

**T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI**

**TÜRK VE İRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU
EŞYAYA VERİLEN ZARARLARDAN KAYNAKLANAN
HUKUKİ SORUMLULUK**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Firas Mishaal Ali AGHA

**Danışman
Dr. Öğr. Üyesi. Sinan Sami AKKURT**

Konya-2019



T. C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Bilimsel Etik Sayfası

Öğrencinin	Adı Soyadı	Firas Mishaal Ali AGHA
	Numarası	164233001035
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk / Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input checked="" type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/>
	Tezin Adı	Türk ve Irak Hukukunda Kira Konusu Eşyaya Verilen Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluk

Bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini, tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel kurallara uygun olarak atıf yapıldığını bildiririm.

Öğrencinin imzası
(İmza)



T. C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Yüksek Lisans Tezi Kabul Formu

Öğrencinin	Adı Soyadı	Firas Mishaal Ali AGHA
	Numarası	164233001035
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk / Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input checked="" type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Dr. Öğr. Üyesi. Sinan Sami AKKURT
	Tezin Adı	Türk ve Irak Hukukunda Kira Konusu Eşyaya Verilen Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluk

Yukarıda adı geçen öğrenci tarafından hazırlanan Türk ve Irak Hukukunda Kira Konusu Eşyaya Verilen Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluk başlıklı bu çalışma 25.07.2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Ünvanı, Adı Soyadı	Danışman/Üye	İmza
Dr. Öğr. Üyesi. Sinan Sami AKKURT		
Dr. Öğr. Üyesi. Mehmet AKÇAAL		
Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KIZIR		

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
KISALTMALAR CETVELİ	vi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

§ 1.TÜRK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	2
I. Tanımı ve Hukuki Niteliği	3
II. Kira Çeşitleri	4
A. Taşınır Kirası	4
B. Taşınmaz, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları	5
C. Hasılat Kirası.....	9
III. Sözleşmenin Tarafları	10
IV. KİRACI VE KİRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	12
A. Kiraya Verenin Yükümlülükleri	13
B. Kiracının Yükümlülükleri	16
V. Sona Ermesi	23
§ 2. IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	25
I. Hukuki Niteliği ve Tanımı.....	27
II. Irak Hukukunda Kira Çeşitleri	27
A. Emlak (Taşınmaz) Kirası	28
B. Taşınır Kirası.....	28
C. Ayni ve Şahsi Hak Kiraları	30
D. Mülkiyet Hakkını Kapsayan Hak Kiraları	30
E. Manevi Hak Kiraları	31
III. Sözleşmenin Tarafları	32
IV. IRAK HUKUKUNDA KİRACI VE KİRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜK- LERİ.....	35
A. Kiraya Verenin Yükümlülükleri	35
B. Kiracının Yükümlülükleri	40

V. Sona Ermesi	45
§ 3. TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI	49

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISINDA SORUMLULUK VE İLGİLİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

§ 4. TÜRK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISINDA SORUMLULUK	51
I. GENEL OLARAK ZARAR	52
II. Zararlar Karşısında Sorumluluk	55
A) Kiraya Veren Sorumluluğu	57
B) Kiracının Sorumluluğu	59
§ 5. IRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISINDA SORUMLULUK	60
I. IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK ZARAR	61
II. Zararlar Karşısında Sorumluluk	68
A. Kiraya Veren Sorumlulukları	69
B. Kiracının Sorumlulukları	72
§.6. TÜRK ve IRAK HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI	72

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK ve IRAK HUKUKUNDA TAZMİNAT

§ 7. TÜRK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLARIN TAZMİNİ	79
I. MADDİ ZARARLARIN TAZMİNİ	80
II. MANEVİ ZARARLARIN TAZMİNİ	81
III. TAZMİNAT DAVASI	82
A) Tarafları	83
1. Davacı	83
2. Davalı	84
B) Görevli ve Yetkili Mahkeme	84
C) Kararın İçeriği ve İcrası	85
D) Zamanaşımı	91
§ 8. IRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLARIN TAZMİNİ	92

I. MADDİ ZARARLARIN TAZMİNİ	93
II. MANEVİ ZARARLARIN TAZMİNİ	94
III. TAZMİNAT DAVASI	96
A) TARAFLARI.....	97
1. Davacı	97
2. Davalı.....	97
B) GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEMELER.....	98
C) KARARIN İÇERİĞİ ve İCRASI.....	99
D) ZAMANAŞIMI	99
§ 9. TÜRK ve IRAK HUKUKUNDAKİ TAZMİNAT DÜZENLEMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI.....	101
SONUÇ.....	104
KAYNAKÇA	110
ÖZGEÇMİŞ.....	116



Öğrencinin	Adı Soyadı	Firas Mishaal Ali AGHA
	Numarası	164233001035
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk / Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Dr. Öğr. Üyesi. Sinan Sami AKKURT
	Tezin Adı	Türk ve Irak Hukukunda Kira Konusu Eşyaya Verilen Zararlardan Kaynaklanan Hukuki Sorumluluk

ÖZET

Kira sözleşmeleri her iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup, dünyanın birçok ülkesinde uygulamada en sık görülen sözleşmelerdendir. Bu çalışma da Türk Hukukunda ve Irak Hukukunda kiracının borçları ve yükümlülükleri ele alınmıştır. Her iki ülke hukuk kurallarının içeriği kiraya verenin ve kiracının asli edim yükümlülükleri ve yan edim yükümlülükleri, bu yükümlülüklere uymamanın yaptırım ve sonuçları, yerleşik hukuk kuralları ile içtihatlar incelenmiştir. Özellikle kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödeme borcu, kiralananı düzenli kullanma ve meydana gelen zararın tazminine ilişkin uyuşmazlık oluşturan hususlar çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. Meydana gelen zararın ne şekilde giderilmesi gerektiği, giderilmemesi halinde her iki ülke hukuk kuralları çerçevesinde ne gibi yaptırımlarla karşılaşılacağı bu çalışma ile incelenmektedir. Çalışma bu kapsamda hem kiracı hem kiraya veren yönünden faydalı bilgiler içermektedir.

Anahtar Kelimeler: Kiracının asli edim yükümlülükleri, Kiracının yan edim yükümlülükleri, Kiraya verilen malların özenle kullanılması borcu, Yükümlülüklere uymamanın sonuçları, Tazminatlar



Öğrencinin	Adı Soyadı	Firas Mishaal Ali AGHA
	Numarası	164233001035
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Özel Hukuk / Özel Hukuk
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Dr. Öğr. Üyesi. Sinan Sami AKKURT
	Tezin İngilizce Adı	İngilizcelegal Liability Arising From Damages To The Property Of Rent In Turkish And Iraqi Law Adı

ABSTRACT

Lease contracts are contracts that obligate both parties with debt and are most frequently encountered in application. In this paper, the lessee debts and liabilities have been taken into consideration. The principal and consequential liabilities of the lessee, enforcements and results due to failure to comply with such liabilities have been addressed via established Supreme Court practices. Especially, damage to the leased items of the lease amount which is the principal liability of the lessee is amongst the most important issues that cause disputes. This paper seeks to examine how payments should be made along with the enforcements that shall be encountered in case of non-payment. Within this scope, the paper also includes important information for both the lessee and lessor.

Key Words; Liabilities of tenant, Use of leased goods, Compliance with obligations, Compensation.

KISALTMALAR CETVELİ

ABD.	: Ana Bilim Dalı
AÜ.	: Ankara Üniversitesi
CÜ.	: Cumhuriyet Üniversitesi
DB.	: Dünya Bankası
DPT.	: Devlet Planlama Teşkilatı
EKK.	: Emlak Kiralama Kanunu (Irak)
HMK.	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
IMK.	: Irak Medeni Kanunu
İDT.	: İktisadi Devlet Teşekkülü
İÜ.	: İstanbul Üniversitesi
MÜ.	: Medeniyet Üniversitesi
s.	: Sayfa
SBE.	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
SÜ.	: Selçuk Üniversitesi
SPSS.	: Statistical Package for Social Sciences / İstatistiki Paket Programı
TBK.	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TBMM.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
YDT.	: Yayınlanmamış Doktora Tezi
YÖK.	: Yüksek Öğrenim Kurumu
YYLT.	: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanununda düzenlenen kira sözleşmesinde kiracının özenle kullanma ve kiracılara saygı gösterme borcu teorik açıdan birçok çalışmanın yapıldığı aynı zamanda uygulamada da yer bulan bir konudur. Yine karşılaştırmasını yaptığımız Irak Hukukunda da benzer kira sözleşmeleri ve hukuki süreçler bulunmakla birlikte uygulamada ve yapılan çalışmalarda bazı bariz farklılıklar göze çarpmaktadır.

Türk Medenî Kanununda düzenlenen komşuluk hakkı ve taşkın kullanmadan kaçınma ödevi de tıpkı kiracının özenle kullanma ve kiracılara saygı gösterme borcu gibi teorik açıdan çok eski tarihlerden beri incelenen gelmiştir. Bu çalışmada kira sözleşmesinin tanımı ve kira konusu malların kullanımı sırasında meydana gelen zararlar ana hatlarıyla ele alınmıştır. İlk bölümde ana hatları ile Türk ve Irak Hukukunda genel olarak kira sözleşmeleri, sözleşmenin kuruluş aşamaları, tanımı, hukuki niteliği gibi genel kavramlar ele alınıp karşılaştırılmıştır. Kiraya verenin ve kiracının borçları, kiralananı özenli kullanma ve saygı gösterme borcu ve kira sözleşmelerinin sona ermesi gibi kavramlar ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Bunu takiben kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borçlarının yerine getirilmemesi ya da ihlâlî halleri ile kiracının kiraya verilen mallarda meydana gelen maddî ve manevî zararların tazminine ilişkin dava süreçleri bu süreçte kiralayanın sözleşmeyi fesih hakkı, bu hakkın şartları ve sonuçları ele alınmıştır. İkinci bölümde yine Türk ve Irak Hukukunda karşılaştırmalı olarak genel olarak Türk ve Irak hukukunda zararlar karşısında sorumluluk ile ilgili düzenlemeler incelenmiştir. Bunun yanı sıra üçüncü ve son bölümde Türk ve Irak Hukukunda tazminat ve tazminata ilişkin davalar, davacı ve davalı olabilecek kişiler ele alınmıştır. Bu konularla ilgili mahkeme kararları ve Türk Borçlar Kanunu ile Irak Medeni Kanunu çalışmamıza ışık tutmuştur. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu ile Irak Borçlar Kanunundaki farklı uygulamalar ele alınıp karşılaştırılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

§ 1. TÜRK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Dördüncü Bölümü'nde Kira Sözleşmesi'ni ele almıştır. Bu bölüm, üç ayırmadan oluşmaktadır. Birinci ayırım "Genel Hükümler" başlığını taşımaktadır. Bu ayırım TBK. m. 299-338 arasında yer almaktadır. Burada yer alan düzenlemeler genel hüküm olduğu için TBK'da düzenlenen her tür kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir. Ancak bir konu hakkında ikinci ayırım ve üçüncü ayırında yer alan düzenlemelerde özel hüküm bulunmakta ise, genel hükümlere itibar edilmemektedir. Nitekim ikinci ayırında konut ve çatılı işyeri kiralari düzenlenmiş, TBK. m. 339'da, bu ayırında belirtilen hükümlerin uygulama alanı ortaya konulmuştur. Bu açıklamalardan anlaşılacağı üzere, ikinci ayırım, konut ve çatılı işyeri kiralari (TBK. m.339-356), üçüncü ayırım, ürün kirasını (TBK. m. 357-378) ele almıştır¹. Yukarıda bahsi geçen açıklamalar ışığında kira sözleşmelerinde, mal geçici bir süre için sözleşmede öngörülen ya da ihbarla belirlenen süre için sözleşmenin diğer tarafına kullanmak ve bundan yararlanmak üzere verilmektedir².

Kira gibi kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmeler, bir konuda sadece belirli veya belirsiz bir süre için başkasına mülkün kullandırılmak üzere terk edilmesidir. Kullanma ödücü (karz) sözleşmesi dışındaki sözleşme terk edilenin ait olduğu mal varlığında bir değişme veya azalma olmaz. Bu sözleşme türü, uzun bir süre içinde düzenli aralarla ifası gereken edimler meydana getirme şeklinde sürekli borç ilişkisine yol açarlar. Bu sözleşmelerde eşyayı kullanma ve ondan yararlanma bir ivaz karşılığında olabileceği gibi ivazsız'da olabilir. Örneğin bu çeşit sözleşmelerden kullanım ödücü (ariyet) bir malın karşılıksız kullanımını sağladığı halde, kirada, kira konusu mal karşılığında kiracı belirli bir kira parası öder. Kira sözleşmesi, kanunda belirlenen diğer kullandırma amacı güden tüketim ödücü

¹ Yavuz/ Acar/Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yay. Ankara, 2014, s.370.

² Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, İstanbul, 1988, s.102.

(karz) sözleşmelerinde de farklıdır. Tüketim ödücü sözleşmesinde konu, bir miktar para veya tüketilebilen bir şeydir. Buna karşılık kira sözleşmesine, kullanmakla tükenmeyen şeylerde konu olabilirler³.

I. Tanımı ve Hukuki Niteliği

6098 sayılı TBK. m. 299'a göre:“*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” Dolayısı ile kiraya veren kiracıya bir mülkün kullanımını bıraktığında, buna karşılık belirli bir fayda sağlamayı amaçlamaktadır.

Bahsedilen maddede, kira sözleşmesi, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır. 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 248 inci maddesindeki tanımdan farklı olarak, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasıyla birlikte, ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir⁴.

Kira sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, bununla kiraya veren, bir eşya ya da maliki olduğu malını ücret karşılığında kiracıya kullandırma veya yararlanma amacıyla bırakma borcu altına girer (TBK. m. 299). Bu tanım genel bir tanımdır. Çünkü hem taşınır hem de taşınmazlar yönünden geçerlidir. Bu tanımlama, konusu ister taşınmaz olsun, ister taşınır olsun, olağan bir kira sözleşmesi için geçerli olduğu gibi, ürün kirası denilen (hasılat) çeşit için de geçerlidir. Ancak, ürün kirası için TBK'daki düzenlemenin ışığı altında şöyle bir tanımlama yapılabilir. *Ürün (hasılat) kirası öyle bir sözleşmedir ki, onunla kiracı, “ürün (hasılat) getiren bir malın ya da hakkın ücret karşılığında kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini kira süresi boyunca kiracıya bırakma borcu altına girer”* (TBK. m. 357).

Kira sözleşmesi, genel olarak kullandırma amacına yönelik sözleşmelerden birisidir. Tanımı basit olmakla birlikte buna karşın, kiralayan ve kiracı arasında birçok anlaşmazlık ortaya çıkabilmektedir⁵. Bunlardan bazıları, ücretin

³ Erzurumluoğlu, Erzan., Sözleşmeler Hukuku, (Özel Borç İlişkileri) Ankara, 2016; s.16

⁴ Çelik Ahmet Çelik: Kira Sözleşmelerinde Karşılıklı Sorumluluklar ve Zamanaşımı, 2009

⁵ Gümüş, Alper Mustafa: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012.

ödenmesinden kaçınma, kiralanan eşyanın özensiz kullanılması, komşulara karşı saygısızlık bunlardan bazılarıdır.

Yukarıdaki hükümden anlaşılacağı üzere, diğer bir deyişle kira sözleşmesi şu şekilde ifade edilebilir; “*kiraya verene bir şeyin veyahut hakkın sürekli (belirli veya belirsiz süreli) kullanılmasını ve/veya kural olarak ondan yararlanılmasını kiracıya bırakma*”; buna karşılık kiracıya ise kira bedeli ödeme borcu getiren sözleşme kira sözleşmesi olarak adlandırılır⁶.

II. Kira Çeşitleri

Kira çeşitleri konusunda bir sıralama yapmak gerekirse, kira konusu eşyanın taşınır veya taşınmaz olması, kira konusu eşyanın ürün (hasılat) getiren bir mal olup olmaması, kira süresinin belirli olup olmaması gibi özellikler kira çeşitleri arasında sayılabilir. Kira çeşitleri tamamen farklı bir şekilde birbirinden ayrı olabileceği gibi bir biri içerisine girmiş kiralama işlemleri de mevcuttur. Örneğin kiralanan eşyanın kiracı tarafından bir başkasına kiraya verilmesi gibi bir durum buna örnek verilebilir.

A. Taşınır Kirası

Taşınır mal, “*Belirli bir arazi üzerinde kalıcı olmayacak şekilde yapılan yapılara taşınır mal denilmektedir*”. Diğer bir ifade ile, “*Özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyalardır*”. Otomobil, hayvan, kitap taşınır mallara örnek verilebilir. Kira sözleşmesi gereğince ücret karşılığında belirli bir süre kullanmak üzere kiracıya bırakılan eşya taşınırsa, taşınır kirasından söz edilir. Taşınır denildiğinde, herhangi bir yerden başka yere nakledilmesi mümkün olan her şey şeklinde genel bir tanımlama da yapılabilir. Motorlu araçların, gelinliğin, smokinin, sörf veya kayak malzemeleri gibi spor malzemelerinin, müzik aletlerinin kiralınması taşınır kirasının tipik örnekleridir⁷.

Taşınır kirasının konusunu nesnel (maddi) nitelikteki taşınırlar oluşturabileceği gibi, ürün getiren bir hak (TBK. m. 357) ya da yalnızca kullanılacak olan ve gelir getirmeyen bir hayvan’da oluşturabilir. Dolayısıyla kira konusu malın taşınabilirliği veya taşınamaz oluşuna göre kira ikiye ayrılır. Ancak, kira

⁶ Akkurt, Sinan S./ Erdoğın, Kemal/ Tokat, Hüseyin: Borçlar Hukuku, Ankara 2018, s. 402.

