

KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI HAKKINDA

- HUKUK BÜLTENİ -

22.08.2022

I. GİRİŞ

Kiraya verenin hapis hakkı, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 336. ve 338. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu hükümler kiraya verene, belirli miktardaki kira bedeli alacağına güvence olmak üzere kiracının kiralanda bulundurduğu veya kullandığı bazı taşınır mallarını alıkoyma; alacak ödenmediğinde ise bu malların paraya çevrilmesi yoluyla alacağını karşılama imkânı tanımaktadır.

Kiraya verenin hapis hakkı, TMK m. 950 ve devamında düzenlenen genel hapis hakkının özel bir düzenlemesi şeklindedir.

Önemle belirtmek gerekir ki kiraya veren yararına tanınmış olan hapis hakkı, konut ve çatılı işyeri olsun ya da olmasın sadece taşınmaz kiralaları için söz konusudur. Taşınır kiralalarında bu hakkın kullanılması mümkün değildir.

Kiraya verenin hapis hakkını düzenleyen hükümler, TBK m. 358 atfıyla ürün kirası, TBK m. 580/f. 2 atfıyla da “garaj, otopark ve benzeri yerleri işletenler” için de uygulama alanı bulmaktadır.

II. HAPİS HAKKININ KAPSAMI

TBK m. 336/f. 1 hükmü şu şekildedir:

“Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.”

Görüldüğü üzere, kiraya veren yalnızca kiracısına karşı olan kira alacağı için hapis hakkına sahiptir. Diğer bir söyleyiş ile kiraya veren, bahse konu hapis hakkını kiracısına karşı olan her türlü alacak hakkı için değil; yalnızca kira alacağı için kullanabilecektir.

Kira alacağı kavramının içine kira bedelinin yanı sıra yan giderler, kiranın sona ermesinden sonra kiralanda oturmaya devam etmek suretiyle borçlanılan kira bedeli, ödenmeyen kira bedeli nedeniyle doğan temerrüt faizi, hapis hakkı masraflarıyla birlikte takip giderleri de girmektedir. Buna karşın kira bedeli dışında kalan haklar, özellikle kiralana verilen zarardan doğan tazminat alacağı kiraya verenin hapis hakkının kapsamına girmemektedir¹.

¹ Fikret Eren; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2018, s: 373-374.

Bunun yanı sıra Kanun, hapis hakkıyla güvence altına alınan kira alacağını da süre yönünden sınırlamıştır. Bu kapsamda kiraya veren ancak işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelini güvence altına almak için hapis hakkını kullanabilecektir.

Kanun, işlemiş bir yıllık ve işleyecek olan altı aylık kira bedelinin süre bakımından tespiti için net bir başlangıç tarihi belirlememiştir. Doktrinde bu tarih, icra dairesine başvurulmasından yani hapis hakkının kullanılmasından önce gelen ilk kira ödeme borcunun muaccel olması anı olarak kabul edilmektedir². Kiracının iflası halinde esas alınacak tarih kiraya veren iflasın açılmasından önce hapis hakkını kullanmamış ise iflasın açılma tarihi olarak kabul edilmektedir³.

III. HAPİS HAKKININ KONUSU

TBK m. 336/f. 1 uyarınca, kiraya veren hapis hakkını yalnızca kiralanan taşınmazda bulunan ve kiralanan taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşyalar üzerinde kullanabilecektir. Görüldüğü üzere hapis hakkının konusunu yalnızca taşınır eşyalar oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra kiraya veren, hapis hakkını yalnızca kiralanda bulunan eşyalar üzerinde kullanabilecektir. Buna ek olarak kiraya verenin hapis hakkına konu olabilmesi için kiralanda bulunan eşya ile kiralananın döşenmesi veya kullanılması arasında fonksiyonel bir bağ bulunmalıdır⁴.

