

KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

Hazırlayan

Kağan HACIMUSTAFAOĞLU

İstanbul, Nisan 2015

KISALTMALAR

EBK	: 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu
m.	: Madde
MK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
s	: Sayfa
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
vd	: ve devamı
bkz	: Bakınız
İİK	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu

İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ.....	3
B. GENEL OLARAK KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI.....	3
C. HAPİS HAKKININ NİTELİĞİ.....	4
D. HAPİS HAKKININ KOŞULLARI	4
E. HAPİS HAKKININ KONUSU	5
F. ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA AİT TAŞINIRLARIN HAPİS HAKKINA KONU OLMASI	7
G. HAPİS HAKKININ GÜVENCE ALTINA ALDIĞI ALACAK.....	7
H. HAPİS HAKKININ KULLANIMI.....	8
I. SONUÇ.....	9

A. Giriş

6098 sayılı kanunun 336 – 338 maddeleri arasında düzenlenen kiraya verenin hapis hakkı, kira parasının ödenmemesi durumunda kiraya verene tanınmış özel bir haktır. Medeni kanunumuzda yer alan genel hapis hakkından ayrı olmak üzere bu hakkı kullanmak sadece kiraya verene aittir. Bu bağlamda kiraya verenin hapis hakkı konulu çalışmada kira hukukundaki hapis hakkının genel hapis hakkından farkları ile kapsamı ve niteliği açıklanmaya çalışılacaktır.

B. Genel Olarak Kiraya Veren Hapis Hakkı

Kiraya verenin hapis hakkı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 336 - 338 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanununda taşınmaz malın kira konusu olması halinde kiraya verene hapis hakkı tanınmıştır¹. “ TBK . m. 336 vd. nda düzenlenen hapis hakkının yanı sıra genel hükümlerde de (MK. m. 950 vd.) hapis hakkının yer aldığını görmekteyiz. Kiraya veren lehine tanınan hapis hakkı ile genel hapis hakkı arasında bir takım farklar vardır. Genel hapis hakkında hak sahibi borçluya ait taşınır varlık üzerinde zilyet konumundadır, oysa kiraya verenin böyle bir durum (en azından doğrudan zilyetlediği) söz konusu değildir. Öte yandan genel hapis hakkında hakka konu taşınır ile alacak arasında bir bağlantı varken, kiraya verenin hapis hakkında böyle bir bağlantı şart değildir, taşınırın kiralanan taşınmazda (döşeme veya kullanım gibi bir sebeple) bulunması yeterlidir. Genel hapis hakkını alacaklı olan herkes kullanabilir, oysa TBK. m. 336 vd. bakımından kiraya veren sıfatına sahip olmak gerekmektedir. Kısaca, genel hapis hakkı ile kiraya veren lehine kabul edilmiş hapis hakkı, doğuş, sona eriş, konusu ve kapsamı bakımından önemli farklılıklara sahiptir”².

C. Hapis Hakkının Niteliği

¹ AYDEMİR, Efrail/ Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku,3. Bası, 2014 Ankara, s. 247

² YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 491.

Hapis hakkı öncelikle kanunda yer alması bakımından yasal bir hak olup tarafların sözleşmede bu hakkı belirtmesinin bir anlamı bulunmamaktadır.

Hapis hakkının asli işlevi, kiraya verenin kira alacağının tahsilini güvence altına almasıdır. Kiracının kira borcu bakımından zaten kişisel sorumluluğu bulunduğundan, hapis hakkının kefalet vb. gibi kişisel teminat özelliği de bulunmamaktadır. Aksine güvence oluşturan kiracıya ait taşınırlardır. Kiraya veren bunlara el koyabilmektedir. Bu durum hapis hakkının aynı hak olduğunu, aynı haklardan da teminat amaçlı rehin hakkı olduğu sonucunu ortaya koymaktadır. Şu halde, rehin hakkı bir tür taşınır rehni olarak nitelenmek gerekecektir³.

İMRE'ye göre, “ hukukumuzda hapis hakkı bir def'i mahiyetinde olup, borçlu borcunu ifa edinceye kadar iadesini istediği eşyanın alacaklı tarafından reddedilmesinde tecelli eder. Bunun için, alacakla alacaklının eşyaya zilyetliği arasında muayyen bir bağlılık veya rabitanın bulunması icap etmektedir. Hapis hakkı sahibinin alıkoyduğu eşyayı nakde tahvil etmek salâhiyeti yoktur, bu sadece bir defidir”⁴.

GÜMÜŞ'e göre, bu hak teknik bir anlamda def'i hakkı niteliğinde (bir alıkoyma hakkı) olmadığı, bilakis bir aynı hak niteliğindedir⁵. Hakkının taşınırlar üzerinde kullanılabilen bir aynı hak olduğunun def'i mahiyetinde olmadığını kanımca da kabulü gerekmektedir.