⁷ Erzurumluoğlu, s. 18

sözleşmesinin başkaca çeşitliliği de söz konusudur. Buna göre, kira süresine göre kira sözleşmeleri, olağan (adi) kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, ürün (hasılat) getirici kira sözleşmeleri şeklinde de sınıflandırılabilir⁸.

B. Taşınmaz, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

Kira sözleşmesinin konusu bir taşınmaz mal ise o halde taşınmaz kirasından söz etmek gereklidir. Taşınmaz malın tanımından söz etmek gerekirse; “*Özüne zarar vermeksizin, bir yerden bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir değere sahip eşyaya, taşınmaz mal ya da gayrimenkul adı verilir*”. Diğer bir ifade ile “*Bir yerden başka bir yere götürülemeyen, taşınabilir olmayan eşya ya da mallardır*”. Kira sözleşmesine konu olan taşınmaz mal ise, bir işyeri, bir arsa, tarımda kullanılan bir arazi, bir hangar, bir garaj ya da bir konut, ev çiftlik olabilir⁹. (TBK. m. 357, 339) Taşınmaz kavramı TMK 704 hükmüne göre belirlenmektedir¹⁰. Buna göre düzenlemeler aşağıdaki gibi açıklanabilir.

Kirayla ilgili düzenlemeler, Borçlar Kanunundaki sıralamada yer aldığı gibi İkinci Kısımın Dördüncü Bölümünde, belirli maddelerde yer yer taşınır – taşınmaz ayrımını göz önünde bulunduran hükümlerde düzenlenmiştir (Örneğin TBK. m. 320, 315, 319, 330, 374). Buna istinaden genel ayırım her ne kadar taşınır veya taşınmaz kiraları şeklinde olsa da farklı kira sözleşmeleri de mevcuttur. Örneğin Hasılat (Ürün) getirici kira sözleşmesinde kira sözleşmesine konu olan mal taşınır veya taşınmaz olabilir¹¹.

Olağan (adi) kira sözleşmelerinde yasal olarak TBK'nın 299-338 sayılı maddeleri arasındaki hükümleri uygulanmakta iken, konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında Türk Borçlar Kanunun' da özel olarak düzenlenmiş olan 339-356 maddeleri uygulama alanı bulur. Konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında, bugünkü düzenlemelerden bazı farklılıklar taşımakla birlikte, 1955 yılında yürürlüğe giren 6570 sayılı “Gayri Menkul Kiraları Hakkında Kanun” hükümleri de uygulama alanı bulabiliyordu. Türk Borçlar Kanun'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte 6570 sayılı

⁸ Akkurt, s. 406.

⁹ Suiçmez Nevran, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1597-1622

¹⁰ Zevkliler, / Gökyayla, Borçlar Hukuku, Ankara 2014, s.298.

¹¹ Gümüş, s.370.

kanun yürürlükten kaldırıldı. Türk Borçlar Kanunun'da bazı yönlerden kapsamı daha geniş, bazı yönlerden daha dar olmak üzere konut ve çatılı işyeri kiralaları başlığı altında bir bölüme özellikle yer verilmiştir (TBK. m. 339). Türk Borçlar Kanunu'nun 339 vd. hükümlerinde düzenlenmiş bulunan “*Konut ve Çatılı İşyeri*” kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için aşağıdaki esasların göz önünde tutulması gerekir.

TBK'nın 339 vd. hükümleri sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilir.¹² Bu düzenlemelerde, konutların çatılı veya çatısız olmasından söz edilmeksizin, söz konusu hükümlerin tüm konutlara uygulanacağını öngörüldüğünü kabul etmek gerekecektir. Oysa 6570 sayılı yasada, açık biçimde üstü örtülü taşınmazlardan bahsedildiği için, çatılı olmayan taşınmazlara bu yasanın hükümleri uygulanmazdı. Buna karşın, 6098 sayılı TBK 339 ve devamı hükümlerinde açık biçimde çatılı işyerlerinden söz edilmektedir ve çatısız işyerleri bakımından söz konusu hükümler uygulanamaz¹³.

Konut, barınma ihtiyacının giderildiği, kişinin özel yaşamını sürdürmesine olanak tanıyan yeri ifade eder.¹⁴ Yasa koyucunun konut için “çatılı” ifadesini kullanmamasının temelinde, barınma ihtiyacını karşılaması beklenen konutun, işin niteliği gereği üstünün örtülü olması gerektiği düşüncesi yatmaktadır.¹⁵ Kira sözleşmesi bakımından “Konut” tan anlaşılması gereken, kiracıya, barınma ve çevre etkilerine karşı asgarî düzeyde de olsa koruma sağlayan bir mekândır.

İşyeri ise, kişinin, ticarî, sınaî, ekonomik, meslekî faaliyetlerini yürüttüğü ya da mesleğinin icrasına hizmet eden mekân olarak tanımlanabilir. Kiralananın baskın karakteri, en azından bu faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin olmasıdır. Bu, bir eşyanın kiralanması ile mesleki, ticari faaliyet arasında bağlantının bulunmasını zorunlu kılar. Bir mağaza, dükkân, yazıhane, imalathane, fabrika, depo vb. bir işyeri olarak sayılabilir. Asıl amacı ticari bir faaliyetin yürütülmesi olmayan dernek ve vakıfların yaptıkları kira sözleşmeleri de niteliğine göre işyeri kirası sayılabilir¹⁶. Dolayısıyla amacın siyasi, sportif, sanatsal vb. olması arasında fark yoktur. Buna karşın, bir işletme tarafından kiralanmış olsa bile, mesleğin icrasıyla doğrudan ilgisi

¹² Gökyayla, Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, (TBK m.339) İzmir, 2013, s.1203.

¹³ Gümüş, s.103

¹⁴ Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk: Borçlar Hukuku Dersleri, (Özel Hükümler) İstanbul 2011, s.257.

¹⁵ Doğan, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011 s.29.

¹⁶ Gümüş, Mustafa Alper: Kira, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul, 2008, s.388.

bulunmayan yerlerin kiralanması durumunda işyeri kirasından söz edilemez. Örneğin bir özel okulun çalışanlarının sosyal ihtiyaçları karşılamak amacıyla kiraladığı lokal kirasında, bir işyeri kirasından söz etmek mümkün değildir. Bunun gibi, bir şirketin personellerinin barınması için lojman binaları kiralanmasında da durum farklı değildir. Ayrıca, konutun ya da işyerinin lüks niteliğine sahip olup olmaması önemli değildir¹⁷.

Açıkça belirtilmiş olmasa bile, taşınır kiralarına, TBK'nın 339 vd. hükümleri kural olarak uygulanmaz. Fakat, taşınmaz niteliği bulunmasa bile konut olarak kullanıma elverişli nitelikte olan ve taşınır yapı özelliğini taşıyan (gecekondu gibi) konut ve işyerlerine, özellikle de büfelere söz konusu hükümler uygulanabilir.

TBK'nın 339 vd. hükümleri, konut ve çatılı işyerleriyle birlikte kullanılan kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Örneğin, aksine bir sözleşme maddesi olmadıkça konutta bulunan mobilya, beyaz eşya, işyerinin demirbaşı sayılabilecek üretim araçları, raflar, dolaplar bu kapsamdadır. Nitekim, kiralanan ile bağlılık ilişkisi içinde bulunan bütünleyici parça ve eklenti hakkında TBK 339 vd. uygulanır¹⁸. Kira sözleşmesi devam ettiği süre boyunca, kiracının söz konusu eşyayı kullanma hakkı sona erdirilemez. Buna karşılık işyerinde bulunan hammadde bu kapsamda sayılamaz.

TBK'nın 339 vd. hükümlerinin uygulanması, kira sözleşmelerinin süresi bakımından sınırlandırılmıştır. Bu hükümler, geçici kullanıma özgülenmiş, yani altı ay veya daha kısa süre için yapılan kira sözleşmelerinde uygulanmaz. Bununla birlikte, süresi altı aydan uzun konut ve çatılı işyeri kiralarına, TBK'nın 339 vd. hükümleri uygulanır. Geçici kullanıma özgülenmiş ve süresi altı ay ve daha kısa olan kira sözleşmelerine genel hükümler (TBK. m. 299 vd.) uygulanır.

Konut ve çatılı işyerlerine, buldukları yerlere bakılmaksızın TBK'nın 339 vd. hükümleri uygulanır. Dolayısı ile 6570 sayılı Kanun'da getirilen yer bakımından uygulamaya ilişkin sınırlandırmalar TBK'nın 339 vd. maddelerinin uygulanabilmesi bakımından geçerli değildir.

¹⁷ İnan, A.N. / Yücel Ö.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2014, s.226.

¹⁸ Inceoğlu Murat: Kira Hukuku, İstanbul, 2014, s.24-25.

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (TK 339/II). 6217 sayılı Kanunla, tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmeleri bakımından 6098 sayılı TBK'nın kiracıyı koruyan bazı hükümlerinin yürürlüğü sekiz yıl süre ile ertelenmiştir. Sözü edilen kira sözleşmelerine, kanunda sayılan (ve yürürlüğü ertelenen) hükümler yerine taraflar arasındaki anlaşma hükümleri uygulanır. Kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Yeni düzenlenen Türk Borçlar Kanunu ile taşınmaz kiralari hakkında 6570 sayılı Kanunda yer alan düzenlemelere kıyasla bazı önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden bir kısmının ön plâna çıktığı ve daha önce yaşanan bazı aksaklık ve tereddütleri giderdiği görülmektedir. Bunlardan ilki, söz konusu hükümlerin yer bakımından uygulama alanına ilişkindir. Yukarıda da belirtildiği gibi, 6570 sayılı kanun, belediye sınırları içinde ya da iskele, liman, istasyonlarda bulunan taşınmazlara uygulanmaktaydı. Buna karşılık 01.07.2012' de yürürlüğe giren TBK hükümleri yer bakımından bir sınırlama yapılmaksızın bütün konut ve çatılı işyerleri kiralalarında geçerlidir. Bu yeni düzenleme genel itibariyle olumludur. Çünkü 6570 sayılı Kanunun çıkarılmasının temelinde yatan kiracıyı koruma düşüncesinin sadece Kanunun uygulama alanına giren yerler bakımından geçerli olduğunu söylemek mümkün değildir¹⁹.

Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümler, geçici kullanıma özgülenmiş ve süresi altı aydan uzun olan kira sözleşmelerine uygulanabilir. Geçici kullanıma özgülenen taşınmaza, yazlık konut ya da fuar için kiralanan işyeri örnek gösterilebilir. Yapılan bu değişikliğin yine son derece isabetli ve yerinde bir değişiklik olduğu görülmektedir.²⁰ Örneğin, yaz mevsimi için deniz kenarında bir yerleşim yerinde bir adet yazlık ev kiralayan kiracı, 6570 sayılı Kanun'un 11. maddesine göre, kira sözleşmesinin sona ermesinden en geç on beş gün öncesine kadar kiralananı sözleşme süresinin sonunda boşaltacağını bildirmemiş ise, kira sözleşmesi kendiliğinden yenileniyordu. Yenileme süresi de, kira sözleşmesinin süresine bakılmaksızın 1 yıldır. Sözleşmenin feshi için haklı bir sebep olmadıkça

¹⁹ Doğan, s.41.

²⁰ Dalamanlı, Lütfi, Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara, 1977, s.263.

kiraya veren, kiracıyı bir aylığına kiraya verdiği kiralananından çıkaramıyordu²¹. Ancak konunun bu şekilde çözümlenmesinin adil olduğunun söylenmesi mümkün değildi. Bu kanun maddesinin düzeltilmesine TBK'nın 347. maddesinde rastlanmaktadır. Dolayısıyla geçici kullanıma özgülenmiş ve süresi altı aydan kısa kira sözleşmeleri konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükmün uygulama alanından çıkarılmıştır²².

C. Hasılat Kirası

Hasılat kirasında, kira konusu eşyaların taşınır veya taşınmaz olmasından ziyade kira konusu eşyanın kazanç sağlayıp sağlamadığına bakılır. Şayet hasılat getirmeyen yalnızca kullanılmak üzere bir taşınır ya da taşınmaz kiralanırsa, olağan (adi) kiradan söz edilir. Bir evin deposunun, boş bir ardiyenin, dükkân ve atölyenin, boş arsanın, bir yük atının, tarlayı sürmek üzere bir traktörün; geçici olarak ulaşım işini görmek üzere bir taşıt aracının, bir elbisenin, bir makinenin kiralınması olağan kiraya örnek teşkil eder²³.

6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesine ilişkin Birinci Ayrımı "Genel Hükümler, İkinci Ayrımı "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" Üçüncü Ayrımı ise "Ürün Kirası" başlıklarını taşımaktadır. Ancak, eski Borçlar Kanunu sekizinci maddesinde düzenlenen kira sözleşmeleri iki fasıldan oluşuyordu. Birinci fasıl "Adi Kira" ikinci fasıl ise "Hasılat Kirası" başlığını taşıyordu. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına" ilişkin hükümler ise 6570 sayılı kanunda yer almaktaydı. Yeni düzenlemede, olağan (adi) kira ayrı bir ayırım altında düzenlenmemiştir. Fakat birinci ayırımda yer alan hükümlerin, esas itibarıyla olağan kira gözetilerek hazırlandığını söylemek yanlış olmaz²⁴.

Ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hak kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralınmışsa ortada bir ürün kirası (hasılat) vardır²⁵. Sözleşme, ödediği bedel karşılığında kiracının kiralananı kullanarak, işleterek ürün elde etmesi amacıyla yapılır. Kiralananı işletmek kiracı açısından hem bir borç hem de bir haktır. Ürün kirasında, kiracı, kira konusu malı kullanma ya da işletme yükümlülüğü

²¹ Eren Fikret, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Ankara, 2014, s.168.

²² Burcuoğlu, Haluk, Borçlar Kanununun Tasarısında Haksız Eylem Sorumluluğu ve Yenilikler, İstanbul, 2007, s.102.

²³ İnan, s.227

²⁴ Sağlam, İsmail: "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler", 2013, s.1015.

²⁵ Altaş, Hüseyin: Hasılat ve Şirket Kirası, (BK md. 270-298) Ankara, 2009 s.73.

altındadır. Özellikle kira bedelinin, sözleşmeye konu malın işletilmesi yoluyla elde edilecek gelirin belirli bir oranı üzerinden kararlaştırıldığı hallerde, kiracı işletme yükümlülüğü altındadır. Özellikle kira bedelinin, sözleşmeye konu malın işletilmesi yoluyla elde edilecek gelirin belirli bir oranı üzerinden kararlaştırıldığı hallerde, kiracı kullanma ya da işletme yükümlülüğünün varlığı kabul edilmektedir. Fakat kira bedelinin belirlenmesi tarzından bağımsız olarak ürün kiralalarında kiracı kiralananı işletme yükümlülüğü altındadır²⁶.

Eklentileri veya plajları ile birlikte ya da demirbaşı ile birlikte otelin, nikâh salonundaki fotoğraf çekim ofisinin, hamamın, akaryakıt istasyonunun, otoparkın, umumî tuvaletin, imalathanenin kiralanmasına ilişkin sözleşmeler uygulamada taşınır veya taşınmaz olsun, ürün kirası olarak kabul edilirler. İşletilmek üzere bir tarlanın, bir bahçenin, ürün getiren hayvanların, işletilerek gelirinden fayda sağlanacak bir taşıt aracının, işletilmek üzere bir gazinonun, bir lokantanın, plaj tesislerinin, gelir getiren hakların (patent hakkı vb.) kiralanması bu çeşit kiralamaya örnek teşkil eder²⁷.

III. Sözleşmenin Tarafları

Kira konusunun kullanılmasını kiracıya devir yükümlülüğü ile sorumlu ve taraflardan birincisi kiraya verendir. Kira konusu üzerinde birden fazla kişinin paylı mülkiyeti mevcutsa, bunun kiralanması için pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. Aksi takdirde ortaklığı tek başına temsil etme yetkisi bulunmayan kiraya veren paydaş bakımından yetkisiz temsil hükümlerine tabidir²⁸. Fiil (medenî hakları kullanma) ehliyetine sahip herkes, kira sözleşmesini de yapmaya ehil ve taraf olabilir (TMK. m. 9). Ayırt etme gücüne sahip (mümeyyiz) ve ergin (reşit) olup da kısıtlı bulunmayanlar tam fiil ehliyetine sahiptirler. Ehliyet bakımından temel kural kiraya verenin tam fiil ehliyetine sahip olması gerektiğidir (TMK. m. 10, 14). Sınırlı ehliyetsizlerin kiraya veren sıfatıyla sözleşme yapabilmeleri için, yasal temsilcilerinin izni yahut icazetine ihtiyaç vardır. Sınırlı ehliyetsizler (mümeyyiz küçük veya kısıtlılar) ancak yasal temsilcilerinin (vasi veya velinin) onayı (muvafakati) ile sözleşme yapabilirler, ya da onlar adına sözleşmeyi yasal

²⁶ Altaş, 2009, s.82

²⁷ Belen, Herdem: 6098 sayılı Borçlar Kanunu, (Genel Hükümler, Kısa Şerh) İstanbul, 2014, s.49.