Şu hususu da vurgulamak gerekir ki TBK m. 336/f. 3'te belirtildiği üzere kiraya veren, hapis hakkını kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanamayacaktır. Bu kapsamda, kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşyalardan İİK m. 82 hükmünde belirtilen haczi mümkün olmayan eşyalar hapis hakkı kapsamında olmayacaktır.

Alt kira ilişkisinin mevcut olduğu hallerde ise kiralayanın hapis hakkı, alt kiracının kiralanda bulunan ve kiralananı döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşyalarını da kapsamaktadır. Bununla birlikte TBK m. 366/f. 2 uyarınca kiraya veren bu hapis hakkını alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere kullanabilecektir.

TBK m. 337/f. 1 uyarınca, hapis hakkının üçüncü kişiye ait eşyada kullanılabilmesi için kiraya verenin iyi niyetli olması gerekmektedir. Diğer bir söyleyişle kiraya veren, ancak kiralanda bulunan eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu bilmediği veya bilecek durumda olmadığı hallerde üçüncü kişinin taşınır eşyası üzerinde hapis hakkını kullanabilecektir. Yargıtay da eski bir kararında, istihkak davasının kabulü için üçüncü kişinin eşyanın kendisine ait olduğunu ispat etmesini yeterli görmemiş; ayrıca kiraya veren alacaklının eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu bildiği ya da bilmesi gerektiği şartını aramıştır⁵. Kanun, ayrıca kiralanda bulunan üçüncü

² M. Murat **İnceoğlu**; Kira Hukuku Cilt 1, İstanbul, 2014, s. 309-310; Mustafa Alper **Gümüş**; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul, 2012, s: 358.

³ **Gümüş**; age, s: 358.

⁴ **Eren**; age, s: 371.

⁵ Yargıtay 13. HD, E. 1974/5595, K. 1974/3189, T. 25.11.1974 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

kişiyeye ait çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerinde kiraya verenin hapis hakkı olmadığı hususunu düzenlemiştir.

Bu hususlara ek olarak TBK m. 337/f. 2 uyarınca kiraya veren, kiracının kira sözleşmesi devam ederken kiralananaya getirdiği taşınırların kiracıya ait olmadığını öğrendiği halde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmediği takdirde; bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybedecektir.

IV. HAPİS HAKKININ KULLANILMASI

Yargıtay 818 sayılı Borçlar Kanunu (eski BK) m. 267-269 kapsamında verdiği eski bir kararında, hapis hakkının kiralayan tarafından bizzat değil, ancak Sulh hâkimi marifetiyle kullanılabileceğini belirtmiştir⁶. Nitekim kiraya verenin hapis hakkının nasıl kullanılacağını düzenleyen TBK m. 338 /f. 1 hükmünde de kiracının taşınmak ya da kiralananada bulunan taşınır eşyaları başka bir yere taşımak istemesi halinde, kiraya verenin, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla hapis hakkına konu taşınırı alıkoyabileceği düzenlenmiştir.

TBK m. 338 hükmü şu şekildedir:

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

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

Bunun yanı sıra, İİK m. 270 – 271 hükümlerinde hapis hakkının icra dairesi aracılığıyla nasıl uygulanacağı düzenlenmiştir. İİK m. 270/f. 1 uyarınca kiraya veren, daha önce bir icra takibinde bulunmaksızın hapis hakkının geçici olarak korunması için, icra dairesinin yardımını isteyebilecektir.

İcra dairesi nezdinde, kiraya veren ile kiracı arasında geçerli bir kira sözleşmesi bulunduğuna dair bir kanaat oluştuğu takdirde kiraya verenin işlemiş 1 yıllık kira alacağı hakkındaki talebi icra dairesince başka bir şart aranmaksızın kabul edilecektir. Bununla birlikte işlemekte olan altı aylık kira alacağı henüz muaccel olmadığından, kiraya verenin bu talebinin yerine getirilmesi için, icra dairesi nezdinde kiracının kiralananadan çıkma ya da kiralananada bulunan eşyaları alıp götürme teşebbüsünde bulunduğuna dair (TBK m. 338/f. 1) bir kanaat oluşması gerekmektedir⁷.

