of defect types and secondly, the rights and liabilities of parties in sales, work and rental agreements.

II. DEFECT TYPES

Defect is defined as deficiencies making the object considerably difficult to use or decreasing usage value; in other words absence of a material, legal or economic quality that the relevant object must have in accordance with the contract.² Defect concept can be examined under four categories.

A. Clear and Latent Defects

Clear defects can be discovered by way of an ordinary inspection. Whereas, latent defects, in the contrary, are undetectable through an ordinary inspection but subsequently cause failure or malfunction. For instance, a visible tear in a suit whose qualities are determined in the contract is considered as clear defect, however the suit's poor material quality forms a latent defect. According to the Supreme Court decisions, this differentiation can be decided on whether the defect is clearly visible or difficult to detect.³ Latent defects necessitate securing the legal interest extensively because of its nature, as it can remain hidden for a long time. Defect notice periods of clear and latent defects are determined differently. For

I. GİRİŞ

AYIP KAVRAMI HUKUKUMUZDA, ÇEŞİTLİ MEVZUAT hükümlerinde düzenleme alanı bulmuştur. Örneğin, TKHK'da ayıplı mal, tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşınamaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan mal olarak tanımlanmıştır.¹ TBK'da ise ayıp kavramı ve ayıptan sorumluluk, özellikle satış sözleşmesi, kira sözleşmesi ve eser sözleşmesi olmak üzere farklı sözleşme türleri temel alınarak düzenlenmiştir. TBK'da ayıp, yalnızca satış sözleşmesi kapsamında tanımlanmış olup, diğer sözleşmeler bakımından ise bu tanımdan kıyasen yararlanılması mümkündür. Tarafların herhangi bir surette anlaştıkları niteliklerin söz konusu satılarda bulunmaması sebebiyle ayıp oluşabileceği gibi nitelik veya niteliği etkileyen niceliğe aykırı olan, kullanım amacı bakımından satılanın değerini veya alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıplar da ortaya çıkabilir. Yargıtay'ın yaklaşımı açısından ise bir malın sağlıklı tesliminin gerçekleştiğinin kabulü için o malın her türlü ayıp ve hatadan arı olması gerekir. Bu açıdan ayıp aynen ifanın önünde bir engel gibi görülmektedir. Bu çalışmada öncelikle niteliklerine göre ayıp türleri; daha sonra satış, kira ve eser sözleşmesi ilişkilerinde tarafların hakları ve sorumluluk şartları ele alınmıştır.

II. AYIP TÜRLERİ

Ayıp, sözleşme konusu şeyin uygun surette kullanılmasını önemli ölçüde güçleştiren veya ortadan kaldıran ya da kullanım değerini azaltan eksiklikler; başka bir deyişle sözleşme konusu şeyde mevcut olduğuna güvenilen, maddi, hukuki ve ekonomik niteliğin eksikliği olarak tanımlanmaktadır.² Ayıp kavramı dört kategoride incelenebilir.

A. Açık ve Gizli Ayıplar

Açık ayıplar ilk bakışta olağan bir inceleme ile anlaşılabilen ayıplardır. Buna karşılık ilk bakışta görünmeyen ancak daha sonra anlaşılabilen ayıplar ise gizli ayıp niteliğindedir. Örneğin sözleşmede nitelikleri belirlenmiş bir takım elbisede görülebilen bir yırtık olması açık ayıp sayılırken, daha sonra kullanılan malzemenin sözleşmede belirtilenden farklı olduğunun ortaya çıkması halinde gizli ayıp durumu oluşur. Yargıtay kararları uyarınca bu



clear defects, this period begins with transfer and for latent defects, it begins with the emergence of defect.⁴

B. Important, Less Important and Unimportant Defects

The difference between important and less important defects is related to the rights of the claiming party pursuant to defect liability provisions. For instance, in terms of contract of work, the employer's right to withdraw from the contract due to defect which exists at the time of transfer, is only possible, if such defect is significant enough to avoid acceptance.⁵ Otherwise, that would constitute a contradiction to the principle of good faith. If the defect is less important, the employer is entitled to retain the work and request a deduction of cost proportionally with the defect or demand a repair free of charge.⁶

In addition to important and less important defects, unimportant defect concept is also regulated by law for sales agreement and rental agreement. In terms of sales

ayrım, ayıbın malın teslimi anında açıkça görünebilecek bir özellikte olup olmadığına göre yapılabilir.³ Gizli ayıplar, uzun bir süre zarfında dahi meydana çıkmayabileceğinden, hukuki menfaatin kapsamlı olarak korunmasını gerektirirler. Açık ayıp ile gizli ayıp arasındaki bir fark da ayıp bildirim süresinin başlangıcıdır. Açık ayıp için ayıp bildirim süresi teslim tarihinde başlarken, gizli ayıp için bu süre gizli ayıbın ortaya çıkmasıyla başlar.⁴

B. Önemli, Daha Az Önemli ve Önemli Olmayan Ayıplar

Önemli ayıp ve daha az önemli ayıp ayrımı, ayıptan sorumluluk hükümlerine başvuran tarafın sahip olduğu haklar ve hakların niteliği ile alakalıdır. Şöyle ki; eser sözleşmesi bakımından teslim anında mevcut olan ayıbın iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı vermesi ancak eserdeki ayıbın kabulden kaçınmayı haklı kılacak derecede önemli olduğu halde mümkündür.⁵ Aksi durum, dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır. Ayıp daha az önemli nitelikte ise eser alıkonup ayıp oranında indirim istenebilir veya eserin ücretsiz onarılması istene-

agreement, vendor's nonliability from unimportant defects is widely accepted by doctrine.⁷ Besides that, in rental agreements, important defects justify the tenant to apply default of debtor provisions, however he does not have such opportunity for unimportant defects.⁸