²⁸ Akkurt, Sinan S./ Erdoğan, Kemal/ Tokat, Hüseyin: Borçlar Hukuku, Seçkin Yay., Ankara, 2018 s.404.

temsilcileri yaparlar²⁹. Yine kiracı da sözleşmenin taraflarından birisi olarak yukarıda sayılan sıfat ve özellikleri taşıdığı gibi fiil ehliyetine sahip olmalıdır. Ancak, ayırt etme gücüne sahip (mümeyyiz) olmayanlar (tam ehliyetsizler) ise, her hangi bir şekilde dahi olsa sözleşmenin tarafı olamazlar, kira sözleşmesi yapamazlar; yaparlarsa sözleşme geçersiz olur³⁰. Ayrıca eşlerden herhangi biri diğerinin onayı olmadan evlilik birliği adına kendi başına kira sözleşmesi yapamaz. Çünkü kira sözleşmesi, evin günlük işlemlerinden, medeni kanununun 188. maddesinde belirtilen deyimle, evin sürekli ihtiyaçlarından biri değildir³¹.

a) Kiracı

Fiil ehliyetine sahip her kişi kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi kurabilir; ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlılar açısından, kiralayan hakkındaki sınırlamalar kiracılar için de geçerlidir. Evli kadın veya erkek özel temsil yetkisi olmadıkça evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapamaz (TMK. m188). Bununla beraber eşlerden birinin icazet vermesiyle sözleşme geçerli olur.

Birden çok kimsenin birlikte kira sözleşmesi yapması halinde, sözleşmede açık hüküm bulunmuyorsa, Yargıtay kararlarına göre her kiracı kendi payına düşen kira borcundan sorumludur. Ancak kanunda boşluk olmaması adına her kiracının müteselsilen sorumlu tutulması gerekir.

b) Kiraya Veren

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi, kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesini kurabilir. Mümeyyiz küçük veya mahcurlar kanuni mümessillerinin rızasıyla kira sözleşmesi yapabilirler. Bu gibi kişilerin bir yıldan fazla süreli arazi (hasılat) kirası ve üç yıl ya da daha fazla süreli akar (adi) kira sözleşmesi kurlmaları halinde ayrıca vesayet makamı olan sulh hâkiminin iznine ihtiyaç vardır (MK. m. 405/b.6).

Sözleşme kurulabilmesi için kiralayanın kiraya verilenin sahibi olması gerekli ve zorunlu değildir. Onun kiralananın kullanılmasını başkasına devir yetkisini veren

²⁹ Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, 1988, s.124.

³⁰ Oğuzman, M. Kemal, / Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.II, İstanbul, 2018.

³¹ Havutçu Ayşe, Evlilik Birliğinin Temsili, Ankara, 2006, s.82.

bir hakka sahip olması (alt kira kurmaya yetkili kiracı gibi) yeterlidir³². Böyle bir yetkiye sahip olmayan kira verenin yaptığı kira sözleşmesi geçerli olmakla beraber, kiralananı teslim edemediği veya sözleşme süresince kullanmaya hazır halde bulunduramadığı takdirde kiracının müspet zararını tazminle yükümlü olur.

İştirak halinde mülkiyetin kiralınmasında iştiraki doğuran sözleşme veya kanun hükümleri uygulanır (MK. m. 630/I). Aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, maliklerin hepsinin oybirliği ile kiraya verilebilir³³.

IV. KIRACI VE KIRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kiracı, kiralananın kullanmaya elverişli bir biçimde kendisine teslim edilmesini, kira süresi boyunca kullanmaya elverişli halde tutulmasını, kusuru dışında ortaya çıkan bozuklukların giderilmesiyle önemli onarımların yapılmasını kiraya verenden isteyebilir. Bundan başka kira süresi içerisinde kiraya verenin yaptırmadığı onarımları onun adına yaptırabilir.

Kiracı kiralananı sözleşmenin amacına uygun olmak kaydıyla dilediği gibi kullanma hakkına da sahiptir. Bundan başka kiralananı kullanmak kendisi için katlanılmaz hale gelmişse, kiracı kira sözleşmesini feshetme hakkına da sahiptir. (TBK. m. 331).

Kiraya verene karşı, kiracının borçlar hukukunda belirtilen karşılıklılık ilkesine göre sorumlulukları mevcuttur. Bunlar, kira bedelini ödeme borcu, kira bedelini ödeme zamanı, kiralanan malın kullanma giderlerini ödeme borcu, kiracının güvence verme borcu, kiralanan mal veya eşyayı özenle kullanma ve komşulara saygılı olma borcu, temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, kiralanan mal veya taşınmaza ait ayıpları kiraya verene bildirme borcu, kiralananın geri verilmesi borcu olarak sayılmaktadır³⁴.

³² Arat Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması Ankara, 2006, s.24

³³ Aral Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 1999, s.245

³⁴ Tandoğan, Halük: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 4. B.

A. Kiraya Verenin Yükümlülükleri

Kiraya verenin borçları, Türk Borçlar Kanununun 301 vd. maddeleri ile 360 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya verenin borçlarını şu şekilde sıralamak olasıdır. Teslim Borcu, Vergi, Resim, Harç vb. yükümlülüklere katlanma Borcu, Yan Giderlere Katlanma Borcu, Kiraya verenin Ayıplı Mallara İlişkin Borcu, Geri İade sırasında Ayıplı hale elen Kiralananın Kiracıya bildirilmesi Borcu gibi borçlardan kiraya veren sorumludur³⁵.

Teslim Borcu, kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz (TBK. m. 301).

Vergi, resim, harç vb. yükümlülüklere katlanma borcu; Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür (TBK. m. 303). Madde metninde kiraya verenin borçları düzenlenmiş olup bu borçlarını sözleşme ile kiracıya devretme imkânı tanınmaktadır.

Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya 3. kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür (TBK. m. 303). Madde metninde kiraya verenin borçları düzenlenmiş olup bu borçlarını sözleşme ile kiracıya devretme imkânı tanınmaktadır. Kira sözleşmelerinin yapılışının genellikle matbu olması ve kiraya verenlerin istediklerini sözleşmeye yazıp kiracıya imzalatmaları, kiracıların çoğu zaman çaresizlikten bu sözleşmelerin içeriğine itiraz edememeleri sebebiyle imzaladıkları bu sözleşmeden dolayı mağdur olacakları göz önüne alınarak, bu mağduriyete meydan verilmemesi amaçlanmıştır.³⁶ Yasanın “yan giderlere katlanma borcu” başlıklı 303. Maddesinin görüşülmesi sırasında ortaya atılan bir yanlış yorumun aksine Tasarıdaki şekliyle hüküm, çatı akması, dış-boya gibi yapı inşaatına (kiralananın önemli onarımına) ait yükümlülükleri, hiçbir şekilde kiracıya yüklememektedir. Çünkü kiralananı kullanıma hazır olarak teslim etmek ve

³⁵ Nuhoglu, Beyza, s.269.

³⁶ Bilge, Necip: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971, s.102

sözleşme boyunca bu durumda bulundurmamak, kiralaanın aslî borcudur (TBK. m. 301). Öyle ki bu borca aykırılık, Yasa'da özel yaptırıma bağlanmıştır. (TBK. m. 304, 305, 306) Esasen kiracının borcunu düzenleyen 317. madde de aynı temele dayalıdır. Gerek önceki gerekse yeni Yasa'daki kira hükümlerinin temel ruhu, zayıf konumdaki kiracıyı korumaktır. (6570. m. 11, 6098. m. 346). Kiralananın özenle kullanımı, hasara uğraticı eylemlerden kaçınma oturlan iç mekânın da boyanması ve temizliği gibi yükümlülükler sözleşmenin niteliği gereği kiraya aittir³⁷.

Kiralananın teslim anındaki ayıplardan sorumluluğudur. Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (6098. m. 304). Maddede, kiralananın teslimi sırasında taşıdığı ayıplar bakımından önemli ayıp-önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmıştır. Önemli ayıplardan, kiracının, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler çerçevesinde de kiraya vereni sorumlu tutabileceği kabul edilmiştir. Gerçekten de, kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğurduğu için, kiraya verenin kiralananın sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ayıplarından da sorumluluğu söz konusu olabilir. Bu durumda kiraya veren kiralananı teslim borcunu ifade temerrüde düşebilir³⁸. Çünkü kiraya verenin kiralananı teslim borcu bir defalık (ani) edim niteliğinde değildir. Bu sebeple, maddenin birinci fıkrasında, kiracının durumuna göre, Yasa'nın 304. ve devamı maddelerine düzenlenen ayıptan sorumluluğa veya Yasa'nın 123 ila 126'ncı maddelerinde düzenlenen temerrüde ilişkin hükümlerden yararlanabileceği kabul edilmiştir. Her iki durumda da, kiracı sözleşme ilişkisini ortadan kaldırma hakkına sahiptir. Ancak, kiracı bu hakkını kiraya verenin ayıptan sorumluluğuna dayanarak kullanırsa, sözleşmenin feshi, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere dayanarak kullandığı takdirde, sözleşmeden dönme söz konusudur.

Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik

³⁷ Yavuz, Nihat: Kira, 2. Baskı, Ankara, 2013, s.129.

³⁸ Dalamanlı, 1977, s.267

hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (6098. m.305). Maddenin 1. fıkrasında, kiralananın sonradan, yani kiracının hâkimiyetinde bulunduğu sırada, kendisine yüklenemeyen bir sebeple ayıplı hale gelmesi durumunda, kiracıya ayıpların giderilmesini (bunların ortadan kaldırılması amacıyla onarım) veya kira bedelinden indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteme biçiminde üç seçimlik hak tanınmıştır. Maddenin ikinci fıkrasında ise, ayıbın önemli olması durumunda, maddenin birinci fıkrasında sayılan seçimlik haklara ek olarak, dördünü bir seçimlik hak niteliğinde olmak üzere, kiracının sözleşmeyi fesih hakkının saklı olduğu belirtilmiştir. Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir. Bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir³⁹.

Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, bunu uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.⁴⁰ Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. (6098. m. 306) Maddeye göre, kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi hâlinde, kiracı ayıbın giderilmesini isteme hakkını kullanabilir. Bu hakkı kullanmak isteyen kiracı, kiraya verene uygun bir süre verir. Maddede, bu uygun süre içinde ayıp giderilmezse, kiracıya, bir yargı kararına gerek olmaksızın, bunu kiraya veren hesabına giderme ve bundan doğan alacağını, kira bedelinden indirme hakkı tanınmıştır.

Maddenin, 818 sayılı Borçlar Kanununun 250 nci maddesinde yer verilmeyen üçüncü fıkrasında kiraya verene kiralananındaki ayıbı giderme yerine, onu ayıpsız benzeriyle değiştirme hakkı tanınmıştır. Kiracının maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında öngörülen değiştirme hakkını kullanabilmesi için, kiralananın mislî eşya (mal) niteliği taşıması gerektiğinde bir duraksama yoktur. Maddenin dördüncü fıkrası, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 250 nci maddesinde yer verilmeyen, yeni bir

³⁹ Tandoğan, H: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.II İstanbul 1990, s.102.

⁴⁰ Ruhi, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 232.

hükümdür. Fıkırdaki yapılan düzenleme ile kiraya verene, kiracıya kira konusu malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleme olanağı sağlanmıştır.⁴¹

Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır (6098. m. 335).

Madde ile, kiracının kiralananı geri verme borcunun gereği gibi ifa etme konusunda kiraya verenin sonradan ortaya çıkarabileceği çekişmelerin önlenmesi amaçlanmıştır.⁴² Kiraya veren, kiralananı teslim aldığı anda kiralananın durumunu gözden geçirecektir. Kiracının sorumluluğuna yol açacak nitelikte bir eksikliğin ve ayıbın varlığı hâlinde, bunu hemen, kiracıya yazılı olarak bildirecektir. Bu bildirim yapılmaması, kiracıyı her türlü sorumluluktan kurtaracaktır. Öte yandan, teslim alma sırasında yapılacak olağan inceleme ile belirlenemeyecek nitelikteki eksikliklerden ve ayıplardan, kiracının sorumluluğu devam edecektir. Ancak, kiraya veren, bu nitelikteki eksiklik ve ayıpları sonradan belirlediği takdirde, durumu hemen kiracıya bildirecektir. Bu bildirim yükünün yerine getirilmemesi de, kiracının sorumluluktan kurtulması sonucunu doğuracaktır.

B. Kiracının Yükümlülükleri

Kiracının Borçlar Hukukunda belirtilen karşılıklılık ilkesine göre mal sahibine karşı sorumlulukları mevcuttur. Bunlar; Kira bedelini ödeme borcu, kira bedelini ödeme zamanı, kiralanan malın kullanma giderlerini ödeme borcu, kiracının güvence verme borcu, kiralanan mal veya eşyayı itina ile kullanma ve etrafında ikamet edenlere saygılı olma borcu, temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu,

⁴¹ Ruhi, s.274.

⁴² Aral Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7.Baskı, Ankara, 2007, s.336.

kiralanan mal veya taşınmaza ait ayıpları kiraya verene bildirme borcu, kiralananın işi bittiğinde geri verilmesi borcu olarak sayılmaktadır⁴³.

Kiracı, kiralananın kullanmaya elverişli bir biçimde kendisine teslim edilmesini, kira süresi boyunca kullanmaya elverişli halde tutulmasını, kusuru dışında ortaya çıkacak bozuklukların giderilmesiyle önemli onarımların yapılmasını kiraya verenden isteyebilir. Bundan başka kira süresi içerisinde kiraya verenin yaptırmadığı onarımları onun adına yaptırabilir.

Kiracı kiralananı sözleşmenin amacına uygun olmak kaydıyla dilediği gibi kullanma hakkına da sahiptir. Bundan başka kiralananı kullanmak kendisi için katlanılmaz hale gelmişse, kiracı kira sözleşmesini feshetme hakkına da sahiptir. (TBK 331) Kiralanan mal veya taşınmaza ait ayıpları kiraya verene bildirme borcu, Kiralananın geri verilmesi borcundan sayılmaktadır⁴⁴.

- *Kira Bedelini Ödeme Borcu*; Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür (6098. m. 313)⁴⁵. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz (6098. m. 343). Başlangıçta belirlenen kira bedelinin, özellikle yasa gereği sözleşmenin süresinin uzatıldığı ya da yenilendiği durumlarda, ekonomik koşullara bağlı olarak değiştirilmesi olanağı sağlanarak, sözleşmede kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasağına bir ayrıcalık tanımış olmaktadır. Bu ayrıcalığın kabulü, kiracının korunması ilkesinin gözetildiği yasal bir düzenleme içinde de olsa, kiraya verenin kiralananın durumuna uygun düşecek bir kira bedeli elde etme konusundaki yararlarının da göz ardı edilmemesi zorunluluğundan doğmuştur. Nitekim kira bedeline ilişkin böyle bir ayrıcalığın öngörülmesinin haklılığı, öğretide ve yerleşmiş uygulamada kabul edilmektedir. 6570 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde yer verilen bu ayrıcalık, açıklanan nedenlerle Yasa'da da aynen korunmuştur⁴⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 6098 sayılı Yasa'nın 344. md göre: "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış

⁴³ Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 4. B. 2005, s.264.

⁴⁴ Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/11, 4. B. 2005, s.290.

⁴⁵ Cansel Erol: Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1961, s.122.

⁴⁶ Özen, B: Kira Konusunun Devri, (HD. Y. 2010, C.16, S.1-2 s.137-138), İstanbul 2012.

oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir⁴⁷.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır⁴⁸.

Yukarıdaki maddenin birinci fıkrasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ilkelere yer verilmiştir. Böylece, 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin, Anayasa Mahkemesince iptali üzerine bu konuda ortaya çıkan kanun boşluğunun, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak, yasal bir düzenlemeye kavuşturulması amaçlanmıştır. Bu düzenlemeyle, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkin anlaşmaların geçerliliği, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla kabul edilmiştir. Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması durumunda da aynı sınırlamanın gözetilmesi gerekecektir.

Uygulamada, uzun bir süreden beri Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranı göz önünde tutulmuş olmakla birlikte, adı geçen Enstitüce bir süreden beri bu endeks yerine üretici fiyat endeksindeki artış oranları yayımlandığı için, kira bedelinin belirlenmesinde objektif

⁴⁷ Gümtiş, s.34.

⁴⁸ Tandoğan, I/1, 4. Baskı, 1985, s.113.

bir ölçüt olarak üretici fiyat endeksindeki artış oranından yararlanılması benimsenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasına göre, taraflarca anlaşma olmadığı takdirde, yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak, hakkaniyete uygun olarak, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla belirlenecektir⁴⁹.

Maddenin üçüncü fıkrasına göre, kira süresinin beş yıldan uzun süreli olması durumunda veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda yeni dönemde uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından, yukarıdaki esaslarla birlikte, emsal kira bedelleri de göz önünde tutularak belirlenecektir. Ancak, bu durumda üretici fiyat endeksindeki artış oranı, üst sınır olarak kabul edilmeyecektir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Böylece, altıncı kira yılına ait kira bedeli, bu şekilde belirlendikten sonra, yine beş yıllık kira dönemi için kira bedellerinin yıldan yıla belirlenmesinde birinci ve ikinci fıkra hükümleri uygulanacaktır. Yani tarafların anlaşması göz önünde tutulabilecek; bu anlaşmanın geçerliliği, üretici fiyat endeksindeki artış oranıyla sınırlı olacaktır. Anlaşma olmadığı takdirde ise ikinci fıkra hükmü uygulanacaktır. Maddenin son fıkrasında, sözleşmelerde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması da geçerli kabul edilmiştir. Ancak, bu durumda beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı esası getirilmiştir. Beş yıl geçtikten sonra ise, kira bedeli, taraflar anlaşamazlarsa, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak, üçüncü fıkra hükmü çerçevesinde belirlenecektir⁵⁰.

Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür(6098/ m. 314). Madde hükmüne göre, kira bedelini ödeme zamanı yönünden, sözleşmelere ve yerel uygulamalara öncelik tanınmış; yukarıdaki madde yedek bir hukuk kuralı olarak yasada yer almıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla ilgili sözleşmelerde genellikle, kira bedellerinin her ayın başında peşin olarak ödenmesi kararlaştırılmaktadır.