Bu kapsamda icra dairesi, kiraya verenin talebi doğrultusunda İİK m. 270/ f. 3 uyarınca üzerinde hapis hakkı bulunan kiracıya ait malların bir defterini tutacak ve rehinin paraya

⁶ Yargıtay, 4. HD, E. 1981/1602, K. 1981/3057, T. 12.3.1981 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). Baki **Kuru**, Burak **Aydın**; İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, Ankara, 2021, s: 291.

çevrilmesi yoluyla takip başlatmak üzere kiraya verene 15 günü geçmemek üzere uygun bir süre verecektir. Kiraya veren kendisine verilen süre içinde taşınır rehininin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmalıdır; aksi halde ilgili kira alacağı için hapis hakkı defteri hükümsüz kalacak ve kiracı, icra dairesinden mallarının hapis hakkı defterinden silinmesini isteyebilecektir⁸.

Bunun yanı sıra İİK m. 270/f. 2 hükmünde, gecikmesinde sakınca bulunan hallerde kiraya verenin icra dairesinden defter tutulmasını talep etmeden önce kolluk kuvvetlerinden de yardım isteyebileceği düzenlenmiştir. Bu halde, zabıta (kolluk kuvveti), hapis hakkına konu eşyaların kaçırılmasına engel olacak ve aldığı tedbiri icra dairesine bildirecektir⁹.

Hapis hakkının konusu olan eşyanın gizlice veya zorla götürülmesi diğer bir söyleyişle kaçırılması söz konusu olursa, TBK m. 338/f. 2 ve İİK m. 271/f. 1 hükümleri uyarınca kiraya veren, eşyanın götürülme tarihinden itibaren 10 gün içinde icra dairesine başvurarak kolluk gücünün yardımı ile bu eşyanın kiralanan geri getirilmesini isteyebilecektir. Ancak bu hâlde İİK, iyiniyetli üçüncü kişilerin haklarını saklı tutmuştur. Bu kapsamda, hapis hakkı konusu eşya kaçırıldığı sırada iyi niyetli üçüncü bir kişiye devredilecek olursa, kiraya veren iyiniyetli üçüncü kişiye karşı hapis hakkını ileri süremeyecektir.

Şu hususu da ayrıca vurgulamak gerekir ki kiracı, hapis hakkının kapsamını oluşturan kira borcu için yeterli güvence, meselâ rehin veya kefil, banka teminat mektubu vb. gösterir ise hapis hakkı uygulamasından kurtulabilecektir¹⁰.

V. SONUÇ

Görüldüğü üzere TBK kiraya verene, belirli miktardaki kira alacağını güvence altına almak için kiracının kiralanan bulundurduğu veya kullandığı bazı taşınır mallarını alıkoyma; alacağın ödenmemesi halinde ise bu malların paraya çevrilmesi yoluyla alacağını karşılama imkânı tanımıştır. Ancak Kanun, hapis hakkının kapsamını kira alacağı süresi yönünden sınırlamıştır. Buna göre kiraya veren bu hapis hakkını sadece işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelini güvence altına almak için kullanabilecektir. Buna ek olarak Kanun, hapis hakkının konusunu da sınırlı tutmuştur. Nitekim kiraya verene tanınmış olan bu hapis hakkı, yalnızca kiralanan taşınmazda bulunan ve kiralanan taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşyalar üzerinde TBK ve İİK kapsamında yer alan hükümler uyarınca uygulanabilmektedir.

Saygılarımızla

Forensis Hukuk Bürosu

⁸ **Kuru, Aydın**; age, s: 292.

⁹ **Kuru, Aydın**; age, s: 291.

¹⁰ **Eren**; age, s: 376.

Not: Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için bir hukuk bürosuyla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.