C. Material and Legal Defects

Defects relating to physical characteristics of a good are considered to be material defects. In order to assess the condition of a certain good, an identical good may be used for comparison. In case of contracts in which the determined subject matter is manufacturing of a unique good, in order to evaluate the quality of the agreed good the relevant terms has to be interpreted in good faith. Yet in some cases the determination of a material defect is impossible, due to the type of the product which does not lend itself for comparison. With regard to rental agreement, the fact that the leased property is not suitable for use in accordance with the purpose defined in the agreement, such defect is considered as a material defect.⁹

Legal defect is defined as the intervention to usage or utilization of goods, because of a legal issue. For instance, in case of a tenancy, renting a building without occupancy permit is a matter of legal defect because the tenant shall not be able to use the rights arising from rental agreement on a building without occupancy permit.¹⁰ Legal defects can be derived from public or private law. The cases of a sold property having an illegal brand or a produced work violating someone else's copyrights also constitute legal defect.¹¹

bilir.⁶ Satış sözleşmesi ve kira sözleşmesi kapsamında önemli ayıp ve daha az önemli ayıp kavramlarının yanı sıra önemli olmayan ayıp kavramı da düzenlenmiştir. Öğretide satış sözleşmesinde satıcının önemsiz ayıplardan dolayı sorumlu tutulamayacağı benimsenmiştir.⁷ Kira sözleşmesinde ise önemli ayıpların varlığı, kiracıya borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurma hakkı tanıırken; önemli olmayan ayıplar için kiracının böyle bir imkanı bulunmamaktadır.⁸

C. Maddi ve Hukuki Ayıplar

Maddi ayıplar, malın fiziksel özellikleriyle alakalı olan ayıplardır. Malda maddi ayıp bulunup bulunmadığını anlamak için, benzer malların kıstas olarak alınması mümkündür. Ancak eser sözleşmelerinde özel bir eşyanın üretimi konusunda anlaşılması ise benzer nitelikteki eşyalarla bir kıyas yapmak yerine sözleşmede tarafların anlaşmış olduğu nitelikler dürüstlük kuralları çerçevesinde yorumlanır. Zira dikkate alınması gereken ortalama nitelikte bir eşya söz konusu olmayabilir. Kira sözleşmesi açısından düşündüğümüzde ise kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli durumda olmaması maddi bir ayıp olarak kabul edilmektedir.⁹

Hukuki ayıp ise sözleşmede belirtilen nitelikte malın kullanımının veya maldan yararlanmanın hukuki bir sebeple engellenmesidir. Örneğin, bir kira ilişkisinde kiracının yapı kullanım izin belgesi olmayan bir bina için sözleşme yapması durumunda hukuki ayıp söz konusu olacaktır. Zira yapı kullanım belgesi olmayan bina üzerinde kiracı kira sözleşmesinden doğan haklarını kullanamayacaktır.¹⁰ Hukuki ayıp, kamu hukuku veya özel

FOOTNOTE

1 TKHK Art. 8/1.

2 Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, Ankara 2012, p.35.

3 Yarg. 11. HD, T. 04.06.1998, E. 1998/2126, K. 1998/4183: "...because this issue can be seen instantly and clearly therefore shall not be considered as a latent defect..."

4 Yarg. 15. HD, T. 12.10.1992, E. 1992/1182, K. 1992/4671: "...if clear defects entreated to compensation and a formal request does not prompted hereto from delivery, such defects are unenforceable. Solely subsequent defects' recovery can be demanded provided that notifying the contractor upon their appearance and remedying existing flaws can be always demanded in limitation period..."

5 TCO Art.475/1.

6 Yarg. 14. HD, T. 26.3.2012, E. 2012/2363, K. 2012/4433: "In case of the defects of work are insignificant, the employer can demand a deduction from cost proportionally with such defect or if remedying the defects required excessive expense, then the employer can demand repair of work from the contractor."

7 Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul 2012, p. 71.

8 TCO Art. 304.

9 Yarg. 13. HD, T. 5.12.1994, E. 1994/9668, K. 1994/10845: "...failure to preparing the leased property suitable for use must be accepted as a material defect".

10 Yarg. 11. HD, T. 17.6.2004, E. 2003/10866, K. 2004/6775: "...if absence of occupation permit of the building known to lessee [...] claimant lessee's knowledge about presence of defect at transfer time..."

11 Nursen Ayan, "Tasınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1, Konya 2007, p.17 https://www.selcuk.edu.tr/dosyalar/files/004/cilt_15_sayi_1.pdf (Erişim 27.01.2016).

12 Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul 2012, p. 52.

13 TCO Art. 219.

D. Primary and Secondary Defects

Primary defects exist at the time of transfer or the inspection. Secondary defects arise from primary defects and subsequently appear in time. It may happen, for example, that a construction lacks sufficient concrete and this causes cracks on the wall in time. If the lack of sufficient concrete is perceivable at the inspection, these kind of defects are called primary defects, whereas defects which are detected after an inspection, according to our example the cracks caused by that insufficient concrete, are called secondary defects.¹² Secondary defects are considered similar to latent defects because of their subsequent nature.