⁴⁹ Doğrusöz / Yavuz: Kira Tespit Davaları, Ankara, 1992, s.96

⁵⁰ Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/II, 1988, s.292

Yargıtay bugüne kadar oluşan kararlarında⁵¹, sözleşmelerdeki “her ayın başındaki” hükmünü “her ayın üçüncü günü akşamına kadar” olarak yorumlamıştır⁵².

Uygulamada ve ağırlıklı olarak işyeri kiralalarında, kira paraları elden ödenmeyip kiralaanın banka hesabına yatırılmaktadır. Bu, kanıtama kolaylığı sağladığı gibi, yasal bir yükümlülükle de böyle bir uygulamayı zorunlu kılmıştır. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 257’ci maddesinin 1. fıkrasının 2 nolu bendiyle Maliye Bakanlığı’na yükümlülere işlemleriyle ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle kanıtlamaları zorunluluğunu getirme ve bu zorunluluğun kapsamına ve uygulamaya ilişkin usul ve esasları belirleme yetkisi tanınmıştır. Bu yetkiye dayanılarak, Maliye Bakanlığı’nca, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemeleri, banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle kanıtama zorunluluğu getirilmiştir.

Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır. (6098/m.341) Maddede, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından özel ve yedek bir düzenleme yapılarak, ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderlerine, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracının katlanacağı hükme bağlanmıştır. Kiralananın boyanması, çatısının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan diğer yan giderler hakkında Yasa’nın 303. maddesi uygulanacaktır. Ancak, aksine sözleşme veya yerel âdet olduğunda, bu yükümlülük, kiraya verene ait olacaktır. Yine aynı maddeye göre, yükümlü kim olursa olsun bu giderleri kanıtlayıcı belgelerin bir örneğini, istemesi halinde diğer tarafa verecektir.⁵³

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir

⁵¹ T.C. YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ E.2015/10297 T.9.5.201

⁵² Doğrusöz / Yavuz: 1992, s.98.

⁵³ Yavuz, Nihat: Türk Kira Hukuku, C.I, , Ankara, 2003, s.186.

bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verilebilir.⁵⁴ Kiraya veren kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür (6098. m. 342). Maddede uygulamada kiraya verenlerin kiracıdan depozito veya başka ad altında ve kira bedeli dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda güvence parası aldıklarında sıkça rastlandığından, bu uygulamaya karşı kiracıyı korumak amacıyla düzenleme getirilmiştir. Bu madde ile bir yandan, sözleşme ile kiracıdan güvence istenilmesi imkânı kabul edilmiş, öte yandan, bunun sınırları açıklıkla ortaya konulmuştur. Maddeye göre, güvence bedeli, üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Güvencenin para olarak verilmesi halinde kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak olması halinde ise bankaya depo edilmesi söz konusu olacaktır. Banka da bu güvenceyi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecek. Kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesinden itibaren üç ay içinde dava ya da takip ile kira sözleşmesi ile ilgili bir istemde bulunduğunu bankaya yazılı olarak bildirmemesi durumunda, banka, bu defa sadece kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri vermekle yükümlü olacaktır. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az 10 gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az 30 gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (6098/m.315)⁵⁵.

Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın

⁵⁴ Akyol Şener: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul, 1995, s.77.

⁵⁵ Oğuzman, M. Kemal/ Seliçi, Özer/ Özdemir Saibe Oktay: Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006, s. 100.

giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (6098/m.316)⁵⁶.

Medeni Kanun'un komşu haklarına ilişkin 737 ve sonraki maddeleri, kiracılar için de geçerlidir. Komşu hakları denilince, ilk önce taşınmaz malikleri arasındaki ilişkiler akla gelmekle birlikte, Yasa'nın 737. maddesinde yalnızca komşular deyimi kullanılmakla, taşkın kullanıma karşı komşuluk hukukundan yararlanacak olanlar yalnızca taşınmaz malikleriyle sınırlı tutulmamıştır. İster mal sahibi, ister oturma ve yararlanma hakkı sahibi, ister kiracı olsun tüm "komşulara" zararın giderilmesini ve tehlikenin önlenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Buna göre, taşkınlıktan rahatsız olan veya zarar gören kişinin komşu sayılması için o taşınmazın maliki olması da şart değildir. Bir taşınmazda "kiracı" sıfatıyla oturan bir kimsenin komşusunun taşkınlıklarına katlanması kendisinden istenilemez. TMK.737. maddesinin açık metni bu kabulün tersini düşünmeye elverişli değildir. Medenî Yasada, "komşu" dan söz edilmiş, komşunun malik olması gerektiğinden söz edilmemiştir. Kısaca komşuluk ilişkisinden zarar gören ve MK.'nın 737. maddesine ve komşu hakkına dayanarak dava açan veya hakkında dava açılan kimsenin malik olması zorunluluğu yoktur⁵⁷.

Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararın giderilmesine ilişkin hakları saklıdır(6098/m.319).

⁵⁶ Kılıçoğlu, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Turhan Kitapevi, 2009, s. 378.

⁵⁷ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Özdemir Saibe Oktay: " Eşya Hukuku", 2006, s.102.

Kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde aynı şekilde geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir (6098. m. 334). İlgili madde, birinci fıkrası itibarıyla 818 sayılı Borçlar Kanununun 266. maddesini karşılamaktadır⁵⁸. Ancak, 818 sayılı Borçlar Kanununun 266. maddesinin son fıkrası, ispat yükü ile ilgili bir düzenleme olduğu için Tasarıya alınmamış ve bu konu genel hükümlere bırakılmıştır. Böylece, ispat yükünün paylaşımı, Türk Medeni Kanununun 6. maddesi uyarınca gerçekleştirilecektir. Maddenin ikinci fıkrasında ise kiracının sözleşmeye aykırı kullanımından doğan zararlar dışında bir tazminat sorumluluğu olmayacağı, sadece sözleşmeye aykırı kullanımdan sorumlu olacağı esası emredici olarak kabul edilmiştir. Böylece, uygulamada kira sözleşmelerinde sıkça rastlanan kiracıya sözleşmeye uygun kullanımın yarattığı, ortaya çıkardığı, gerektirdiği eskime, bozulma gibi sonuçların da kiracıya yükletilmesine ilişkin kayıtların geçerli olmayacağı belirtilmiştir⁵⁹.

Süresi altı ay ve daha fazla olan konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiralananı edinen malik kendisi eşi, altsoyu ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı varsa, (konut veya işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise) edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek ve edinme tarihinden itibaren altı ay süre sonunda dava açmak şartıyla kiracının kiralananı çıkmasını isteyebilir⁶⁰ (TBK. m. 351). Konut ve Çatılı işyeri kiralarında da kiralananın devri sözleşmenin devri sonucunu doğurur.

V. Sona Ermesi

Kira sözleşmeleri belirli süreli sözleşmelerde kendiliğinden sona erer. Adi kira sözleşmelerinde taraflarca yapılan sözleşmenin süresi dolduğunda sona erme gerçekleşmiş olarak kabul edilirler. Ancak sürenin dolmuş olmasına rağmen kira ilişkisine fiilen devam ederlerse sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür.

⁵⁸ Ataay, AYTEKİN: Borçlar Hukuku, Genel Teorisi, İstanbul, 1995, s.281.

⁵⁹ Belen Herdem: 6098 sayılı Borçlar Kanunu, (Genel Hükümler, Kısa Şerh) İstanbul, 2014, s.98.

⁶⁰ Eren Fikret, Borçlar Hukuku Gele Hükümler, Yetkin Yay., Ankara, 2015, s.43

Kira sözleşmesinin olağan fesih yoluyla sona erdirilebilmesi bakımından haklı bir sebebe yahut olağanüstü bir durumun varlığına lüzum yoktur⁶¹. Ancak bu yolla fesih için tarafların fesih bildirimini (ihbar) sürelerine uymaları yeterlidir. Bu sürelerin altında bir süre kararlaştırılmaz. Bu fesih ihbar süreleri ise şu şekilde sıralanabilir; Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında yerel adette öngörülen yahut böyle bir adet yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç ay öncesine ilişkin fesih ihbar süresine uyularak olağan fesih yoluyla sözleşme sona erdirilebilir. Taşınır kiralalarında taraflardan her biri üç gün önceden yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilir.

Konut ve Çatılı işyeri kiralalarında, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra her uzama yılının bitiminden üç ay önce fesih bildiriminde bulunabilir. Kiracı, kira konusunu özenle kullanma ve komşulara saygı borcuna ve yükümlülüklerine aykırı hareket ederse, kiraya veren kiracıya en az 30 gün süre vererek aykırılığın giderilmesini yazılı olarak ister. Sürenin faydasız olacağına anlaşıldığı ve kiracının kasten kiraya verene zarar verdiği yahut kira sözleşmesinin kiraya veren veya komşular açısından çekilmez olduğu durumlarda ise otuz günlük süre aranmaksızın yazılı bildirimle derhal fesih mümkündür⁶².

Kira sözleşmesinin sona ermesi konusunu, burada konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkındaki hükümleri göz önünde tutarak ele almak gerekir.⁶³ Kira sözleşmesinin sona ermesi hakkında, genel hükümlerle, süresi altı ay ve daha uzun olan konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkındaki kurallar arasında bazı farklılıklar vardır. Bu nedenle bir ayırım yaparak sona erme nedenlerini genel olarak ve konut ve çatılı işyeri kiralaları yönünden ayrıca özel olarak incelemek gerekir. Fakat genel olarak incelerken, konut ve çatılı işyerleri hakkındaki kuralları, etkili olduğu ölçüde diğer kira ilişkilerinde de göz önünde tutmak gerekir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK'nın 339. vd. maddelerinde belirtilen boşaltma nedenleri dışında sözleşmede bir sona erme nedeni kararlaştırılmaz. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında,

⁶¹ Ruhi: s.234.

⁶² Akkurt, Sinan S./ Erdoğan, Kemal/ Tokat, Hüseyin, s.419.

⁶³ Inceoğlu, C.II, s.11

dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez (TBK. m. 354).

Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesiyle birlikte 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Kanun hükümleri, büyük ölçüde korunarak TBK. 339. maddesinde ayrı bir bölüm altında düzenlenmiştir. Bu bölüm “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığını taşımaktadır. TBK’nın gerek kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri arasında (TBK. m. 299) gerekse konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen hükümleri arasında (TBK. m. 339) sözleşmenin sona erme nedenlerine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır⁶⁴ TBK. m. 339 vd. düzenlenmiş bulunan sona erme nedenleri, sadece konut ve çatılı işyeri kiraların uygulandığı halde, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında düzenlenen sona erme nedenleri, hem konut ve çatılı işyeri kiralarında hem de diğer kira sözleşmelerinde uygulanabilir. Fakat kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında düzenlenen sona erme nedenlerinin tamamının, duraksamasız bir biçimde konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanma olanağı yoktur⁶⁵. TBK. m. 347/III. hükmüne göre, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda, konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanabilmesi için, genel hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere aykırı olmaması gerekir. Bu husus, her bir sona erme sebebi bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Buna karşılık dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez (TBK. m. 354).

§ 2. IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

Irak Hukuku’nda “*kira sözleşmesi*” kiraya konu eşyanın maliki tarafından kiracıya belli bir bedel karşılığında kullanım ve yararlanma izni veren, satış sözleşmesinden sonra en önemli sözleşmelerden biridir. Diğer yandan mülk sahibi olmayanlara mülkten yararlanma izni verir. Günlük yaşamda en fazla kullanılan sözleşmelerden biri olması sebebiyle vazgeçilmezdir⁶⁶.

⁶⁴ Eren, s.54

⁶⁵ Inceoğlu, s. 22

⁶⁶ Casim, Kazim El-Şeyh, Ahkâm İcar El-İkar fil El-kavanin El-hassa, MatbatüAhlul Bayt, Kerbela, 1967, s.77.

Kira sözleşmesi sosyal olarak mal sahibi ve kiracı arasındaki ilişkileri düzenleyen bir araçtır. Bu sözleşme, adalet ve hak güvencesi esaslı üzerine ilişkileri düzenleyip kurallarını belirler. Ekonomik olarak mal yatırımına izin verdiği için mal sahibi ve çalışanlar arasında bir işbirliği aracıdır. Malik, mallarını kullanamayabilir veya yararlanmaya fırsat bulamayabilir. Bu durumda sahip olduğu malını kira sözleşmesi aracılığıyla değerlendirebilecek olanlara kiraya verir⁶⁷. Sosyalist sistemlerde sosyal adaleti sağlamak, üretim araçlarını kontrol altına alarak çalışanlara kolay yoldan sunmak ve mal sahibinin kiracıyı istismar etmesini engellemek gibi hedefleri bulunmasından dolayı kira sözleşmesinin önemi artmaktadır. Kira sözleşmesinde karşılaşılan en büyük sorun kiracının mal sahibine ödemekle yükümlü olduğu ücreti belirleme konusudur. Bu sorun; sosyal, ekonomik ve hukuksal bir sorundur⁶⁸.

Kira sözleşmesi kiracı ile mal sahibini kira süresi boyunca sürekli iletişim halinde bıraktığından dolayı aralarındaki ilişkiyi kontrol edip her iki tarafın hukukunu ve yükümlülüklerini beyan eden yasal kurallar dikkatlice belirlenmelidir. Bu sebeple, kira sözleşmesi kişinin kendi hayatında yaptığı en önemli sözleşmelerden biridir ve bu kapsamdaki yasa da kişilerin sıklıkla başvurduğu başlıca yasalardan biridir. Mahkemelere müracaat edilen kira davaları artış gösterdiğinden dolayı kanun koyucu kira sözleşmesindeki taraflar arasındaki ilişkileri düzenleyen normları belirlemelidir⁶⁹.

Medenî hukuk kurallarına göre bedel belirleme iki tarafın anlaşmasına bağlı olduğu halde; 1979 yılı ve 87 sayılı Emlak Kiralama Kanunu'na göre kanun koyucu kira ücretini belirleme kurallarını emredici bir şekilde beyan etmiştir. Buna aykırı olarak anlaşma sağlanamaz. Irak hukukunda yasama organı yalnız Emlak ücretini belirlememiştir. Öyle ki; sözleşmenin sona erdiği tarihten sonra da kiracıya, kiraya verenin rızası olmadan kiralanan yerleri kullanmaya devam etme hakkı vermektedir⁷⁰.

⁶⁷ El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi el-kanun-l el-Medenî, C1, Muhammed dayet yayınevi, 1987, Beyrüt, s.25.

⁶⁸ El-Senhourî, Abdulrazak, el Vasit fi Şerhi El-kanunî elMedeniyye, C.6, Darüehiyatürat El-arabi, Beyrüt, 2004, s.25.

⁶⁹ Bekir, İsmet Abdulmecid, Şerhi Ahkam akidi El-icar, El-Mektebe el Vatanîyye, Bağdat, 2002, s.16.

⁷⁰ Casim, s.77.

I. Hukuki Niteliği ve Tanımı

Kira sözleşmesinin tanımı hakkındaki Irak Medenî Kanunu'nun 722. Maddesinde düzenlenmiştir: “*Bir malın bir bedel karşılığında belirli bir süre için kullanılması hakkının verilmesi, buna göre kiraya veren; kiracının kiraya verilen maldan yarar sağlamasına izin verir*”⁷¹.

Kanun maddesinin birinci fıkrasından negatif bir yükümlülük olan zilyetliğin devri yer almaktadır. Bu Fıkranın İslamî Fıkıh hükümlerinden etkilendiği görülmektedir. Çünkü İslami fıkha göre, kiraya veren kiracının kiraya verilenden yarar sağlamasına izin verir daha doğru bir ifade ile kiracıya sözleşme konusu malın zilyetliğini verip ondan yarar sağlamasına izin verir⁷². Fakat kanun koyucu tüm hükümleri İslami fıkıhtan etkilenerek koymamıştır. Bu maddenin ikinci fıkrasını düzenlerken kanun koyucunun İslami fıkıhtan ziyade Kara Avrupası kanunlarından etkilendiği görülmektedir. Yalnız maddenin ikinci fıkrasında düzenlenen kiraya verenin yükümlülüklerinden anlaşılmaktadır ki kanun koyucu bu fikrayı düzenlerken İslami Fıkıhtan ziyade batılı kanunlardan etkilenmiştir⁷³. Iraklı hukukçulara göre; batı yasalarından ilham alan kanun koyucunun yaptığı tanımın ikinci bölümü iki konuya açıklık getirmiştir. Birincisi, sahiplik kelimesinin ortaya attığı belirsizliğin ve kiracının hakları konusunda anlaşmazlığın giderilmesidir, çünkü bu yalnız kişisel bir haktır. İkincisi, sözleşmeye konu amacın beyan edilmesidir⁷⁴.

II. Irak Hukukunda Kira Çeşitleri

Kiralama işlemi bizzat kiralanan şeye değil; kiracının kiralanan üzerinde hak ettiği şeye yapılır. Kira işlemi genellikle mülkiyet hakkı üzerine yapılır ve bu durum kiralanan şeyle karıştırılmaktadır. Taşınmaz veya taşınır fark etmeksizin kiralanan maddi olan şeyin kendisi sanılmaktadır. Hâlbuki kiralama işlemi mülkiyet hakkı dışında başka bir hak üzerinde de yapılabilir ve bu hak “*kiralanan*” olarak tanımlanır. Örneğin; kiralama işlemi yararlanma hakkı gibi aynı bir hak üzerine yapılırsa, kiralanan yararlanma hakkıdır veya kira sözleşmesinden kaynaklı alt kiralama yoluyla kiracının kiralama hakkı gibi şahsî bir hak üzerine yapılabilir. Bu

⁷¹ Irak Medeni Kanunu, <http://iraqlid.hic.iq:8080/LoadArticle.aspx?SC=121120078638644> , E.T.16.08.2018.

⁷² EL-Düceyli, Hasan Adday, El-emptidad El-kanuni liAkdi-l İcar, Sabah yayınevi, Bağdat, 2018, s.9.