D. Hapis Hakkının Koşulları

Kiraya veren için hapis hakkını kullanabilmesi için bazı koşulların mevcut olması gerekmektedir. **Bu koşullardan ilki;** kiraya veren ile kiracı arasında geçerli ve devam eden bir sözleşmenin olması gerekmektedir. Kira sözleşmesi olmadığı halde örneğin ecri misil talebine bağlı hapis hakkı kullanılamaz. Söz konusu kira sözleşmesinin hapis hakkına konu olacak taşınırların içinde bulunduğu bir taşınmaza ilişkin olması gerekmektedir. Bu durum TBK. m. 336. m. deki ‘ kiralanda bulunan ‘ ifadesinden çıkarılabilir⁶.

³ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 492.

⁴ İMRE, Zahit/ Hapis Hakkı üzerine bir tetkik, www.journals.istanbul.edu.tr. 03.03.2015

⁵ GÜMÜŞ, Mustafa Alper/ Borçlar Hukuku Özel Hükümler 3. Bası İstanbul 2013, s. 297.

⁶ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 492.

Kiraya veren hapis hakkını kullanabilmesi için **ikinci koşul**; bir kira alacağının mevcudiyeti gerekmektedir. “Ancak kira alacağının varlığı ile muacceliyet farklıdır. Kanun koyucu kira bedeli alacağının varlığını gerekli görmüş, fakat muaccel olmasını şart koşmamıştır”⁷. TBK. 336. m. si incelendiğinde **işlemiş** bir yıllık ve **işlemekte** olan altı aylık kira alacağından bahsetmektedir.

E. Hapis Hakkının Konusu

Hapis hakkının konusunu taşınırılar oluşturabilir. Bunun aksine bir düzenleme ile taşınmazlar üzerine hapis hakkı konulması için yapılan bir sözleşme geçersiz olacaktır. TBK. 336 m. “ kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırılar üzerine “ demektedir. “ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu esas itibariyle, EBK’nın dilini değiştirmek suretiyle tekrar etmekle yetinmiştir. Ancak, ARPACI’ya göre, bu hususta da, “kaş yapalım derken göz çıkartılmıştır. Zira, hapis hakkına konu olabilen eşya grupları üzerinde, belki de, farkında bile olunmadan oynanmış, sakıncalı ve kabul edilemez sonuçların doğmasına yol açılmıştır. Yeni Borçlar Kanunu, kiraya verenin hapis hakkına ilişkin hükümlerden sadece eski BK. 267/I ve 269/I hükümlerine muhteva bakımından dokunmuş, diğer hükümlerin sadece diline müdahale etmiştir”⁸.

Eski Borçlar Kanunu’nun konuya ilişkin 267. maddesinin ilk fıkrası aynen şu şekildeydi: “Bir gayrimenkulün kiralayanı, nihayet geçmiş bir senelik ve cereyan etmekte olan altı aylık kiranın temini için kiralananın tefrişatına ve tezyinatına ve ondan intifai temine mahsus olup kiralanan dâhilinde bulunan menkul eşya üzerinde hapis hakkını haizdir”. Demek ki, taşınmaz kirasında, kiracının ilgili taşınmazın içindeki bütün eşyası kiraya verenin hapis hakkına konu olamayacak, sadece üç grup eşya üzerinde hapis hakkından söz edilebilecektir. Bunlar da, kiralananın “tefrişatına”, “tezyinatına” ve kiralananandan “intifai temine” mahsus eşya gruplarıdır. Hükmü bugünkü dil ile tekrar etmek gerekirse: Hapis hakkı, kiralananın içinde bulunan ve söz konusu taşınmazın dayanıp döşenmesine, süslenmesine ve ondan yararlanmaya özgü taşınır eşya

⁷ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 493.

⁸ ARPACI, Abdülkadir/ yeni Borçlar Yasasının Kiraya Verenin Hapis Hakkına İlişkin düzenlemesi www.journal.yasar.edu.tr. 03.03.2015

üzerinde mevcut olacaktır. Şu bu üç grup nesne dışındaki mallar hapis hakkına konu olamayacaktır⁹.

Yeni BK. 336/I hükmü şu şekildedir: “Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın **döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar** üzerinde hapis hakkına sahiptir”. “Eski metinle yeni metin arasında hapis hakkına konu olabilecek eşya gruplarının üçten ikiye indirilmesi dışında bir fark yoktur. Eski metin, dili değiştirilerek aynen korunmuştur. Eski metindeki “tezyinatına” kelimesi kanundan çıkarılmıştır. Şu halde, yeni metin karşısında, kiracının duvarlarını süsleyen çok kıymetli bir tablo, artık hapis hakkına konu olamayacaktır. Zira duvardaki tablo, münhasıran süsleme (tezyin) hedefine yönelik bir nesnedir”¹⁰.