III. DEFECTS WITHIN THE SCOPE OF SALES AGREEMENT

Defects within the context of sales agreement may appear as (i) an absence of qualities of the good that the vendor has informed the buyer about or (ii) defects that significantly reduce or eliminate the value of the good in context of intended use and the benefits expected by the buyer.¹³

A. Conditions of the Vendor's Defect Liability

Since a good is already determined in the sales agreement, as opposed to a contract of work, a defect of a good can easily be detected by comparing the defected good with an identical good. For example, the defect of a pullover bought from a shop, can easily be detected by comparing to another identical product, and seen whether there is a button missing. Similarly, the absence

hukuk kaynaklı olabilir. Hukuki ayıba örnek olarak; satılan malın hukuka ayrı bir marka taşıması, meydana getirilen eserin başkasının telif haklarını ihlal etmesi gibi haller de gösterilebilir.¹¹

D. Asli ve Tali Ayıplar

Asli ayıplar teslim veya muayene anında mevcut olan ayıplardır. Tali ayıplar ise asli ayıptan kaynaklanan ve zaman içinde ortaya çıkan ayıplardır. Örneğin, yüklenici tarafından inşa edilen bir yapıdaki eksik beton durumu muayenede anlaşılabilirse asli ayıptır, ancak birincil nitelikteki bu ayıp eksik beton sebebiyle duvarda çatlaklar oluşturmuşsa bu halde tali ayıptan bahsedilebilir.¹² Tali ayıp da neticelerini geç ortaya çıkardığı için özelliği itibarıyla gizli ayıba benzemektedir.

III. SATIŞ SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDA AYIP

Satış sözleşmesi kapsamında ayıp, (i) satıcının, alıcıya herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması veya (ii) nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından satılanın değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan eksiklikler olarak ortaya çıkabilir.¹³

A. Satıcının Ayıptan Sorumluluğunun Şartları

Satış sözleşmesinin kurulduğu anda, eser sözleşmesinden farklı olarak, ortada bir mal bulunduğu için sözleşme konusu malın ayıplı olup olmadığı, benzer cinsten başka bir mal ile karşılaştırılmak suretiyle bulunabilir. Örneğin, bir giyim mağazasından hırka alırken, hırkanın

DİPNOT

1 TKHK m. 8/1.

2 Nihat Yavuz, *Ayıplı İfa*, Ankara 2012, s. 35.

3 Yarg. 11. HD, T. 04.06.1998, E. 1998/2126, K. 1998/4183: "...bu husus malın teslimi anında açıkça görülebilecek bir özellik olduğundan ve gizli ayıp sayılmayacağından..."

4 Yarg. 15. HD, T. 12.10.1992, E. 1992/1182, K. 1992/4671: "...açık ayıplar da tazminata konu edilmiş ve teslimden bu yana geçen sürede istemde bulunulmamış ise bunlar dava edilemez. Ancak sonradan ortaya çıkan gizli ayıpların tazmini, ortaya çıkmasıyla birlikte yüklenici haberdar edilmek kaydıyla istenebileceği gibi, mevcut noksanlıkların giderilmesi de zamanaşımı süresi içinde her zaman dava edilebilir".

5 TBK m. 475/1.

6 Yarg. 14. HD, T. 26.3.2012, E. 2012/2363, K. 2012/4433: "...eserdeki ayıplar önemli derecede ehemmiyet taşımamakta ise iş sahibi eserin bedelinden kusura orantılı bir miktar indirim talebinde bulunabilir veya eserdeki ayıpların giderilmesi büyük bir masrafı gerektirmiyorsa iş sahibi o şeyin tamerini yükleniciden isteyebilir".

7 Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, İstanbul 2012, s. 71.

8 TBK m. 304.

9 Yarg. 13. HD, T. 5.12.1994, E. 1994/9668, K. 1994/10845: "...kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesi de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir".

10 Yarg. 11. HD, T. 17.6.2004, E. 2003/10866, K. 2004/6775: "...binanın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığının kiracı tarafından bilindiği [...] davacı kiracının, kiralananı teslim aldığı tarihte bu hukuki ayıbı bildiğinin..."

11 Nursen Ayan, "Tasinir Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1, Konya 2007, s. 17 https://www.selcuk.edu.tr/dosyalar/files/004/cilt_15_sayi_1.pdf (Erişim 27.01.2016).

12 Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul 2012, s. 52.

13 TBK m. 219.



of qualities that are outlined in the sales agreement or otherwise specified by the vendor is sufficient for determining defect.

If the defect in the good makes its usage impossible or extremely difficult, that defect is considered as a significant defect. For this, the intended use of the good should be deducted from the joint will of the parties and the general acceptance regarding the good.¹⁴

According to Article 222/1 of the TCO, vendor is not liable for defects known by the buyer at the time of forming the sales agreement. In the event the buyer accepts the good with its defect, the buyer is considered to have waived its optional rights. If the vendor is to be held liable for defects that can be seen with a simple inspection, the vendor needs to have explicitly undertaken the absence of such defect.¹⁵

The buyer and vendor are, within the freedom of contract, entitled to make a nonliability agreement at the time of transfer or afterwards. However, if the vendor is negligent at the time of transaction, then nonliability

düğmelerinin eksik olup olmadığı, diğer hırkalarla karşılaştırılarak anlaşılabilir. Aynı şekilde, satış sözleşmesinde belirtilen veya satıcı tarafından bildirilen özelliklerin satılarda bulunmaması da ayıbın varlığının tespiti için yeterlidir.

Satılarda var olan ayıp, satılanın kullanımını alıcı açısından imkansız kılıyor veya aşırı ölçüde güçleştiriyorsa, ayıp önemli sayılır. Bunun için, satılanın ne amaçla kullanılacağı, tarafların ortak niyetlerinden veya satılana ait yaygın görüşlerden faydalanılarak tespit edilmesi gerekmektedir.¹⁴

TBK'nın 222/1. maddesi uyarınca satıcı, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumlu değildir. Alıcı tarafından ayıpları bilinen malın kabulü halinde alıcı bu seçimlik haklarından feragat etmiş sayılır. Satıcının, alıcının basit incelemesi ile anlaşılacak ayıplardan sorumlu tutulması için, söz konusu ayıbın bulunmadığını ayrıca taahhüt etmiş olması gerekmektedir.¹⁵

Satıcı ve alıcı teslim anında veya teslimden sonra, söz-



agreement shall not be valid.¹⁶ The Supreme Court specifies that the vendor cannot claim nonliability in cases where the defect is latent, also in all the cases where the vendor is grossly negligent in transrefing a defective good.¹⁷