⁷³ Abusuud, Ramazan, Durus fi El-ukudi El-musmmat Akidi El-İcar, Darü-l camiya, Beyrut, 1986, s.33.

⁷⁴ El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi El-kanuni elMedeniyye, C 6, s.23; SERHAN, Adnan İbrahim, Şerhi El-kanun El-medeni (Ukud El-musmmat), Kültür Yayınevi, Amman, 2009, s.11.

durumda kiralanan kiraya verme hakkını ifade eder. Bununla birlikte;, endüstriyel, ticarî ve teknik haklarda olduğu gibi kiralama işlemi maddî bir şeye bağlı manevî bir hak üzerine de yapılır⁷⁵.

A. Emlak (Taşınmaz) Kirası

Irak Medeni Kanunu'nun 62. maddesine göre taşınmaz (emlak) tanımı şöyledir: Hasarsız taşınması veya değiştirilmesi mümkün olmayan; sabit yeri bulunan her şeydir. Bu kapsamda arazi, yapı, ağaç, köprü, baraj ve benzeri emlaklar bulunur⁷⁶.

En fazla kiralanan emlak türü bina ve tarım arazileridir, Ancak, emlak kiralaması bina veya tarım arazileri ile kısıtlı değildir. Tarım arazisi olmayan boş arazi kiralaması da yapılabilmektedir. Bu tür araziler, çoğunlukla oyun alanı, kamp, kulübe veya geçici bina için kullanılır.

Maden ve taş ocakları da kiralatabilmektedir. Maden veya taş ocağı sahibi, maden veya taş ocağını periyodik ücret karşılığında kiralayabilir. Bu durumda sözleşme satış değil, kira sözleşmesidir⁷⁷.

B. Taşınır Kirası

Irak Medeni Kanunu'nun 62. maddesine göre taşınır, Hasarsız taşınması veya değiştirilmesi mümkün olan her şeydir. Bu kapsamda nakit, teklifler, hayvan, makineler, tartılabilen ve benzeri taşınır eşyalar bulunur⁷⁸.

Günümüzde taşınır kiralaması yaygınlaşmıştır. Örneğin, tarım makineleri, müzik aletleri, dikiş makineleri, radyo ve televizyon cihazları, soğutma ve ısıtma cihazları, kitap, hazır giyim gibi taşınırlar sıkça kiralananmaktadır. Çoğu zaman mobilyalı konut ve odalar da kiralanır. Bu durumda kira hem taşınırı hem de taşınmazı kapsar.

Taşınır kiralaması kapsamında, karada, havada ve denizde kişi veya eşya taşımaya yarayan araçlar oldukça yaygınlaşmıştır. Örneğin; binek ve yük taşıma

⁷⁵ El-Fazli, Cafer Muhammed, El-vaciz fil-Ukud El-medeniyye, Zain yayınevi, 2013, Beyrut, s.190; Kaed, s.50.

⁷⁶ Irak Medeni Kanunu md. 62, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T. 20.03.2019.

⁷⁷ El-Azavi, Adnan, Ilakat El-ziraiyye fil-Kanunun Iraki, Yüksek Lisans Tezi, , Bağdat Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Bağdat, 1975, s.103.

⁷⁸ Irak Medeni Kanununda 62. Madde.

hayvanlarının kiralanması; kamyon, otomobil, gemi, uçak ve benzeri araçların kiralanması böyledir.

Irak Kanun koyucusu ulaşım araçlarının kiralanması ile ilgili hükümleri belirlerken; Adli Hükümler dergisinden ve Mürşit Al-Hayran'ın görüşlerinden yararlanmıştır. Konu ile ilgili 841 ile 846 arası altı madde tahsis edilmiştir⁷⁹.

Irak kanunkoyucusu kira sözleşmesini düzenleme aşamasında, ulaşım aracının türünü belirleme zorunluluğu getirmiştir. Örneğin, otomobil kiralayan onu diğer otomobillerden ayıracak şekilde belirlemelidir. Sözleşmeyi düzenleme sırasında araç özellikleri beyan edilmeksizin türü belirlense bile bu yeterli görülmektedir. Ayrıca, sözleşme düzenlendikten sonra da belirlenebilmesi mümkündür. Irak Medeni Kanununun 841. Maddesine göre⁸⁰: a) Ulaşım aracının türü belirlenmeksizin kiralanamaz, fakat kiracının kabul etmesi halinde sözleşmeden sonra da belirlemek mümkündür. b) Bilinen bir ulaşım aracı türü kiralanırsa kiralama mümkün olur ve bilinen araç türü kategorisinde değerlendirilir. Bununla birlikte kanunkoyucu, sözleşmeyi düzenleyen tarafların kiralanın ulaşım aracından yararlanma maksadını belirlemelerini zorunlu kılmıştır. Örneğin, kişi taşımak veya eşya taşımak gibi ulaşım aracının kiralama amacını belirlemeleri gerekmektedir. Ayrıca mesafe, gidilecek yer veya kira süresi de belirlenmelidir. Ulaşım aracını kiralama amacı kişi taşımak ise kiracı bu maksat dışına çıkamaz. Kiracı bu kuralı çiğner ve araç arızalanır ise arızadan sorumlu tutulur. Medeni Kanun'un 842. maddesi bu durumu şöyle ifade etmiştir:

a) Ulaşım aracı kiralama işleminde yararlanma maksadı belirlenmelidir. Örneğin; kişi veya eşya taşımak veya her ikisi şeklinde bir belirleme olmalıdır. Ayrıca, mesafe, gidilecek yer veya kira süresi de belirlenmelidir.

b) Eşya taşımak için kiralanın araç kişi taşımak için kullanılabilir. Lakin, kişi taşımak için kiralanın araç yük taşımak için kullanılamaz. Bu durumda araç ile yük taşınır ve arızalanırsa kiracı arıza garantisinden yükümlü tutulur⁸¹.

⁷⁹ El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi El-kanuni elMedeniyye, C 6 s. 134-135.

⁸⁰ El-Fazli, s.227-228; El-Fazli, Cafer, El-vaciz fil-ukudü-l medenye, Atik yayınevi, Kahire, 1997, s.361-362.

⁸¹ El-Fazli, El-vaciz fil-ukudü-l medenye, s.361-362.

Taraflar aracın gideceği yeri belirlemiş ise bu yerin dışına çıkılamaz ve başka bir yere gidilemez. Örneğin, amaç Kerkük'e gitmek ise bu yerin ilerisine ve başka bir vilayete gidilemez. Eğer gidilir ve araç arızalanırsa kiracı arızadan sorumlu tutulur. Ayrıca, kiraya veren istediği takdirde kiracının kullanacağı güzergâhı belirleyebilir ya da belirlemeyebilir. Her iki durumda da belirlenen yere götürecek birçok güzergâhın bulunduğunu kabul etmek gerekir. Kiracı belirlenen güzergâhı kullanmaz ve araç arızalanır ise bu durumda kullandığı güzergâh göz önünde bulundurulur ve zorluğuna bakılır. Eğer daha zor bir güzergâh kullanılmış ise arızadan yükümlü tutulur. Fakat eşit veya daha az zorlukta bir güzergâh kullanmış ise araç arızasından yükümlü tutulamaz⁸².

C. Aynî ve Şahsî Hak Kiraları

Ayni ve şahsi haklardan yararlanılabildiği ve bu tür haklardan yararlanma feragati mümkün olduğu sürece bu tür haklar kiralanabilir. Bu tür haklarda yararlanma hakkı olan hakkını kiralayabilmektedir. Ama oturma veya intifa hakkına sahip kişi hakkını kiralayamaz. Çünkü oturma veya intifa hakkı feragat edilemeyen haklardır. Bunun yanı sıra, irtifak hakkı taşınmazdan ayrı bir şekilde kiralanamamaktadır. İrtifakı taşınmazdan ayrı tutmak mümkün değildir⁸³. Şahsi haklar ayni haklar gibi kiralanabilmektedir. Kiralanan şahsi hak genellikle kiralama hakkı olmaktadır. Bu hak üçüncü kişilere kiralanabilir⁸⁴.

D. Mülkiyet Hakkını Kapsayan Hak Kiraları

Mülkiyet hakkı farklı mekanizmaları içermektedir. Hukukta buna caiz görmek denilir. Tamamı mülkiyet kullanma hakkı kapsamına girer. Örneğin, arazi mülkiyeti olan kimse, avlanma ve balıkçılık yapma hakkına sahip olur. Avlanma hakkı, araziden ayrı veya ona bağlı olması durumlarında caizdir. Avlanma hakkı araziye bağlı olarak kiralanmış ise, iraklı bazı hukukçuların görüşüne göre bu mutlaka arazi kiralama sözleşmesinde beyan edilmelidir. Kira sözleşmesinde mülkiyet sahibinin av yapma yetkisinin olduğu ve kiracının da avlanabileceği beyanını barındırıyorsa avlanma hakkının araziye bağlı olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, durum ve şartlar da yapılacak beyan yerine geçmektedir. Örneğin; bazı Iraklı

⁸² EL-Ameri, Sadun, El-vaciz fi El-ukud El-musemmat Akdeyi El-beyi ve El-icar, 3. Baskı, Matbaat El-ani, 1974, s.390.

⁸³ EL-Senhourî, C 6, s.135-136.

⁸⁴ Kaid, s.50-51.

hukukçulara göre, kiralanan arazi mülkiyet sahibinin ikamet yerine uzaktaysa veya mülkiyet sahibinin avlanma alışkanlığının olmadığı durumda avlanma hakkının kira sözleşmesinde, araziye bağlı bir hak olduğu anlaşılmaktadır. Bu iraklı hukukçulardan İkincisinin görüşüne göre sözleşmede aksi beyan edilmedikçe avlanma hakkı arazinin kiracısına aittir. Bunlardan farklı diğer bir hukukçu görüşüne göre aksi beyan edilmedikçe avlanma hakkı kiralayan ve kiracı için eşittir. Her halükarda, arazi sahibi araziye ve avlanma hakkını birlikte kiraya verebilir, araziye bir kişiye ve avlanma hakkını farklı bir kişiye kiraya verebilir veya araziye kiraya verir ve avlanma hakkı kendisinde kalabilir.

Avlanma hakkı kiraya verilebildiği gibi balıkçılık yapma hakkı da ayrı olarak veya taşınmaz kiralamasına bağlı olarak kiraya verilebilir. Taşınmaza bağlı olarak kiraya verilir ise bu bağlılık açık bir beyan gerektirmeksizin şartlardan anlaşılabilir. Bir görüşe göre taşınmaz kiralamasının balıkçılık yapma hakkını kapsamaması için açık bir beyan gerekir. Aksi halde, istisna durumları hariç olmak üzere kiraya verenin bu hakkı kendisinde bıraktığı anlaşılır. Başka bir görüşe göre ise aksi beyan edilmedikçe balıkçılık yapma hakkı mutlaka taşınmazın kiralanasına bağlıdır⁸⁵.

Duvar; ticari veya benzeri reklamların yapıştırılması, apartman çatısına reklam panosu yerleştirilmesi, tiyatro perdesi ve reklam yapılması için kiraya verilebilir. Ayrıca apartman çatısı, baz istasyonu kurmak için kiraya verilebilmektedir. Bu gibi durumlarda kiralanan bütün taşınmaz değildir, sadece bir bölümüdür⁸⁶.

E. Manevi Hak Kiraları

Manevi haklar maddi olmayan şeylerin kiralınması durumunda geçerlidir. Ticari değeri olan isim kiraya verilebilir. Yalnız, bu kiralamanın amacı gayri meşru ticari rekabet ise kiralama caiz değildir. Örneğin; bir kişi ismini bir firmaya kiralar, bu isim de bilinen ticari bir marka ismine benzer ise kiralanan ismin benzediği asıl firmaya ile kiralayan diğer firma arasında benzerliğin kullanılması üzerinden bir rekabete sebep olur⁸⁷.

⁸⁵ El-Senhourî, C 6, s.137-138; Kaid, s.51

⁸⁶ El-Senhourî, C 6, s.137-138; Kaid, s.52.

⁸⁷ Kaid, s.51.

Edebî, sanayi, teknik ve ticari mülkiyet veya fikrî haklar kiraya verilebilir. Örneğin; telif hakkı ve mucit hakkı kiraya verilebilir. Bazı hukukçuların görüşlerine göre mucidin belirli bir süre ile hakkından feragat etmesi kira sayılır. Ancak mutlak feragat etmesi satış sayılır. Kanaatimce telif hakkı, mucit hakkı ve benzeri manevi haklar kiraya verilebilir ve satışı yapılabilir. Kira ile satışın birbirinden ayrılması, teyit etmeye ve zamana değil; sözleşme yapanların niyetine bağlıdır. Hak sahibi şahsi hakkını belirli bir süre zarfında başkasının yararlanması için verirse bu sözleşme kira sözleşmesidir. Yalnız, hakkın kendisini başkasına devretmek isterse bu satış sözleşmesidir. Devretme işlemi bazı haklar için kısıtlı olsa bile örneğin; bir editörün toplam eserlerinden yalnız bir eserinin satışını yapmasıdır⁸⁸.

III. Sözleşmenin Tarafları

Kira sözleşmesinin tarafları kiralayan ile kiracıdır. Kiralayan kiraya verme hakkı olandır; kiracı ise kiraya alma hakkı olandır. Irak Kanun Koyucusu Medeni Kanununun 723. maddesinde aşağıdaki şartı beyan etmiştir; “Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için tarafların ehliyetine sahip, her ikisinin akıl baliğ, mümeyyiz olmaları; sözleşmeyi yapanların akıl ve hak mahrumiyetine uğramamış olmaları; kiralayanın kiraladığı şeyin mülkiyetine sahip veya sahip olanın vekili olması gerekir”⁸⁹. Medeni Kanun’un 93. maddesi, kanuni olarak ehil olmadığı beyan edilmeyen veya hakkında sınırlama getirilmeyen her kişinin sözleşme yapmaya hakkı olduğunu kabul etmiştir. Burada ehil olma terimi fiil ehliyetine sahip olma anlamı taşır⁹⁰. İki çeşit ehliyet vardır. Bunlar hak ve fiil ehliyetidir. Hak ehliyeti, kişinin lehinde ve aleyhinde olan haklara karşı salahiyetinin bulunmasıdır. Gerçek kişiler doğduğu günden vefatına kadar, tüzel kişiler ise şirketin tasfiyesine kadar hak ehliyetine sahiptir. Hak ehliyeti kişinin sözleşme yapması, örneğin kira sözleşmesi, için tek başına yeterli değildir.⁹¹ Sözleşme yapanın rızasının doğruluğu için fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Fiil ehliyeti, insanın haklarını kullanma salahiyetidir ve sözleşme ehliyeti için şarttır fiil ehliyetine sahip olan sözleşme yapma ehliyetine sahiptir⁹². Yasal yollar ile ehil olmadığı belirlenmeyen veya hakkında sınırlama

⁸⁸ El-Senhourî, C 6, s.139-140.

⁸⁹ Irak Medeni Kanunu, [http://iraqlid.hjc.iq:8080/\(S\(pnr3ts45cgwfjue0eh3u345\)\)/LoadArticle.aspx?SC=121120072838668](http://iraqlid.hjc.iq:8080/(S(pnr3ts45cgwfjue0eh3u345))/LoadArticle.aspx?SC=121120072838668), E.T.16.02.2019.

⁹⁰ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T.16.02.2019.

⁹¹ El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi el kanun-l el-Medenî, C1, s.266.

⁹² El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi el kanun-l el-Medenî, C1, s.268.

getirilmeyen her insan sözleşme yapmaya ehildir. Ehliyete sahip olmama durumunu iddia eden kanıtlamalıdır. Medeni Kanun'un 723. maddesinde sözleşme yapanın akıl baliğ ve mümeyyiz olması ve hak mahrumiyeti almamışlık şartı yer almaktadır⁹³. Mülkiyet sahibi olan kiralayanın (kiraya vermeye hakkı olan birinci grup) bazı örnekleri aşağıda belirtildiği gibidir.

Mülkiyet sahibi olan kiralayanın sözleşme yapmak için tam ehliyete sahip olması durumunda bütün davranışları doğru kabul edilir ve kiralanacak olanı kiraya verebilir. Tam ehliyetin şartı ise kiralayanın akıl baliğ olmasıdır. Ayrıca buluş çağına ulaşmış yani on sekiz yaşını tamamlamış olmalıdır⁹⁴.

Mülkiyet sahibi olan kiralayanın mümeyyiz olması durumunda, kira sözleşmesinde kâr ve zarar konuları mevzubahis olduğundan dolayı mümeyyiz olan kişi veli iznine bağlı olarak kira sözleşmesi yapabilir. Küçük yaşta olan mümeyyiz ehil ise izin alması durumunda yaptığı sözleşme geçerli sayılır⁹⁵.

Mülkiyet sahibi olan kiralayanın hak mahrumiyetine uğraması: hak mahrumiyetine uğrayanın sözleşme yapma ehliyeti yoktur. Dolayısıyla yaptığı sözleşmeler geçersizdir. Örneğin, hak mahrumiyetine uğrayan mülkiyet sahibinin taraf olduğu kira sözleşmesi. Hak mahrumiyeti olanlar iki çeşittir: Şahsi durumundan dolayı hak mahrumiyeti olanlardır. Şahsi durumundan dolayı hak mahrumiyeti olanlar; mümeyyiz olmayan küçük ve yaşlı ile zihinsel ve bedensel engellilerdir⁹⁶. Yasal yollardan hak mahrumiyeti alanlar ise aptal, gaflete düşen, iflas ettiğini ilan eden, kendi emlakini yönetemeyen tacir, iflas eden tacirin yaptığı kira sözleşmesi geçersizdir ve uygulaması yapılmaz, kiracının sözleşmeyi iptal etme hakkı vardır⁹⁷. Ayrıca, müebbet veya geçici süreli hapis cezasına çarptırılanlar da yasal yollardan hak mahrumiyeti alanlardır. Fiil ehliyetinin yok olmasından ötürü onların bütün davranışları geçersizdir. Kira sözleşmesi yapmak da bu kapsamdadır⁹⁸.