Yine ARPACI'ya göre, bundan böyle, “süsleme”yi, “döşenme” içinde mütalâa etmekten başka çare yoktur. Aksi takdirde, açıklandığı üzere, son derece isabetsiz ve izah edilemez bir yanlışığa teslim olunacaktır¹¹.

Hapis hakkının taşınır üzerinde kurulabilmesi için üç şartın birlikte oluşması gerekmektedir. Bunlar taşınır varlığı, taşınırın kiralananda olması, taşınır kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yaramasıdır¹². Taşınırın bir kısmında hapis hakkı kullanılamaz. Hapis hakkının konusu hayvanda olabilir. Ancak hapis hakkı haczi kabil olmayan mallar üzerine konulamaz¹³.

Kiralayanın hapis hakkı, alt kiracının kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlarını da kapsar. Hapis hakkı bu mallar üzerinde alt kiracının asılvkıracıya olan kira borcunu aşmamak üzere kullanılabilir (TBK m. 336/2). Aynı şekilde asıl kiracı da bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan alt kiracıya ait taşınırlar

⁹ ARPACI, Abdülkadir/ yeni Borçlar Yasasının Kiraya Veren Hapis Hakkına İlişkin düzenlemesi www.journal.yasar.edu.tr. 03.03.2015

¹⁰ ARPACI, Abdülkadir/ Yeni Borçlar Yasasının Kiraya Veren Hapis Hakkına İlişkin düzenlemesi www.journal.yasar.edu.tr. 03.03.2015

¹¹ ARPACI, Abdülkadir/ Yeni Borçlar Yasasının Kiraya Veren Hapis Hakkına İlişkin düzenlemesi www.journal.yasar.edu.tr. 03.03.2015

¹² YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 494.

¹³ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 494.

üzerinde hapis hakkına sahiptir. Alt kiracılık ilişkisi kiraya vereni bağlamadığından ve bu ilişki ilk kiracının sorumluluklarını kaldırmadığından, kiraya veren, alt kiracılığa konu olmuş olsa bile kiralananda bulunan ilk kiracıya ait mallar üzerinde hapis hakkı kullanabilir.

Ayrıca yukarıda haczedilemeyen mallarla ilgili ifade edilen görüşler, alt kiracı bakımından da aynı asıl kiracıda olduğu gibi geçerlidir¹⁴.

F. Üçüncü Şahıslara Ait Taşınırların Hapis Hakkına Konu Olması

Üzerinde hapis hakkı kullanılacak malın kiracıya ait olması şart değildir. Kiralananın, döşenmesi veya kullanılması amacıyla getirilmiş her türlü (hacze kabil olmayanlar hariç) taşınır mal hakkında hapis hakkı uygulanabilir. Ancak, 3. kişilere ait mallar yönünden yasada ayrık bir hale yer verilmiş olup, bu mallar yönünden üçüncü kişilerin hakları, kiraya verenin hapis hakkından daha önceliklidir¹⁵. (TBK 336/2)

Kiralayanın hapis hakkı, kiralananda bulunan üçüncü kişilere ait mallar bakımından sınırlandırılmıştır. Buna göre, üçüncü kişilerin, (kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya) ile (çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları), kiraya verenin hapis hakkından önce gelir. (TBK m. 337/1).

“Kiralaya veren, kiralananda bulunan malların, iyiniyetli üçüncü kişiye ait olduğunun bilmediği veya bilmesi gerekmediği hallerde hapis hakkı, üçüncü kişilere ait malları da kapsar. Kiralananda bulunan taşınırların kendisine ait olduğunu iddia eden kişinin bu malların kendisine ait olduğunu ispat etmesi yeterli değildir. Üçüncü kişinin istihkak davasının kabulü için kiraya veren alacaklının, hapis hakkına konu taşınırların kiracıya ait olmadığını bildiğini yahut bilmesi gerektiğini ileri sürmesi (ispat etmesi) gerekir. Öte yandan kiraya veren iyiniyetli olsa da kiralanana getirilen çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerinde hapis hakkı yoktur. Kiraya veren, kira sözleşmesi devam ederken kiracının kiralanana getirdiği taşınırların kiracıya ait olmadığını öğrendiği halde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmezse bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder”¹⁶. (TBK m. 337/2)

¹⁴ DEMİR, Şamil/ Kiraya Verenin Hapis Hakkı, www.ankarabarasu.org.tr, 03.03.2015

¹⁵ AYDEMİR, Efrail/ Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku,3. Bası, 2014 Ankara, s. 249.