However, in cases where the buyer accepts the good, optional rights in the TCO are no longer applicable.¹⁸ For example, the buyer who purchased the good with a reasonable price can no longer use this situation in his favour in the future. To think otherwise is inconsistent with the logic of law.¹⁹

The buyer is obliged to evaluate the condition of purchased goods within a reasonable period of time and notify the vendor in the event of determining a defect that requires the vendor's liability.²⁰ For latent defects, the buyer reserves the rights and must give immediate notice to the vendor at the moment the defect arises. Otherwise, the buyer will be considered to have accepted the good and the vendor shall not be liable. But even in these cases, the vendor shall not be relieved of his obligations due to not having been notified in time, on the condition

leşme serbestisi kapsamında bir sorumsuzluk anlaşması yapabilirler. Ancak, sorumsuzluk anlaşması, malın devrinde satıcının ağır kusuru varsa geçerli olmayacaktır.¹⁶ Yargıtay, satıcının sorumsuzluk anlaşması ile sorumluluğunu kaldıramayacağı hallerin sadece ayıbın gizlenmesi ile sınırlı olmayacağını; satıcının ayıplı malın devrinde ağır kusurlu sayılacağı her halde bu hükmün uygulanacağını belirtmektedir.¹⁷

Alıcının malı kabul ettiği hallerde artık TBK'da düzenlenmiş olan seçimlik haklarını kullanmasına olanak yoktur.¹⁸ Örneğin defolu malı uygun fiyatla almış olan alacaklının bu durumu ileride kendi lehine çevirme gibi bir olanağı yoktur. Aksi, hukuk mantığı ile bağdaşmaz.¹⁹

Alıcı satılanı devraldıktan sonra, işlerin olağan akışına göre imkan bulur bulmaz satılanın durumunu gözden geçirmek ve satılana satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde satıcıya bildirmek zorundadır.²⁰ Gizli ayıplar için ise alıcının hakları saklı kalmaya devam edecek; alıcı, gizli ayıbın ortaya çıkması üzerine derhal durumu satıcıya bildirecektir. Aksi halde alıcı satılanı kabul etmiş sayılacağından,

that he has been grossly negligent. However, the liability of defects caused by vendors with a certain profession will still exist even if the time for due notice of the defect has been passed.²¹

B. Rights of the Buyer

In the situation when the defect occurs, the buyer is entitled to withdraw from the contract.²² The buyer can demand a refund for the contract price with interests, litigation expenses and direct damages arising from the defective good, in case the buyer withdraws from the contract due to defect of the product. If there are additional losses inflicted, the buyer can even demand compensation for such loss unless he has proven that it is not caused by his own fault.²³

Deduction of cost is one of the optional rights of the buyer. The buyer may retain the good and demand a reasonable deduction of cost. As part of the TCO, this right is regulated in accordance with the CPL. The only difference is about the statute of limitations for immovable properties. Both codes indicate the statute of limitation as two years, except the CPL stipulates a different statute of limitation for immovable properties which is five years.²⁴

Optional rights regulated in the former Code of Obligations²⁵ contain the right to demand the repair of the good at the vendor's expense as a fourth option, differently from the relevant CPL provisions.²⁶

Furthermore, the buyer retains another right which can be brought up to the vendor, in case of common sales whereby the good can be replaced. If the buyer demands replacement of the good, the vendor shall be responsible for replacing the good with an identical or similar good. The buyer is also entitled to claim compensation.

satıcının sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Ancak bu hallerde dahi ağır kusurlu olan satıcı, satılardaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamaz. Bununla birlikte, satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar için de sorumluluk, öngörülen ayıp bildirim süresi sona erse dahi devam eder.²¹

B. Alıcının Hakları

Alacaklı sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.²² Alıcının sözleşmeden dönmeye ilişkin olarak satıcıdan, ödediği bedelin faiziyle birlikte geri verilmesini, yargılama giderleri ile satılan mal için yapmış olduğu giderlerin ödenmesini ve ayıplı maldan doğan doğrudan zararın giderilmesini talep edebilir. Eğer başka zararlar oluşmuşsa, satıcı kusursuzluğunu ispat etmedikçe alıcı onları da isteyebilecektir.²³

Alıcının sahip olduğu seçimlik haklardan bir diğeri ise bedel indirimidir. Alıcı malı alıkoyp satıcıdan makul bedel indirimi talep edebilir. TBK kapsamında bu hak, TKHK'ya paralel olarak düzenlenmiştir. Tek fark taşınmazlar için öngörölmüş zamanaşımı açısındandır. TKHK'da taşınmazlar için seçimlik hakların kullanılması iki yıla, taşınmazlar için beş yıla bağlı tutulmuş iken TBK'nın yaptığı düzenlemeye göre ayıptan doğan seçimlik hakların kullanılması devirden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.²⁴

Eski Borçlar Kanunu'nda öngörölen seçimlik haklara²⁵ TKHK hükümlerinden farklı olarak, satıcının bütün masrafları ödemesi şartıyla satılanın onarımını isteme hakkı dördüncü bir seçimlik hak olarak eklenmiştir.²⁶

Alıcının sahip olduğu bir diğerk hak da, tür satımında satılanın aynı türden başka bir mal ile değiştirilmesidir.

FOOTNOTE

¹⁴ Yavuz, Borçlar Hukuku, p. 71.

¹⁵ TCO Art. 222/2.

¹⁶ TCO Art. 221.

¹⁷ Yarg. Hukuk Genel Kurulu, T. 27.3.2015, E. 2013/19-1696, K. 2015/1109: "Accordingly, not solely in case of fraudulent concealing but in each case the vendor transfers the defective good with gross negligence; nonliability agreement is invalid."

¹⁸ TCO Art. 227.