Mülkiyet sahibi buluşa ermiş (reşit) ve ölümcül hastalığa yakalanmış ise, sözleşmeye konu olan mülkü kiracıya bağış yapmak istemediği yani karşılıksız

⁹³ Irak Medeni Kanunu, md. 723

⁹⁴ Irak Medeni Kanunu. Madde. 106; SELİM, İsam Enver, El-vecız fi Akdül-ıcar, Darü-l Matbüatecamiya, Eskenderiye, 2000, s.452.

⁹⁵ Irak Medeni Kanunu. Madde.2\97; ŞENEB, MuhametLabib, El-vecız fi Şerhi Kanunu-l İcar, Darü-lnahdet Arbiya, Kahira, 1967, s.71.

⁹⁶ Irak Medeni Kanunu. Madde 94.

⁹⁷ Irak Medeni Kanunu. Madde 95.

⁹⁸ 111 sayılı 1969 yılında Irak Ceza Kanunu, <https://www.rwi.uzh.ch/dam/jcr:00000000-0c03-6a0c-ffff-ffff96be3560/penalcode1969.pdf>, E.T.20.02.2019.

vermediği durumlarda kira sözleşmesi yapabilir. Ancak emsal ücretin çok altında olacak olursa kiracıya bağışta bulunmuş sayılır. Bu durumda yapılan kira sözleşmesi mülkiyet sahibinin ölümünden sonra da geçerli sayılır ve Medeni Kanunda belirtilen miras hükümleri uygulanır⁹⁹. Mirasçılar, mirasçı olan veya olmayan kiracıdan haklarını talep etmelidir ve ücretin üçte biri ile tam ücret arasındaki farkı iade etmelidir. Fakat müsamaha göstermeleri bunun istisnasıdır¹⁰⁰.

Kiralayan, kiralananı emlak sicil dairesinde kayıtlı olmayan usulsüz satış sözleşmesine göre satın almış ise yasalara göre sözleşmesi geçersizdir, hiçbir yasal hak talep edemez ve emlağın mülkiyetini alamaz. Medeni Kanun'un 723. maddesine göre kiralayanın mülkiyete sahip olması veya mal sahibinin vekili veya velisi olması gerekmektedir. Usulsüz satış sözleşmesi yapan satıcı, emlakin mülkiyetine sahip olmasına rağmen bu emlaki bir kiracıya kiralayamaz çünkü bu sözleşme satın alanın hakkından dolayı geçersizdir. Satın alan, satışı yapandan emlakin teslim edilmesini talep etmelidir ve kira sözleşmesinin satış sözleşmesinden sonra ileri bir tarihte yapılmasından dolayı yapılan bu kira sözleşmesinin geçersiz olduğu konusunda itiraz etmelidir¹⁰¹. Kiralayan, mülkiyet sözleşmesini feshetmiş ise örneğin, Kiralayan; satın alanın satış bedelini tam ödeyememesi, açık arttımda emlağın mülkiyet sahibine kalması ya da kendisine ikinci kez satılması, hibe verenin ya da hibe edilenin hibeden vazgeçmesi durumlarında satış sözleşmesini fesheder ve emlağı başkasına kiraya verir. Bu durumlarda, mülkiyet sahibi, sahip olduğu emlaki kiracıya verir ve daha sonra satış sözleşmesini fesheder veya hibeden vazgeçer ise fesihden önce yaptığı kira sözleşmesi geçerli sayılır. Çünkü mal sahibi tarafından yapılmıştır ve süresi tamamlanana kadar mülkiyetin devredildiği kişilerin hakkı olur. Ancak, kira sözleşmesinin satış sözleşmesinin feshinden veya hibeden vazgeçmeden önce olması gerekir. Fakat, kira sözleşmesi, satış sözleşmesinin feshinden veya hibeden vazgeçme tarihinden sonra yapılmış ve tarihi sabit ise geçersiz sayılır; çünkü mülkiyet sahibi olmayan tarafından verilmiştir ve mülkiyet devrini alanlar hakkında geçerli olmaz¹⁰².

⁹⁹ Irak Medeni Kanunu. Madde 1109.

¹⁰⁰ Irak Medeni Kanunu. Madde 2/1108; Şeneb, s.72.

¹⁰¹ Irak Medeni Kanunu. Madde 1 /90; El-Fazli, Cafer, El-veciz fi Akdül-icar, Zain yayınevi, Beyrut, 2013, s.23-26.

¹⁰² Kaed, Raad Tariş, AhkamAkid El-icar, Matbatü El-şeyma, Bağdat, 2017, s.11-12.

IV. IRAK HUKUKUNDA KİRACI VE KİRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kira sözleşmesi bakımından kiracı ve kiraya verenin sorumlulukları olmak üzere sözleşmenin iki tarafı için bir takım bağlayıcı kurallar mevcuttur. Kira sözleşmesine ilişkin düzenleme gereğince her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir ve karşılıklı yükümlülükler vardır. Ayrıca, her iki taraf anlaşma yoluyla sorumluluklarını artırabilir veya azaltabilirler. Çünkü bu tür sözleşmeler kamu düzenine veya ahlaka muhalif değildir.

A. Kiraya Verenin Yükümlülükleri

Kira sözleşmesinde kiraya verenin dört yükümlülüğü vardır. Bunlar, kiraya verileni teslim etme yükümlülüğü, kiraya verilenin bakımı, kiraya verilenin kusursuz olma teminatı yükümlülüğü ve emlak kiralama yasasına bağlı sözleşmeler ile ilgili emlak vergi dairesinin bilgilendirilmesidir¹⁰³.

a) Kiraya Verileni Teslim Etme Yükümlülükleri

Irak Medeni Kanunu'nun 748. maddesine göre “Kiraya verileni ve satışı yapılanı teslim etme yükümlülükleri ile ilgili yönetmelikler, özellikle teslim etme tarihi, yeri ve kiraya verilene dahil olanlar, aksi bir durum kanunda beyan edilmedikçe aynıdır.” Buna göre kiraya verenin kiralananı teslim etme yükümlülükleri ile satışı yapanın satılanı müşteriye teslim etme yükümlülükleri özellikle teslim etme tarihi, yeri ve kiraya verilenin dâhil ettiklerini belirleme konuları aynı hükümlere tabidir”¹⁰⁴.

Irak Medeni Kanunu'nun 742. maddesine göre “Kiraya veren şartlı ödemeyi teslim aldıktan sonra kiraya verileni sözleşmenin yapıldığı andaki durumu ile kiracıya teslim etmelidir. Ancak kiraya verilen amaçlanan yararı etkileyecek derecede kendisi veya bir başkası tarafından değişikliğe uğramışsa kiracı bunu kabul edebilir veya kira sözleşmesini feshedebilir.”

Yukarıdaki metinden anlaşılıyor ki Iraklı kanun koyucu, kiraya verilenin amaçlanan yararı sağlayacak durumda kiraya veren tarafından teslim edilmesi için

¹⁰³ El-Fazli, , El-vaciz fil-ukudü-l medenye, Atik yayınevi, Kahire, 1997, s.229-230.

¹⁰⁴ El-Musa, Mudi, İltizam El Mustecir Ve El Muacir, <https://almousalawfirm.com/?p=1378.%202018-08-18>, E.T. 14.09.2018.

yükümlü tutmamıştır. Yalnız kiraya verileni sözleşmenin yapıldığı andaki durumu ile kiracıya teslim etme konusunda yükümlü tutmuştur. Kiraya verenin yükümlülüğünü yerine getirebilmesi için kiraya verileni beyan edildiği durumda teslim etmelidir. Bu haliyle ister yarar sağlasın ister sağlamasın¹⁰⁵.

Yukarıda beyan edilen madde metnine göre, Iraklı kanunkoyucu İslami fıkı yansıtan Murşid Al Hayran'ın görüşünden yararlanılarak 642. maddesine atıf yapmıştır. Buna göre kiraya verenin ücretten yararlanmasına karşı kiracıyı kira konusu şeyden yararlanması konusunda yükümlü tutmamıştır. İslamî fıkha göre kiraya verenin yükümlülükleri olumsuzdur. Modern yasalara göre yükümlülükleri ise olumludur; öyle ki kiraya verilen yarar sağlayacak bir durumda teslim edilmelidir. Irak medeni kanununun kira tanımında bu olumlu yükümlülükten bahsedilir çünkü kiraya verenin kiraya verileni yarar sağlayacak bir durumda teslim etme zorunluluğu vardır¹⁰⁶. Bu durumda Iraklı kanun koyucusu İslami fıkıh ve modern yasaları birbirine karıştırmadan ve bu konuda bir çelişkiye düşmeden kiraya verenin yükümlülüklerini olumlu yükümlülükler olarak düzenlemelidir. Bazı hukuk yorumcuları fıkıhta beyan edilen “Kiraya veren kiraya verileni kiracıya sözleşmenin yapıldığı andaki durumuna göre teslim etmelidir.” ibaresine açıklık getirilmesi gerektiğini ifade ederler. Buna göre Iraklı kanun koyucu kiraya verenin, kiraya verileni kiracıya, sözleşmenin yapıldığı andaki durumuna göre teslim etme yükümlülüğünü, kiraya verilenin sözleşme anında yarar sağlayacak durumda olması esasını üzerine vermiştir ve ona göre sözleşme anındaki durumuna göre teslim edilmeli denilmiştir. Kısaca Irak kanun koyucusuna göre kiraya veren kiraya verileni kiracıya yarar sağlayacak bir durumda teslim etmekle yükümlüdür. Kiraya verilen onarım gerektiriyorsa teslim edilmeden önce onarılmalıdır¹⁰⁷.

Kanun, kiraya verenin kiralananı kiracının tasarrufuna vererek, ona sahip olup ondan yarar sağlama şartını getirmiştir. Teslim işlemi maddi veya manevi olabilir. Kiraya verilen taşınabilir veya emlak ise anahtarlar teslim edilir, bu yöntem maddi teslim denir. Kiraya veren ile kiracı arasında anlaşma sağlandıktan sonra kiraya verilen için maddi ödeme yapılmadan teslim işleminin yapılması ise manevi

¹⁰⁵ El-Amri, s.239.

¹⁰⁶ Servet, Kemal Kasim, Şerh-ü Ahkam Akdi-l İcar, C 1, El-visam yayınevi, Bağdat, 1976, s.111.

¹⁰⁷ Servet, s.112

teslimdir. Örneğin kiracının rehinli alacaklı, ödünç alan veya gasıp olarak kira sözleşmesi yapılmadan kiraya verileni teslim alması durumudur. Teslim, ücretin ödenmesi ile gerçekleşir. Ancak tarafların kendi aralarında anlaşması durumunda ücreti belli bir tarihe ertelenerek kiraya verilen kiracıya teslim edilebilir ya da kiraya verilenin ücreti önceden ödenerek teslim tarihi ertelenebilir. Taraflar anlaşma ile teslim yerini belirleyebilir. Teslim yerinin belirlenmesi konusunda anlaşma yok ise kiraya verilenin taşınır veya emlak olması durumuna göre ikili ayırım söz konusudur. Kiraya verilen taşınır ise sözleşmenin yapıldığı anda bulunduğu yerde teslim edilir ancak kiraya verilenin yeri belirli değilse teslim işlemi kiraya verenin ikamet adresinde yapılır¹⁰⁸. Kiraya verilen emlak ise teslim işlemi emlakın bulunduğu yerde yapılır¹⁰⁹.

Kiraya veren, teslim etme yükümlülüğünü yerine getirmekten imtina edebilir. Kiraya veren, iradesi dışında mücbir bir sebebin varlığı veya kiraya verilenin bozulması nedeni ile kiraya verilen şeyi teslim etme yükümlülüğünü yerine getiremeyebilir. Birinci durumda, kiraya verilenin bozulmasından kaynaklı kiraya verenin teslim etme yükümlüğü ortadan kalkar. Sözleşme feshedilir, kiracının kira ödeme yükümlülüğü kalkar ve herhangi bir tazminat söz konusu olmaz. İkinci durumda ise, kiraya veren yükümlülüğünü yerine getirmemiş sayılır ve yönetmeliğe göre tazminat ödemesi gerekir. Kiracı, mücbir sebep ortadan kalktıktan sonra teslim işleminin gerçekleştirilmesini talep edebilir veya kira sözleşmesinin feshedebilir. Bu durumda tazminat talep edebilir¹¹⁰.

Kiraya veren, kiralananı teslim etme işleminde gecikme yaşarsa aynı hüküm uygulanır. Kiracı, gecikme durumunda veya kiraya verilenin hedeflenen yararı sağlayamaz durumda olmasına rağmen feshin talep edilmemesi halinde yararın azalması oranında kirayı azaltma talebinde bulunabilir¹¹¹.

b) Kiraya Verenin Kiraya Verileni Onarım Yükümlülüğü ve Şartları

¹⁰⁸ Federal Temyiz Mahkemesi, No 805, 2007, <https://www.hjc.iq/qview.312/>.

¹⁰⁹ Kaid, s.78.

¹¹⁰ Kaid, s.79.

¹¹¹ Al-Amiri, s.239.

Irak Medeni Hukuk'u 750. maddenin birinci fıkrasına göre "kiraya verilen mal hedeflenen yararı bir kusurdan ötürü sağlayamaz duruma gelirse kiraya veren bakım ve onarımını yapmalıdır."

Yukarıda beyan edilen metne göre kiraya verilenin hedeflenen yararı sağlama noktasında bir zarara uğraması durumunda, kiraya verenin bakım ve onarım işlerini yapmakla yükümlü olduğu anlaşılmaktadır. Kiraya verenin bakım yükümlülükleri sadece kiraya verilen ile sınırlı değildir. Kiraya verilenin ekleri de dahildir. Kiraya verenin yükümlü olduğu bakım ve onarım işleri, kiraya verileden yarar sağlamak için yapılacak işlemlerdir. Bu işlemler kiraya verileni bozukluktan korumak için gerekli olsun ya da olmasın; duvar ve tavan tamiri, asansör onarımı veya kanalizasyon tamiri gerekli bakım ve onarım işlerindedir. Duvar ve tavan tamiri, asansör onarımı veya kanalizasyon tamiri gerekli bakım ve onarım işlerindedir¹¹².

Küçük onarım işleri kiracının yükümlülüğündedir. Irak Medeni Kanunu'nun 793. maddesinin ikinci fıkrasına göre "Sosyal çevre tarafından bilinen küçük onarım işleri kiracının yükümlülüğündedir." Küçük onarımlar genellikle kiracının kiraya verileni koruması veya normal kullanımı içindir. Örneğin; su musluklarının, kilitlerin ve pencere camlarının onarımı gibi¹¹³.

c) Kiraya Veren Saldırlara ve Hasara Karşı Garanti Yükümlülüğü;

Kiraya verenin kişisel saldırıdan kaynaklı maddi ve kanuna olan saldırılara karşı kiracıya garanti verme yükümlülüğü vardır, 2/754 sayılı maddede beyan edildiği gibi kiraya veren kira süresi boyunca kiracının yarar sağlamasını, kiraya verilende değişiklik yaparak ondan yararlanmasını engelleyemez veya sözleşmedeki yararı aksatamaz.

Kiraya verenin garantisi sadece kendisi veya yardımcıları tarafından yapılan işleri kapsamaz. Bu garanti başka herhangi bir kiracı tarafından yasal bir sebebe dayandırılarak yapılan veya kiraya veren tarafından emir alınarak herhangi bir kişi tarafından yapılan saldırıları da kapsar. Örneğin; üçüncü bir kişinin kira sözleşmesinde kiracının hakları ile çakışan bir konuda hak iddia etmesi durumunda, kiracı kiraya verene bu konuda ihtar gönderir ve bu tür davalarda kiracı sorumluluk

¹¹² El-Sarraf, Abaas, Şerh Akdeyî El-baye ve El-ıcar fı El-kanunu-l medenyîIrakı, El-ehali Yayınevi, Bağdat, 1956, s. 364; AL-Amiri, s.242.

¹¹³ Murkus, Süleyman, Şerh Akdi-l İcar, El-fikri-larabi yayınevi, Kahire, 1998, s.326.

almaz, yalnızca kiraya veren sorumludur. Bu saldırı sonrasında kiracı kira sözleşmesine göre kiraya verilenden yararlanamaz ise feshetme veya tazminat ile birlikte isterse ücreti azaltma talebinde bulunabilir¹¹⁴.

Kiracının kiralanda taarruza uğraması sonucunda ondan yarar sağlaması engellendiği için kesin mahkeme kararı ile kira sözleşmesi feshedilir ise kiracı, Medeni Kanun'un (754/2) sayılı maddesine göre ödediği tutarları ve fesih sonucu uğradığı zararın tazminatını talep etme hakkına sahip olur. Federal Temyiz Mahkemesi'nin 2394/Kira/2007 sayılı kararı bu duruma örnektir.