¹⁶ DEMİR, Şamil/ Kiraya Verenin Hapis Hakkı, www.ankarabarasu.org.tr, 03.03.2015

G. HAPİS HAKKININ GÜVENCE ALTINA ALDIĞI ALACAK

Hapis hakkına konu olan alacak kiraya veren ile kiracı arasındaki her türlü alacağa konu olmaz. Hapis hakkının konusu TBK 336. m. sinden de anlaşılacağı üzere kira alacağı olmalıdır.

Kiracının kiralananı kötü kullanmasından kaynaklı bir alacak hakkını kiraya veren hapis hakkına konu edemeyecektir. Buna karşın kiracının kira süresi bitmediği halde kiralananı erken iade etmesine bağlı olarak TBK. m. 325/1 uyarınca doğan borcu güvence kapsamında kabul etmek isabetli olacaktır¹⁷.

Hapis hakkının koşulları başlıklı bölümde hapis hakkının kullanılabilmesi için geçerli ve devam eden bir kira sözleşmesinin varlığı gerekir demiştik. Ancak hapis hakkının doğumundan sonra kira sözleşmesi sona ermiş olması bu hakkın kullanılamayacağı anlamına gelmeyecektir. Şöyle ki; kiraya verenin geçerli ve devam eden bir kira sözleşmesi içerisinde kira alacağı doğmuş ve sonrasında kiraya veren ile kiracı karşılıklı olarak kira sözleşmesini sona erdirmiş ya da hangi sebeple kira sözleşmesi sona ermiş olursa olsun, kiraya veren taşınırın kiralananında bulunması koşulu ile sözleşmenin sona ermesinden sonra da bu hakkını kullanabilecektir. Önemli olan geçerli ve devam eden sözleşme süresi içerisinde bir kira alacağının olmasıdır.

H. HAPİS HAKKININ KULLANIMI

Hapis hakkı TBK. 338. m. “ Kiracı, taşınmak veya kiralananında bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir.

¹⁷ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 501.

Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanan geri getirilir”¹⁸.

“ Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere kiraya verenin seçimlik bir hakkı olup ister Sulh hâkiminden, isterse de icra dairesinden defter tutulması yolu ile taşınırlar üzerinde hapis hakkının konulmasını isteyebilir”.

Kiraya veren hapis hakkını kullanmak için, yasa maddesi gereği seçimlik hakkını kullanıp icra dairesinden kiracıya ait taşınırlar üzerinde hapis hakkını kullanmak isterse, icra müdürü İİK 270 m. si gereği “ hapis hakkı bulunan eşyanın bir defterini yapar ve rehlin paraya çevirme yolu ile takip talebinde bulunması için kiralayana on beş günü geçmemek üzere munasip bir mühlet verir” alacaklıya defter tutup, süre verir¹⁹. Kiraya veren süresi içerisinde rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip yaparsa takip sonucunda hapis konusu eşya üzerinden alacağını tahsil etme imkânına sahip olmaktadır.

I. SONUÇ

Hapis hakkının asli işlevi, kiraya verenin kira alacağının tahsilini güvence altına almasıdır. Kiracının, kira borcu bakımından zaten kişisel sorumluluğu bulunduğundan güvence oluşturan kiracıya ait taşınırlardır. Kiraya veren bunlara el koyabilmektedir. Bu durum hapis hakkının aynı hak olduğunu, aynı haklardan da teminat amaçlı rehin hakkı olduğu ve yasa koyucu tarafından kiraya verene özel bir hak tanıdığı sonucunu ortaya koymaktadır²⁰.

Kağan HACIMUSTAFAOĞLU

¹⁸ Bkz 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

¹⁹ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 504.

²⁰ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası İstanbul 2014, s. 492.

KAYNAKÇALAR

ARPACI, Abdülkadir/ Yeni Borçlar Yasasının Kiraya Veren Hapis Hakkına İlişkin düzenlemesi www.journal.yasar.edu.tr. S. 381 - 385

AYDEMİR, Efrail/ Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku, 3. Bası, 2014, Ankara

DEMİR, Şamil/ Kiraya Veren Hapis Hakkı, www.ankarabarusu.org.tr,

GÜMÜŞ, Mustafa Alper/Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1, 3. Bası, 2013, İstanbul.

İMRE, Zahit/ Hapis Hakkı Üzerine Bir Tetkik, www.journals.istanbul.edu.tr.

ÖZKAN, Hasan/ Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Sorunları El Kitabı, 2013, İstanbul

YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak/ Türk Borçlar Hukuku Özel hükümler 10. Bası, 2014, İstanbul,