¹⁹ Yarg. 13.HD, T. 4.3.2015, E. 2014/5798, K.

2015/6620: "...the case is rejected on account of the fact that vehicle bought at a approximately 20% cheaper price according to expert's report which indicates knowledge of damage."

²⁰ TCO Art. 223.

²¹ TCO Art. 225.

²² TCO Art. 227.

²³ TCO Art. 229.

²⁴ TCO Art. 231.

²⁵ Abrogated Code of Obligations Art. 202

²⁶ Preamble of Art. 227 TCO.

²⁷ TCO Art. 301.

²⁸ M. Murat Inceoğlu, *Kira Hukuku Genel Hükümler* Volume 1, İstanbul 2014, p.115.

²⁹ TCO Art. 301.

³⁰ TCO Art. 318.

³¹ TCO Art. 317.

³² Gülşen Baltalı, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları", Unpublished master's thesis, Marmara University, İstanbul 2010, p. 6.

IV. DEFECTS WITHIN THE SCOPE OF RENTAL AGREEMENT

The relationship between the lessee and lessor and the obligation to transfer are all regulated in the TCO.²⁷ Pursuantly, the lessor must transfer the leased property under favorable circumstances and keep it as it is during the term of the contract.²⁸

A. Conditions of the Lessor's Defect Liability

The standard for quality control in cases of leased properties occurs through the application of the standard of "suitability to be used".²⁹ The determination of the suitability of the property occurs either during the transfer of the property or after the transfer.

In order for the lessee to apply for default of debtor or subsequent defect provisions, the defect must be significant enough to eliminate the usability of the good in context of the agreement. Provisions of subsequent defects shall be also applied for ordinary defects.

In respect of defect notification, lessee is obliged to notify the lessor without any delay.³⁰ Differently from sales agreement, the burden of notification has no limitation of time. Lessee's obligation of notification also includes latent defects.

In order to be able to refer lessor's liability, presence of fault is not required. Therefore, the lessee is entitled to exercise its optional rights without proving any fault. However, his fault is sufficient for indemnity. In case of a defect arising from lessee's fault, the lessor shall not be liable pursuant to the provisions of TCO³¹ and the good faith rule.³²

Alıcı değişim talep ettiği takdirde satıcı sözleşme konusu malın aynı türden bir mal ile değiştirme yükümlülüğü altına girecektir. Alıcı ayrıca tazminat talep etme hakkına da sahiptir.

IV. KİRA SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDA AYIP

Kiracı ve kiraya veren ilişkisi ve teslim borcu TBK'da düzenlenmiştir.²⁷ Buna göre kiraya veren kiralanana kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaya zorundadır.²⁸

A. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğunun Şartları

Kiraya verenin kiralanana, sözleşmede amaçlanan "kullanıma elverişli bulundurma" yükümlülüğü,²⁹ ayıbın niteliğinin tespiti açısından belirleyicidir. Bu aykırı davranış teslim esnasında veya sonradan ortaya çıkabilir.

Kiracının borçlunun temerrüdü veya kira konusu eşyanın sonradan ayıplı hale gelmesi hükümlerine başvurabilmesi için ayıp, kiracının kiralanana sözleşmeye uygun kullanımını ortadan kaldıracak derecede önemli olmalıdır. Olağan nitelikte sayılan ayıplar için ise kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıp hükümlerine başvurulabilir.

Ayıbın ihbarı açısından, kiracının, ayıbı gecikmeksizin bildirme yükümlülüğü vardır.³⁰ Satış sözleşmelerinden farklı olarak, ihbar külfeti belli bir süre ile sınırlı değildir. Kiracının bildirim yükümlülüğü gizli ayıpları da kapsar.

Kiralayanın tekeffül borcundan bahsedebilmek için bir kusurun varlığı aranmamaktadır. Yani kiracı seçimlik haklarını bir kusur ispatı gerekmeksizin kullanabilecektir. Ancak tazminat için kiraya verenin kusuru ara-

DİPNOT

¹⁴ Yavuz, Borçlar Hukuku, s. 71.

¹⁵ TBK m. 222/2.

¹⁶ TBK m. 221.

¹⁷ Yarg. Hukuk Genel Kurulu, T. 27.3.2015, E. 2013/19-1696, K. 2015/1109: "Bu duruma göre, satıcının sadece ayıplı hileyle gizlemiş olması durumunda değil, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu sayıldığı her durumda sorumsuzluk anlaşması geçersiz sayılır."

¹⁸ TBK m. 227.

¹⁹ Yarg. 13.HD, T. 4.3.2015, E. 2014/5798, K.

2015/6620: "...bilirkişi raporuna göre yaklaşık %20 piyasa fiyatından daha ucuz bir fiyata davacının aracı hasarlı olduğunu bilerek satın aldığı gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiştir".

²⁰ TBK m. 223.

²¹ TBK m. 225.

²² TBK m. 227.

²³ TBK m. 229.

²⁴ TBK m. 231.

²⁵ eBK m. 202.

²⁶ TBK'nin 227. maddesinin gerekçesi.

²⁷ TBK m. 301.

²⁸ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Genel Hükümler* Cilt 1, İstanbul 2014, s. 115.

²⁹ TBK m. 301.

³⁰ TBK m. 318.

³¹ TBK m. 317.

³² Gülşen Baltalı, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları", *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2010, s. 6.