Yapılan inceleme ve müzakere ile temyiz itirazının yasal süre içerisinde yapıldığı anlaşıldı ve prensip olarak kabul edilmesine karar verildi. 26/04/2006 tarih ve 385/ 386/ İstinaf komisyonu Arsa/2006 sayılı itiraz kararını takip eden temyiz hükmü incelendiğinde de beyan edilen sebeplerden ötürü doğru ve yasalara uygun olduğu görüldü. Yapılan incelemelerde davacının davalıdan Al-faziliye bölgesinde 15/15/1469 sayılı arsada bulunan gaz sahasını yıllık iki milyon on bin dinar karşılığında kiraladığı, petrol ürünleri dağıtım şirketinin taarruzuna uğradığı ve Sahadan yararlanması engellendiği için 15/05/2002 tarihinde 224/B/2002 sayılı dava ile ilgili verilen hüküm sonucu iki taraf arasında yapılan sözleşmenin feshedildiği anlaşılmaktadır. Davacı davalıya (2,772,000) iki milyon yedi yüz yetmiş iki bin dinar ödediğinden davalı bu tutarı iade etmelidir. Ayrıca, davacı sözleşmenin feshi sonucu zarara uğramış ve belirli bir kârdan mahrum olmuştur. Atanan beş bilirkişi tarafından bu tutar üç milyon dinar olarak belirlendi. Medeni Kanun'un 754/2. maddesine göre (Bu taarruz sonucunda kiracının yapılan kira sözleşmesinden fiili olarak yararlanması engellenir ise şartlara göre fesih, ücret iadesi ve tazminat talep etme hakkı olur). Böylece davacının hak ettiği toplam tazminat tutarı (5,772,000) beş milyon yedi yüz yetmiş iki bin dinar olarak tespit edildi. Temyiz mahkemesinin bu kararının tasdikine, temyiz itirazının reddine ve davalının, dava masraflarını yüklenmesine karar verilmiştir. Bu karar oy birliği ile 28/03/2007 tarihinde verilmiştir¹¹⁵.

Kiraya veren, kiraya verilende bulunan ve ondan yararlanmayı engelleyen veya ciddi anlamda yararı azaltan bütün kusurların giderilmesi konusunda kiracıya

¹¹⁴ El-Ahvani, Husamddin Kamil, Akdi-I Bey, Zateslasil yayınevi, Kuveyt, 1989, s.527-528; Al-amiri, s.250.

¹¹⁵ Federal temyiz mahkemesi, <https://www.hjc.iq/qview.222/>.

garanti vermelidir. Ancak herkes tarafından kabul edilebilir kusurları garanti etmez. Kiraya veren garanti verme muafiyeti için anlaşma yapamaz. Iraklı kanun koyucu bu konuya Medeni Kanun'un 759. maddesinde işaret etmiştir. Maddeye göre kiraya veren ister maddi ister hukuki saldırılara karşı kiracı ile anlaşarak garanti muafiyeti yapamaz¹¹⁶.

Kira Sözleşmesi Kanununa Tabi Sözleşmeler İle İlgili Emlak Vergi Dairesine İhbar Yükümlülüğü bu kapsamdaki yükümlülüklerden biridir. 1979 yılında düzenlenen 87 sayılı Emlak Kiralama Kanunu'nun 20. maddesine göre "İkamet amaçlı kiraya verilen emlak sahibi, kiraya verilenin boşaltılması tarihi itibari ile on beş gün içerisinde emlak vergi dairesine ihbar etmelidir. Kiraya verilen, yapının tamamlanması veya boşaltma tarihi itibariyle gerekçesiz doksan günden fazla boş tutulamaz, bu süre içerisinde emlak sahibi kiraya veremez ise kanunun ilgili hükümlerine göre maliye kiralama görevini üstlenir.

Yukarıda beyan edilen metne göre Irak kanun koyucusu ikamet için tahsis edilen emlak kiraya verene yasal olarak 90 gün boş bırakma hakkı tanımıştır. Yasanın beyan ettiği süre içerisinde emlakini kiraya vermekten sakınanların emlak, 1979 yılı 87 sayılı Kira Sözleşmesi Kanunu hükümlerine göre maliye tarafından kiraya verilecektir. Yukarıda beyan edilen metnin uygulanabilmesi için kiraya verilecek olanın ikamet amaçlı olması gerekir. Yani kiraya verilen dükkân, depo veya başka bir şey olması durumunda bu yükümlülüğe tâbi değildir. Ayrıca ikamet için kiraya verilen kullanılabilir durumda olmalıdır yani emlak sahibi onu kiraya vermek için hazırlamış olmalıdır. İkamet yeri temininde sıkıntı yaşanmasından dolayı Irak kanun koyucusu kamu yararına zarar vermemek için kiraya verene emlakini doksan günden fazla boş bırakmama şartı getirmiştir¹¹⁷.

B. Kiracının Yükümlülükleri

Irak Hukukunda kiracının yükümlülüklerinden şu şekilde bahsedilmektedir; kiracının kira sözleşmesine göre kira ödeme, kiraya verileni koruma, ihmâl etmeme, amaca uygun kullanma, kira süresi tamamlandığında kiraya verileni iade etme yükümlülüğü vardır.

¹¹⁶ Murkus, s.371; El-Ahvani, s.527-528; EL-Übeydi, Ahmet Hamad, Daman Attaruz ve El-isthak fi Akdi-l İcar, yüksek lisans tezi, Musul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1999, s.92.

¹¹⁷ EL-Fazli, El-vaciz fil-ukud Medeneye, s253-254.

a) Kira Ücretini Ödeme Yükümlülüğü

Sözleşmenin iki tarafı ücret konusunda anlaşma sağladıysa, kiracı bu ücreti ödemekle yükümlüdür. Kararlaştırılan ücretin eksik veya fazla ödenmesi söz konusu değildir yalnız sözleşmeyi yapan taraflar ücret belirlemeyi unuttur veya ücreti iki taraftan herhangi birinin ispat etmesi mümkün olmazsa kiracı emsal ücreti ödemekle yükümlüdür¹¹⁸.

Ücretin hak edilmesi için kiraya verilenin kiracıya teslim edilmiş olması yeterlidir bundan tam veya cüzi olarak yararlanmış olup olmaması şart değildir. Yalnız ücretin ödenmesi için kiraya verilenin teslim edilmesi şartı vardır. Kiracının birden fazla olması veya vefat edip mirasçılarının yerine gelmesi durumunda kira ücreti aralarında paylaşılır. Herkes üzerine düşen paydan sorumludur. Kira ödemesi sözleşmede açık bir şekilde beyan edilen bir koşula veya kanunda beyan edilen bir metne göre yapılır. Sözleşmeyi yapan taraflar kira ücretinin ödenmesi konusunda anlaşma yapabilir. Bu durumda, kiracı kira ücretini sözleşme yapıldığı anda ödemelidir, kiracı kira bedelini ödemez ise kiraya veren kiracıyı mahkemeye gönderebilir ayrıca sözleşmeyi feshetme talebinde bulunabilir¹¹⁹.

Taraflar kira ücretini taksite bölerek kira ücretinin ödenmesini erteleme konusunda anlaşma yapabilirler. Bu durumda her bir taksit belirli bir zamanda ödenir ve bundan sonra kira ücreti ödeme zamanı, taksitin ödeme zamanı olarak kabul edilir. Yalnız kiracının üzerine düşen ücreti ödememesi durumunda kiraya veren isterse tazminat ile birlikte sözleşmeyi feshetmeyi talep edebilir¹²⁰.

1979 yılı ve 87 sayılı Kira Kanunu'na göre kiralayan tahliye talep etme hakkına sahiptir. On yedinci maddenin üçüncü fıkrasında “kiracı kiralanda bilerek veya ihmal sonucu büyük zarara sebebiyet vermesi ve tebligat sonrası onarım yapmaması halinde” ibaresi yer almaktadır¹²¹.

Emlak kiralama kanununun on yedinci maddesinin üçüncü fıkrasından anlaşıldığı üzere, kiralayan zararın makul sürede onarımı için kiracıya tebligat gönderdikten sonra mahkemeye müracaat ederek tahliye talebinde bulunabilir.

¹¹⁸ EL-Senhourî, C 6, s.466.

¹¹⁹ Al-amîrî, Sadun, Sözleşmeler, 1974, S269.

¹²⁰ Merkis, s109-104.

¹²¹ Basra Temyiz Mahkemesi Kararı, no 82, S985, 25/1/86.

Zararın büyüklüğünü belirlemede mahkeme takdir yetkisine sahiptir. Metinde beyan edilen şarta göre zararın büyük olması gerekir. Zararın büyüklüğünü belirlemek için bir veya daha fazla bilirkişi tayin edilir.

Yalnız zarar küçük veya kiracının müdahalesi dışında yabancı bir sebepten kaynaklı ise örneğin mücbir sebep, kiralayanın müdahalesi veya kiralananın eski olması gibi, kiracı zarardan sorumlu tutulmaz ve kiralayan tahliye talebinde bulunamaz. Kira kanununun ilgili maddesine göre yapılan düzenlemede şu ibare yer almaktadır. “Kiracının kiralayanın yazılı onayını almadan kiralanda ciddi değişiklik yapması halinde tahliye edilmesi mümkündür” denilmektedir.

b) Kiraya verilenin korunması ve ihmali etmemek yükümlülüğü

Kiracı normal şartlarda bir kişiden beklenen çabayı harcayarak kiraya verilenin korunmasıyla yükümlüdür. Ancak Irak kanun koyucusu bu konuda net bir metin beyan etmemiştir. Bununla birlikte yukarıdaki hüküm beyan edilirken Medeni Kanun’un 251. maddesinin birinci fıkrasından yararlanılmıştır. Bu maddenin metnine göre “*Borçludan bir iş konusunda onu korumak veya devamlılığı için çaba harcamak gibi yükümlülükler talep edilir veya yükümlülüklerini yerine getirmede titiz davranması talep edilirse borçlu iş uygulamasında normal şartlarda bir kişiden beklenen çabayı harcar ve amacına ulaşmamış olsa dahi yükümlülüğünü yerine getirmiş olur*”¹²². Bununla birlikte Medeni Kanun’un 764. maddesinin birinci fıkrasına göre “Kiraya verilen kiracının üzerinde bir emanettir.” Fıkra hükmünden anlaşıldığı üzere kiracı, normal şartlarda kiralananı muhafaza etmek için çaba harcamalıdır ki böylece yükümlülüğünü yerine getirmiş olur. Yani, yükümlülük amaca ulaşmak değil çaba harcamaktır. Bu sebeple kiracı normal şartlarda bir kişiden beklenen çabayı harcayarak kiraya verilenin ve eklerini korumalıdır ayrıca kiracı, kiraya verilenin zarar görmesi gibi konuları kiraya verene bildirmelidir. Kiracının bildirim yükümlülüğü vardır. Bu nedenle kiraya verende herhangi bir kusur veya yasal olarak bir başkası tarafından dava konusu olursa kiraya verene hemen bildirmelidir¹²³.

Kiracının kiraya verilenin ve eklentilerini korumak için gereken çabayı harcamadığı ya da gereken özeni göstermediği için kiraya verilenin zarar görmesi

¹²² Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T.03.11.2018.

¹²³ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T.04.11.2018; El-ameri, s.278; BEKİR. s.125

durumunda, kiraya verenin tazminat ile birlikte sözleşmenin feshini ve kiracıdan oluşan zararın uygun bir zamanda giderilmesini talep etme hakkı vardır¹²⁴.

1979 yılı ve 87 sayılı Kira Kanunu'na göre kiralayan tahliye talep etme hakkına sahiptir. 17. maddenin üçüncü fıkrasında “kiracının kiralananında bilerek veya ihmal sonucu büyük zarara sebebiyet vermesi ve tebligat sonrası onarım yapmaması halinde” ibaresi yer almaktadır¹²⁵.

Emlak Kiralama Kanunu'nun 17. maddesinin üçüncü fıkrasından anlaşıldığı üzere kiralayan, zararın makul sürede onarımı için kiracıya tebligat gönderdikten sonra mahkemeye müracaat ederek tahliye talebinde bulunabilir.

Zararın büyüklüğünü belirlemede mahkeme takdir yetkisine sahiptir. Metinde beyan edilen şarta göre zararın büyük olması gerekir¹²⁶. Zararın büyüklüğünü belirlemek için bir veya daha fazla bilirkişi tayin edilir¹²⁷.

Yalnız zarar küçük veya kiracının müdahalesi dışında yabancı bir sebepten kaynaklı ise örneğin mücbir sebep, kiralayanın müdahalesi veya kiralananın eski olması gibi sebeplerden kaynaklanmış olması durumunda kiracı zarardan sorumlu tutulmaz ve kiralayan tahliye talebinde bulunamaz¹²⁸. Kanununun on yedinci maddesinin 4. fıkrasına göre kiracının kiralayanın yazılı onayını almadan kiralananında ciddi değişiklik yapması halinde tahliyenin mümkün olduğu beyan edilmiştir.

Tahliye hükmü için gereken şartlar: 1- Kiralananda ciddi değişikliğin yapılması. 2- kiralayandan yazılı onay alınmaması. Ciddi değişikliğin buradaki anlamı maddi değişikliktir öyle ki kiralananın ana bölümlerinden sağlanacak yararın değişmesidir. Metne göre normal değişiklik neticesinde kiralananın zarara uğraması şartı beyan edilmemiştir. Değişiklik ile ilgili örnekler; yeni pencerelerin açılması, var olan pencerelerin kapatılması, yeni oda yapılması, odanın bölünmesi, odaları birbirine açmak veya evin çitlerini yıkmaktır¹²⁹.

c) Kiraya verileni amacına uygun kullanmak

¹²⁴ Al-Fazlı, El-vaciz fil Ukud El-medeniyye, s.261-262.

¹²⁵ Basra Temyiz Mahkemesi Kararı, No 82, s. 985, 25/1/86.

¹²⁶ Temyiz Kararı, No 901 h. A 1970, fi 8/7/970, Yargı Bülteni, 4. Sayı, Birinci Yıl, s.165.

¹²⁷ Babil Temyiz Mahkemesi Kararı, No188, H/86-87 fi 21/6/1987.

¹²⁸ Babil Temyiz Mahkemesi Kararı, NO 123, H/86-87 fi, 10/2/987.

¹²⁹ El-fazlı, El-vaciz Fi El-ukudü-l Musemmat, s.262-263.

Irak Medeni Kanunu'nun 762. maddesine göre "kiraya verilen ne olursa olsun kiracı onu kira sözleşmesinde beyan edilen amaca uygun kullanılmalıdır ancak sözleşmede amaç beyan edilmemiş ise kiracı örf ve adetlere göre amacına uygun kullanılmalıdır"¹³⁰.

Yukarıdaki metne göre kiracı, kiraya verileni sözleşmeye göre ve amacına uygun kullanılmalıdır. Sözleşmede beyan edilen amaca aykırı kullanmamalıdır. Kiracının kiraya verileni amacı dışında kullanmasını engellemenin sebebi kiraya verileni ve eklerini zarardan korumaktır. Kiracının, kiraya verileni sözleşmede beyan edilen yönetime aykırı veya amacının dışında kullanması durumunda, kiraya veren tazminat ile birlikte kiraya verilenin onarımını veya sözleşme feshini talep edebilir. Bu uygulama kiracı kiraya verileni amacı dışında kullandığında ve kiraya verenin itibarını zedeleyecek şekilde kullandığında geçerlidir¹³¹. Bağdat Temyiz Mahkemesi bir kararında "kiraya verileninin fırın olarak kullanılmak amacıyla kiraya verildiği daha sonra kiracı tarafından mobilya satış noktasına çevrildiği anlaşıldığında; bu işlem kiraya verenin itibarını zedelediği veya kiraya verilene zarar vermediği için tahliye davasını reddetmişti"¹³².

d) Kiraya verilenin iade edilmesi

Kiracı, sözleşme süresi sonunda kiraya verileni kiraya verene iade etmekle yükümlüdür; aksi takdirde yükümlülüğünü yerine getirmemiş olur ve sorumlu tutulur. Kiracı kiraya verileni zamanında iade etmelidir ve iade işlemi noksansız, değişikliğe uğramadan, tam olarak yapılmalıdır. Kiraya verilenin teslim alındığı yöntemle iadesi yapılır yani; kiraya verene eksiksiz teslim edilir. Kiraya verilenin ilk teslim alındığı durumu ile iadesi yapılmalıdır. Kiracı zamanla kullanmaya bağlı olarak gerçekleşen eskimeler gibi olağan eksilmelerden sorumlu değildir¹³³.

Kiracı, kiraya verileni iade etmez veya iadesini geciktirirse kiraya veren, bu gecikmeden dolayı yasal işleme müracaat eder ve zararı nispetinde tazminat talep eder. Kanun koyucu tazminat değerini kiranın iki katı olarak belirlemiştir. Bununla birlikte bu tazminatın değeri ilgili hâkimin takdirindedir. Yalnız; kiraya verilenin

¹³⁰ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T. 07.11.2018; El-ameri, s.278.

¹³¹ Servet, s.295

¹³² 02.03.1986 tarih ve 289/H/85-86 sayılı Bağdat temyiz mahkemesi kararı.

¹³³ Murkus, s.502

kiracının elinde kalması zorunlu ve iradesi dışında bir sebebe dayandırılırsa kiraya verene sadece kira ücretini ödemekle yükümlü tutulur¹³⁴.

Kiracı, kiraya verilenin eksik, zarar görmüş veya bozuk olarak iadesini yaparsa ve kiraya verilenin zarar görmesini yabancı bir sebebe dayandıramaz ise kiraya verilenin ilk durumuna gelmesi için gereken tazminatı ödemekle yükümlüdür ayrıca, kiraya verilenden yararlanamama süresinin tazminatından da yükümlüdür¹³⁵.