B. The Lessor's Defect Liability

Defects in leased properties occurs either during the transfer or within the contractual period. The lessee has two rights to claim in case of significant defects.³³ Accordingly the lessee is entitled to file a claim based on the default of debtor provisions or lessor's liability for subsequent defects. For minor defects, it is only possible to assert lessor's liability for subsequent defects. In order to be able to assert lessor's liability of defects present at transfer time, such defects must be latent. Also, lessee shall not exercise this right for defects within its knowledge.³⁴

Transfer should be convenient to purpose contemplated in the contract.³⁵ Rental agreement, as opposed to sales

nır. Kiracının kusurlu eylemiyle ayıba sebebiyet verdiği durumlarda ise TBK'daki düzenlemeler³¹ ve dürüstlük kuralı çerçevesinde kiraya verenin tekeffül sorumluluğundan bahsedilemez.³²

B. Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu

Ayıplar ya teslim anında mevcuttur ya da kira süresi içinde ortaya çıkar. Kira konusu eşyanın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracının elinde iki hak vardır.³³ Buna göre kiracı borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna başvurabilir. Önemli olmayan ayıplarda ise yalnızca kiralananın sonradan ortaya çıkan ayıpla-

agreement, does not include the transfer of ownership. Therefore, lessor shall be also liable for subsequent defects according to the TCO. For lessor's liability of subsequent defects arising after transfer, the lessor's fault is not required.³⁶ Subsequent defects might be contrary to agreement, custom traditions, material and moral obligations. In addition to this, defect should not arise out of lessee's or his relatives' fault.

V. DEFECTS WITHIN THE SCOPE OF CONTRACT OF WORK

The contractor's defect liability for contract of work is regulated briefly compared to sales agreement.³⁷

While the contractor was entitled to exercise his optional rights solely at the time of abrogated Code of Obligations, the Supreme Court declared that in its recent decisions, the employer is additionally entitled to demand expenses arising out of the defect.³⁸ Supreme Court's decisions at the time of abrogated Turkish Code of Obligations are today legally regulated in.³⁹ The significance of this provision is that the employer is entitled to demand compensation, pursuant to general provisions in the event of failure to comply with notification periods. In addition, contractor's defect liability can compete with tort liability.

A. Conditions of the Contractor's Defect Liability

The liability of the contractor, which has arisen due to a defect, cannot be applied for work which is not delivered. However, if the work is delivered, but failed to comply with the standards of the contract, the contractor cannot have recourse on liability due to defect, but instead, on deficient delivery or false performance. Transfer of an uncompleted work alone constitutes the default in contract.

Another condition which has to be mentioned is that the delivered good must be defective. It has to be noted that due to manufacturing process, the concept of defect is considered differently in contract of work, as to sales agreement. The Supreme Court has determined, in a decision relating to a contract of work, that defect constitutes the following: "*Defective good is a good which lacks the qualities it should have according to the contract or provisions; or when it shows failures which it should not have. Briefly; defect is the defiance of qualities of a certain product which its presumes to have.*"⁴⁰ The contractor is obliged to transfer the work suitable for use.

rından dolayı kiraya verenin sorumluluğu hükümlerine başvurulması mümkündür. Kiraya verenin, kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğuna gidebilmek için ayıp gizli olmalıdır. Yani kiracı eşyanın ayıbını bilmesine rağmen kiralamış ise bu yollara başvuramamalıdır.³⁴

Teslim, sözleşmede belirtilen amaca uygun olarak gerçekleştirilmelidir.³⁵ Ancak kira ilişkisi, satış ilişkisinden farklı olarak mülkiyet naklini içermediğinden, sonradan ortaya çıkan ayıplar için de TBK uyarınca, kiraya verenin sorumluluğuna gidilecektir. Kira ilişkisinin özelliği bunu gerektirir. Bu nedenle, devam eden kira ilişkisi sırasında oluşabilecek ayıplar için TBK hüküm getirmiştir. Üstelik teslimden sonra meydana gelen bu sorumluluk için kiraya verenin kusuru aranmaz.³⁶ Teslim anında mevcut olmayıp, daha sonra ortaya çıkan ayıplar sözleşmeye, örfi gerekliliklere, maddi ve manevi yükümlülüklere aykırı olabilir. Bununla birlikte, ayıba sebep olan, kiracı veya kiracının yakınları olmamalıdır.

V. ESER SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDA AYIP

Eser sözleşmelerinde ayıp, satış sözleşmesi ile kıyaslandığında daha dar düzenlenmiştir.³⁷

Eski Kanun döneminde, iş sahibi yalnızca kanunda sayılan seçimlik haklarını kullanabilirken; yakın geçmişte Yargıtay, ayıp ile birlikte ayıptan doğan zararların da istenebileceği yönünde kararlar vermiştir.³⁸ Yargıtay'ın eski kanun döneminde bu yönde vermiş olduğu kararlar, günümüzde kanunlaşmıştır.³⁹ Bu hükmün önemi, ihbar sürelerine uyulmaması halinde iş sahibine genel hükümlere göre tazminat talep etme hakkı tanınmasıdır. Ayrıca yüklenicinin ayıptan sorumluluğunun, haksız fiil sorumluluğu ile yarışması da söz konusu olabilmektedir.

A. Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğunun Şartları

Teslim edilmemiş bir eser hakkında ayıplı ifa yoluna gidilemez. Sözleşmeye uygun olmayan bir başka eşyanın teslimi durumunda ise yine yükümlünün tekeffülden doğan sorumluluğundan bahsedilemez. Bu halde eksik veya yanlış ifa söz konusu olacaktır. Tamamlanmamış bir şeyin tesliminde ise ancak temerrüt hükümlerine gidilebilir.

İkinci bir şart olarak, teslim edilen eserin ayıplı olması gerekmektedir. Ayıp, eser sözleşmelerinde satış sözleşmelerinden farklı değerlendirilir. Çünkü satış sözleşmesi mevcut mal için söz konusu olurken, eser sözleşmesi

The employer (the party ordering the work) is obliged to comply its duties regarding the inspection and the notification obligations in order to exercise its rights arising out of defects. In case the employer is negligent about inspection or notification, it is assumed that the employer made an implicit admission and forfeited its rights arising from defects liability.⁴¹ Even in cases where this conditions are not fulfilled, employer reserves the right to refer to general provisions.

Explicit admission of work means a declaration of intention and can be executed directly in person or through a representative. Whereas implicit admission emerges in case of contrariety to obligations of inspection and notification.

The employer is not entitled to exercise its right arising out of defects liability in case the defect is arised from an instruction of the employer, against the contractor's explicit advise, or another reason for which the employer is held responsible.⁴²

Nonliability agreement between the parties is only effective within the scope of relevant provisions of the TCO.⁴³ According to provisions regarding sales agreement in the TCO, in spite of vendor's gross negligence, agreements limiting or removing the responsibility of vendor are absolute void. In comparison to that clause, the contractor's gross negligence shall supersede the nonliability clause.⁴⁴

B. Rights of the Employer

The employer has several optional rights arising out of defects. In addition to private arrangements, the employer is entitled to demand compensation within the scope of general provisions. In case the employer suffers damages due to a defect, it reserves the right to apply provisions of tortious act.

işin yapılma sürecini de kapsar. Ayıp, eser sözleşmesi ile alakalı bir Yargıtay kararında şöyle açıklanmıştır: "Ayıplı bir malda, sözleşme ve yasa hükümlerine göre normal olarak bulunması gereken niteliklerin bulunmaması ya da bulunmaması gereken bozuklukların bulunmasıdır. Kısaca ayıp, eşyanın normal niteliğinden ayrılmasıdır."⁴⁰ Yüklenici tarafından meydana getirilen eserin kullanıma elverişli olması gerekir.

İş sahibi ayıptan doğan haklarını kullanabilmek için muayene ve ihbar şartlarını yerine getirmelidir. İş sahibi, gözden geçirmeyi veya bildirimde bulunmayı ihmal ettiği hallerde eseri örtülü olarak kabul etmiş sayılır ve ayıba karşı sorumluluktan doğan haklarını kullanamaz.⁴¹ Fakat bu muayene ve ihbar şartları iş sahibi tarafından yerine getirilmese bile iş sahibinin genel hükümlere gitme hakkı saklıdır.

Eserin açıkça kabulü, irade beyanı manasına gelir ve bizat veya temsilci aracılığı ile yapılabilir. Örtülü kabul ise gözden geçirme ve bildirim külfetlerine aykırılık halinde ortaya çıkar.

Yüklenicinin açıkça uyarmasına rağmen, iş sahibinin bir talimatı veya iş sahibine yüklenecek başka bir sebeple ayıp oluşması durumunda, iş sahibi eserin ayıplı olmasından doğan haklarını kullanamayacaktır.⁴²

Taraflar arasındaki sorumsuzluk anlaşması TBK'nın izin verdiği kapsamda geçerli olur.⁴³ Ancak TBK'nın satış sözleşmesinde satıcının satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu olduğu hallerde, satıcının ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan anlaşmaların kesin olarak hükümsüz olduğuna ilişkin hükmü⁴⁴ kıyasen uygulanacak olursa, yüklenicinin ağır kusurlu olduğu hallerde sorumsuzluk anlaşması geçerli olmayacaktır.

B. İş Sahibinin Hakları

İş sahibinin ayıptan doğan seçimlik hakları bulunmak-

FOOTNOTE

³³ TCO Art. 304.

³⁴ Yavuz, Ayıplı İfa, p. 209.

³⁵ TCO Art. 301.

³⁶ TCO Art. 305.

³⁷ TCO Art. 473-478.

³⁸ Yarg. 15. HD. T. 9.6.2008, E. 2007/6459, K. 2008/3801

³⁹ TCO Art. 475/2.

⁴⁰ Yarg. 15. HD, T. 9.6.2008, E. 2007/6459, K. 2008/3801.

⁴¹ TCO Art. 477.

⁴² TCO Art. 476.

⁴³ TCO Art. 115.

⁴⁴ TCO Art. 221.

⁴⁵ TCO Art. 475/3.

⁴⁶ Merve Akça, "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı", Unpublished master's thesis, Bahçeşehir University, İstanbul 2012, p. 5.

⁴⁷ Gümüş, p. 64.

⁴⁸ TCO Art. 475/2.

The employer is legally entitled to withdraw from the contract, on the condition that the inflicted defect is essential. The significance of the defect is determined by the utility of the presented work.

Subsequently, the employer is entitled to demand a deduction of the cost, in which case the price determined in the contract will be reduced, in proportion with the decrease in value. The deduction shall be determined considering objective criteria. Even if certain cases have peculiar interest to the employer, objective criteria shall be considered.

The TCO specifically entitles the employer to demand repair of work without any expenses.⁴⁵ However, the employer shall exercise such right only if repairment does not require excessive expense.⁴⁶

Supreme Court's decisions enabled employers to make abovementioned claim according to general provisions of law at the time of abrogated Code of Obligations, but now they are regulated in the TCO.^{47/48} Pursuant to general principles of law, in cases optional rights arranged in special provisions are not used, demanding compensation on the basis of general provisions is possible.

VI. CONCLUSION

In conclusion, the concept of defect can be defined by the CPL, the TCO and the Supreme Court decisions. As a result, a lot of definitions are indeed made in the doctrine. In this article, several of these definitions are presented, and types of defects have been examined under four categories. Additionally, provisions of defects liability, defects in sales, rental agreements and contract of work has been explained in terms of Turkish Law of Obligations. As a matter of fact, the single definition of defect in the TCO can be deduced from regulations involving sales agreement. For rental agreement and contract of work, provisions of defects regarding sales agreement

tadır. Bu özel düzenlemelerin yanı sıra işveren genel hükümlere göre tazminat isteyebilir. İş sahibinin zarar gördüğü durumlarda ise haksız fiil hükümlerine başvurma hakkı saklıdır.

İş sahibinin kanundan kaynaklanan sözleşmeden dönme hakkı vardır. Kanun, sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesini belirli şartlara bağlamıştır. Bunun için öncelikle, eserdeki ayıbın önemli olması, yani eserin kullanılmaması veya hakkaniyet gereği iş sahibinin eseri kabule zorlanamaması gerekir.

İş sahibinin bedelden indirim isteme hakkı da olup, bu hakkın kullanılmasına bağlı olarak sözleşmede belirtilen bedel, değer kaybı oranında azaltılır. İndirilecek bedel olan ayıbın sebep olduğu değer azalması için objektif kriterler esas alınır. İş sahibi için özel önem arz eden durumlarda dahi objektif kriterlere başvurmak gerekecektir.

TBK özel olarak, eserin ücretsiz onarılmasını isteme hakkı tanımaktadır.⁴⁵ İş sahibinin bu seçimlik hakkını kullanabilmesi için ayıbın giderilmesinin aşırı masraflı olmaması gerekir.⁴⁶

Eski Kanun döneminde Yargıtay kararları ile genel hükümlere göre talep hakkı yolu açılmış olup; bu yol artık kanuni bir haktır.^{47/48} Hukukun genel prensipleri uyarınca özel hükümlerde düzenlenmiş olan seçimlik haklar kullanılmadığı takdirde, genel hükümlere dayanılarak tazminat talep edilebilecektir.

VI. SONUÇ

Netice itibarıyla ayıp kavramı, TKHK, TBK ve Yargıtay kararları yardımıyla tanımlanabilir. Nitekim öğretilerde bu sebeple pek çok türde tanım yapılmıştır. Bu makalede, çeşitli tanımlara yer verilmiş olup, ayıp türleri dört başlık altında incelenmiştir. Bunun yanında Türk borçlar hukuku kapsamında ayıptan sorumluluk hüküm-

DİPNOT

33 TBK m. 304.

34 Yavuz, s. 209.

35 TBK m. 301.

36 TBK m. 305.

37 TBK m. 473-478.

38 Yarg. 15. HD. T. 9.6.2008, E. 2007/6459, K.

2008/3801

39 TBK m. 475/2.

40 Yarg. 15. HD, T. 9.6.2008, E. 2007/6459, K.

2008/3801.

41 TBK m. 477.

42 TBK m.476.

43 TBK m. 115.

44 TBK m. 221.

45 TBK m. 475/3.

46 Merve Akca, "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin

Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı",

Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir

Üniversitesi İstanbul 2012, s. 5.

47 TBK m. 475/2.

48 Gümüş, s. 64.

can be used comparatively. However, concepts of defect can be distinguished according to the type of agreements used. For example, concept of defect used in sales agreements are different from rental agreements. Since the nature of rental agreements require a continuation of relationship, the lessor is obliged to keep the property fit for use, as long as the legal relationship continues between the parties of the rental agreement. Hence, the law has burdened the lessor with more obligations than the vendor, whereby the nature of the concept of defect is constituted by breach of contract and the principle of good faith. In the case of rental agreements, it is not always possible to detect a defect by comparing with identical products/goods as it occurs with sales agreements. A legal relationship is established between the employer and the contractor based upon a unique good. Eventually, it's not always possible to find a good to compare the value in order to determine the existence of the defect. ■

leri, satış, kira ve eser sözleşmelerinde ayıp hükümleri açıklanmıştır. Satış sözleşmelerinin diğer hukuki ilişkilere göre daha geniş kapsamlı ayıp hükümleri içerdiği belirtilmelidir. Nitekim TBK hükümlerinden tek ayıp tanımı, satış sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerden çıkarılmaktadır. Kira sözleşmeleri ve eser sözleşmeleri içinse, satış sözleşmelerine ilişkin ayıp hükümleri kıyasen uygulanabilecek niteliktedir. Bununla birlikte, satış sözleşmeleri açısından anlaşılması gereken ayıp kavramı ile kira sözleşmelerindeki ayıp kavramı birbirinden farklıdır. Kira sözleşmeleri sürekli bir ilişkiye sebep olduğu için kira sözleşmesinin iki tarafı arasındaki hukuki ilişki devam ettiği süre boyunca kiraya veren, eşyanın kullanılabilir vaziyette kalmasını sağlamak zorundadır. Bu sebeple kiraya veren, satıcıya nazaran daha fazla yükümlülük altındadır. Eser sözleşmelerinde ise ayıp kavramının kaynağının sözleşme ve dürüstlük kuralı olduğu söylenebilir. Zira burada satış sözleşmesinde olduğu gibi sözleşme konusu eşyanın benzeri üzerinden değerlendirme yapmak mümkün değildir. İş sahibi ile yüklenici arasında özel bir eser için hukuki ilişki kurulmuştur. Bu sebeple ayıbın varlığı açısından karşılaştırma yapılabilecek ortalama değerinde bir eşya her zaman bulunmamaktadır. ■

BIBLIOGRAPHY KAYNAKÇA

Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2012

Gülşen Baltalı, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Unpublished Master's Thesis, Marmara University, İstanbul 2010

Merve Akça, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı, Unpublished Master's Thesis, Bahçeşehir University, İstanbul 2012

M. Murat. İnceoğlu, Kira Hukuku Genel Hükümler Volume 1, İstanbul 2014

Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012

Nihat Yavuz, Ayıplı İfa, Ankara 2012

Nursen Ayan, "Tasınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1 (2007), p. 11-37

Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2012

Gülşen Baltalı, Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayıptan Doğan Hakları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2010

Merve Akça, Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul 2012

M. Murat. İnceoğlu, Kira Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, İstanbul 2014

Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012

Nihat Yavuz, Ayıplı İfa, Ankara 2012

Nursen Ayan, "Tasınır Satımında Satıcının Kanundan Doğan Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1 (2007), s. 11-37