V. Sona Ermesi

Kira sözleşmeleri geçici süreli sözleşmelerdir, süresi tamamlandığında sona ermiş olur. Normal şartlarda kira sözleşmesinin sona ermesi, tarafların anlaşma sağladığı sürenin tamamlanması ile son bulur. Kiracının vefatı, kirayı ödeyemez hale gelmesi, kira uygulamasının kiracıya veya kiraya verene zorlayıcı hale gelmesi gibi durumlarda sözleşme süresi tamamlanmadan, kira sözleşmesi sonlanabilir.

a) Kira sözleşmesinin süresi tamamlanınca normal süresinde sona ermesi

Medeni Kanun'un 779. maddesine göre kira sözleşmesi, süresi tamamlanınca bilgilendirme yapılmaksızın sona ermiş olur. İki taraf kira sözleşmesi için bir süre belirler. Ancak, sözleşmenin sona ermesi için süre bitiminden belirli bir süre öncesinde taraflardan birisi diğerine bilgilendirme yapmalıdır. Aksi halde sözleşme süresi kendiliğinden yenilenir. Buna göre; kiracı, kiraya verileni belirlenen süre tamamlandığında teslim etmeli. Aksi halde kiracı gâsıp durumuna düşer. Bu durumda kiraya veren normal kira ücreti dâhil diğer tazminatı da talep edebilir. Kira sözleşmelerinde genellikle sürenin sona ermesi, kira ödemesinin sona ermesi ya da sözleşmenin sona ermesi için yeterli değildir.¹³⁶ İki taraftan biri, belirli bir süre içerisinde diğerini bilgilendirmelidir. Bilgilendirme yapılırsa, kira sözleşmesi sürenin tamamlanması ile sona ermiş olur¹³⁷. Boşaltma ile ilgili bilgilendirme yapılmamışsa veya süresi geçtikten sonra yapılmışsa, kira sözleşmesi tarafların belirlediği süre kadar yenilenmiş olur. Bu süre önceki süreye eşit, daha uzun veya daha kısa

¹³⁴ El-Fazli, El-vaciz fil Akdiye El-ıcar, s.107-108

¹³⁵ Servet, s.120.

¹³⁶ Mansur, Mohammed Hüseyin, Ahkam El-ıcar Fi El Kanun El Medeni Ve Kanun İcar El-Emakin, El Marif, İskenderiye, 2006, s.251-252.

¹³⁷ Yasin, Muhalled Cemal El-haç, El-mudde fil Akdi-l ıcar,ehl-i-beyt, S.13, 2017, s. 192-215.

olabilir¹³⁸. Örneğin kira süresi üç yıla ve bilgilendirme olmazsa bir yıl yenilenir. Ancak bilgilendirmenin yapılmadığı durumlarda süre belirlenmemişse belirsiz süre olarak yenilenir ve Medeni Kanun'un 741. madde hükümleri uygulanır. Örnek olarak; 10/08/1993 tarihli ve 53/1993 numaralı temyiz kararında “mal sahibi ve kiracı arasında yapılan sözleşmede iki tarafın anlaşması ile yenilenebilir” ifadesi bulunuyor ise beş yıl olan kira süresi kendiliğinden sona ermez, bu durumda iki tarafın arasında yapılan bu sözleşmenin sona erdirildiği kanıtlanmalıdır”.

b) Kira Sözleşmesinin Süresi Bitmeden Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin süresi bitmeden sona ermesi aşağıda beyan edilen durumlarda mümkündür: -Kiralananın mülkiyetinin kiralayanın kendisine devir edilmesinde kira durumu sona erer çünkü zimmet birleşir. -Acil durum mazeretinden dolayı kiranın sona ermesi. - Kiralananın mülkiyetinin kiralayanın kendisine devir edilmesi

Irak kanun koyucu, birinci ve ikinci durumu birbirinden ayırt ediyor. Birinci durum mülkiyet devir işleminden önceki sabit tarihli kiradır. İkinci durum ise mülkiyet devri işleminden önceki belirsiz tarihli kiradır¹³⁹.

Mülkiyet devri işleminden önce sabit (belirli) tarihli kira; Irak Medeni Kanun'un 142. maddesinin 2 nolu fıkrası şöyledir. “Sözleşmede daha sonra bir başkasına devredilen bir şeye bağlı şahsi yükümlülükler ve hakların oluşması halinde, eğer bu yükümlülükler ve haklar devredilenin kapsamında ve devredilen kişinin devir işlemi sırasında bildiği şeyler ise, bu yükümlülükler ve haklar bu şeyin devredilmesi ile birlikte aynı kişiye devredilir”¹⁴⁰.

Kiralananın mülkiyeti bir kişiye (müşteri) devredildiğini, kira sözleşmesinden oluşan yükümlülüklerin ve hakların kiralananın kapsamında olduğunu kabul ettiğimizde bu yükümlülükler ve haklar kiralanan ile birlikte kiralananın mülkiyeti devredilen kişiye devredilir. Kira işlemi kendi hakkında geçerli olur ve kiralayanın yerine geçip kiracının muhatabı olur¹⁴¹.

¹³⁸ Al-Senhuri,AbdurrazzakAhmed, Al-vasit, 6.C, s766.

¹³⁹Merkes, s.720.

¹⁴⁰ Abdalbaki, Abdülfettah, s.497; Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T. 25.11.2018.

¹⁴¹ El-soveri, Mohammed Ali, El-talik El-mukarin Ala Mevad Kanun El-isbat, şefik yayınevi, Bağdat, 1983, s.271.

331/h.m/1999 sayılı temyiz kararı bu duruma örnektir. İçeriğinde şöyle beyan edilmiştir: “Davacı dava konusu arsada bulunan dükkân ve garajı eski sahibinden kiraladı. Davalının, mülkiyeti kendisine geçen kiralananı satın aldığında boş olduğu müdafaasının doğru olmadığı anlaşılmıştır ve bu durumda davacıyı kiralananan yararlanmasını engelleme hakkına sahip değildir. Emlak kiralama kanunu hükümlerince belirlenen hak ve yükümlülükler eski mülk sahibinden yeni mülk sahibine geçer”¹⁴².

Mülkiyet devri işleminden önce belirsiz tarihli kira; Irak Medeni Kanunu’nun 786. maddesinin 2 nolu fıkrası şöyledir; “Mülkiyet devrini alan kimse, sözleşme kendisi hakkında olmasa bile kira sözleşmesine bağlı kalma hakkına sahiptir”. Irak kanun koyucusu ilgili maddede mülkiyet devrini alanın kira sözleşmesine bağlılığını ve kira sözleşmesinin geçerliliğini yitirdikten sonra bağlılığını açıklar¹⁴³.

Mülkiyet devrini alanın kira sözleşmesine bağlılığı: kira etkisinin mülkiyeti devralana aktarılmasıdır. Bu kira işlemi kendisi hakkında geçerli olmasa da kendi lehinde bir haktır. Kira işlemi kendisi hakkında geçerli olmadığı için, talep etmesi halinde kiracıyı kiralananan çıkarabilir. Ayrıca, talep etmesi halinde kiracının iznini almaya gerek kalmaksızın kira sözleşmesine bağlı kalır ve sözleşme geçerli olur¹⁴⁴.

Irak yasası mülkiyet devrini alan ile kiracı arasındaki ilişkiyi Irak Medeni Kanunu’nun 787. maddesinin 1 nolu fıkrasına göre belirler. “Mülkiyet devrini alan kendi hakkında kiranın geçerli olmaması durumunda 741. maddede beyan edilen sürelerle göre uyarı yapmadan önce kiracıyı tahliye için zorlayamaz”¹⁴⁵.

Irak kanun koyucusu kiralayan ile asıl kiracı arasındaki ilişkiyi 787 sayılı Irak Medeni Kanunu’nun (2) nolu fıkrasına göre açıklar. “Yeni emlak sahibinin kira süresi sona ermeden önce kiracının tahliyesini talep etmesi halinde; farklı bir şekilde anlaşma yapılmamış ise kiralayan kiracıya tazminat ödemelidir. Ayrıca kiracı kiralayandan veya kiralayanın yerine geçen yeni emlak sahibinden tazminat almadan veya bu tazminat ile ilgili geçerli bir teminat almadan tahliye için zorlanamaz”.

¹⁴² Mustafa, Mohieddin Abdülrahman, Ekan Akdi-l İcar fil Kanunu-1 Medeni, <http://www.krjc.org/uploads/Maheadeen%20abdul%20Rahman.pdf>, 2015, Erbil.

¹⁴³ Irak Medeni Kanunu, [http://iraqlid.hjc.iq:8080/\(S\(pnr3ts45cgwfjiue0eh3u345\)\)/LoadArticle.aspx?SC=121120073401877](http://iraqlid.hjc.iq:8080/(S(pnr3ts45cgwfjiue0eh3u345))/LoadArticle.aspx?SC=121120073401877), E.T. 05.12.2018; Murkus, s. 723-733.

¹⁴⁴ Selim, İsam Enver, El-vaciz fi Akdi-L İcar, El-marif Yayınevi, İskenderiye, 2006, s.230.

¹⁴⁵ Irak Medeni Kanunu, <http://iraqlid.hjc.iq:8080/LoadArticle.aspx?SC=121120076140196>, E.T.06.12.2018.

Böylece kanun, kiracıya tazminat hakkının yanı sıra emlak devralanının kiracıya yasal sürede tahliye uyarısı göndermesini sağlamıştır¹⁴⁶.

Acil durum mazeretinden dolayı kiranın sona ermesi durumunda ise, Irak kanun koyucusu Irak Medeni Kanunu'nun 792. maddesinde acil durum mazeretinden kiranın sona ermesi ile ilgili genel prensip belirlemiştir. Bu, acil durum nazariyesinden farklı olsa da onun yasal bir uygulamasıdır¹⁴⁷.

Bu prensibin uygulaması gereğince kiracının vefatı, iflas etmesi veya memuriyetinin yer değiştirmesi gerektiği hallerde yasal uygulama olarak gerçekleşmiştir. Acil durum mazereti ile kiranın sona ermesi genel prensibi Irak Medeni Kanunu'nun 792. maddesinin beyanına göredir. "Kira süresi belirli ve kira uygulamasının başından itibaren veya kira süresi devam ederken güç olması halinde taraflar sözleşme feshini talep edebilir ayrıca, feshi talep eden taraf 741. maddede beyan edilen tebliğ sürelerine riayet etmeli ve diğer tarafa adil tazminat ödemelidir¹⁴⁸. Yalnız kiralayan taraf feshi talep ederse kiracıyı tazminat ödemediği veya teminat vermeden kiralananın teslim edilmesi için kiracıyı zorlayamaz".

Yukarıda beyan edilen metne göre kiralananın emlak veya taşınır olması durumunda; kira süresi bitmeden önce kiralayanın ve kiracının kira feshini talep edebilir olduğu anlaşılmaktadır. Irak Medeni Kanunu İslami fıkıhtan etkilenmektedir. Bu fıkıh, sözleşmeyi yapan taraflardan birinde kira uygulamasını engelleyecek bir acil durum mazeretinin olması halinde kiranın feshini caiz kılar¹⁴⁹.

Emlak Kiralama Kanunu'nda Tahliyenin Yasal Sebepleri; Normal şartlarda kira sözleşmesi, sürenin bitmesiyle sona erer. Bununla birlikte, kiralananın mülkiyet devri durumunun veya kiracının ölümü, iflası veya memuriyetinin farklı bir coğrafi bölgeye geçmesi gibi acil durum mazeretinin gerçekleşmesi halinde kira süresi bitmeden de sona erebilir¹⁵⁰. Kira ile ilgili çıkarılan kanunlar bu sebepleri önemli ölçüde etkilemiştir. Son olarak 1979 yılı ve 87 sayılı Emlak Kiralama Kanunu olarak ilan edilen çok sayıda kanun çıkarıldı¹⁵¹.

¹⁴⁶ Bekir, s.192.

¹⁴⁷ El-Fazli, s.296.

¹⁴⁸ El-Sarraf, Abbas, Şerih Akdeyy El Bey Ve El İcar, El-ahali Yayınevi, 1956, Bağdat, s.430.

¹⁴⁹ El-Ameri, S.316.

¹⁵⁰ El-Fazli, s.161.

¹⁵¹ El-Senhouri, 845.

Tahliyeyi gerektiren sebepler kanununun 17. maddesinin (K) fıkrasına göre kiralayan, şartlar sağlanmadıkça kiracının kiralananı tahliye etmesini talep edemez. Bu şartlar, kiracının yükümlülüklerini ihlal etmesi ve kirayı ödememesi, kiralayanın yazılı iznini almadan kiralananı başkasına kiralamak, kiradan bütün veya parçalı olarak feragat etmek, kiralananı zarar vermek veya ciddi değişiklik yapmak veya kiralananın kira sözleşmesinde beyan edilen amaç dışında kullanılması neticesinde kiralayanın itibarını zedelemek veya kiralananın zarar görmesidir¹⁵².

Kiralayanın, kiralananı geri teslim alma hakkının yasal tahliye sebepleri, kiralayanın kiralananı kullanmak için gerekli bir durumunun bulunması, burada tahliye sebebi kiralananın kendisidir. Örneğin, kiralayanın kiralananı yıkıp daha geniş veya yeni kat ilavesi ile yeniden inşa etmesi veya kiralananın yıkılmaya yüz tutması veya tahliye sebebi kiracının kiralananı ihtiyacı kalmamasıdır¹⁵³.

İstisna durumlar kira yasasının 18. maddesinde beyan edilmiştir. Örneğin; kamu kurumlarına veya kamu tüzel kişilerine 17. maddenin (K) fıkrasında beyan edilen durumlar haricinde emlak tahliye talebi yapılamaz. Hali hazırdaki kira yasasının 22. maddesine göre yukarıda beyan edilen sebeplerden herhangi birisinden kaynaklı kiracıdan tahliye talep edilir ise icra dairesi karar tarihinden itibaren kiracıya en fazla 90 günlük bir süre tanımaktadır¹⁵⁴.

§ 3. TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Türk Hukukunda kiracı ile kiralanan arasında yazılı süreli kiralama yöntemi genel kabul görmüş kiralama işlemlerini ifade etmektedir. Şöyle ki, kiracı ile kiraya veren arasında yapılan sözleşme hükümleri yasaya aykırılık teşkil etmediği müddetçe özel hükümlerle zenginleştirilebilir ya da farklı maddeler eklenebilir. Ancak, Irak hukukunda kanun koyucu Türk hukukundan farklı olarak bazı hükümler içermektedir.

¹⁵² El-Radi, Saad Halil, El Zurura El MülceeLilseken Ve BaadTetbikatiha El Kadaiyee, B1, Dar Bağdat Yayınevi, 1980, Bağdat, S.5.

¹⁵³ El-Ameri, S.337.

¹⁵⁴ Casim, s.253.

Irak medeni hukuk kurallarına göre kira için ücret belirleme iki tarafın anlaşmasına bağlı olduğu halde, 1979 yılı ve 87 sayılı emlak kiralama kanun maddesine göre de yasama organı kira ücretini belirleme kurallarını beyan eder ve buna aykırı anlaşma sağlanamaz. Irak yasama organı yeni düzenlemelerde yalnız emlak ücretini belirlemedi ayrıca kira sözleşmesi bitişi ile ilgili yeni kurallar da belirlemiştir; öyle ki kira süresi sona ermesinden sonra ve kiraya verenin rızası olmadan kiracıya kiralanan yerlerde devam etme hakkı da vermektedir. Bu Türk hukukunda her şekilde kiraya ilişkin borçlar kanunu maddelerine uygunsuz veya uyumsuzdur.

Irak hukukunda kira bedeli emlak kanununa göre yapıldığı gibi mal sahibi kiraya vermeden (ikamet mahalli, ev) kullanmadığı veya atıl durumda boş olarak 3 aydan daha fazla elinde bulundurduğu bir konut taşınmazı devlet emlak kanununa dayanarak kendisi kiraya verebilmektedir.

“Irak kanun koyucusunun ikamet için tahsis edilen emlakı kiraya verene 90 günden fazla boş bırakmamasını öngörmüştür. Yasanın beyan ettiği süre içerisinde emlakini kiraya vermekten sakınanların emlakı, 1979 yılı 87 sayılı kira sözleşmesi kanunu hükümlerine göre maliye tarafından kiraya verilecektir. Yukarıda beyan edilen metnin uygulanabilmesi için kiraya verilecek olanın ikamet amaçlı olması gerekir. Yani kiraya verilenin dükkân, depo veya başka bir şey olması durumunda bu yükümlülüğe tabi değildir.”

Ayrıca, kira sözleşmesinde kiracılar özel hükümlerle veya özel madde veya şartlarla kiralanan taşınmaz veya taşınırı kiraya verememektedirler. Kiralanan herhangi bir mülk yasa koyucunun emrettiği hükümlere göre kiraya verilebilmektedir. Bu hükümler Emlak kanunu yasasında yer alan hükümlerden ibarettir.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE İRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISINDA SORUMLULUK VE İLGİLİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Ş 4. TÜRK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISINDA SORUMLULUK

Türk Hukukunda kiracı, kira parasını ödemek zorunda olduğu gibi, kiralananın kullanması sonucu ortaya çıkan giderleri de ödemelidir. Özellikle tüketime bağlı olarak ortaya çıkan ve bu kapsamda sayılabilecek ısıtma, aydınlatma ve su kullanmaya bağlı olağan giderler örnek verilebilir. Örneklerden de anlaşılacağı üzere tüketime yönelik olağan giderlerin söz konusu kullanımdan dolayı bu kapsamda olduğu kolayca ifade edilebilir.¹⁵⁵ Nitekim konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından sözü edilen giderlerin aksi öngörülmedikçe ya da yerel bir uygulama âdeti bulunmuyorsa kiracı tarafından karşılanacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Hatta bu giderlere katlanan kiracı, giderlerin karşılandığını ispat eden belgelerin örneğini kiraya verene ibraz etmek zorundadır.

Gerek konut ve çatılı işyeri kiralalarında gerekse diğer kira sözleşmelerinde yerel âdet de göz önünde tutulmak kaydıyla, kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini de ödemekle yükümlüdür (TBK. m. 317). Musluk contalarının değişmesi, kırılan camın yenisinin takılması örnek gösterilebilir. Buna karşılık yan giderlerden kiracının sorumluluğu yoktur (TBK. m. 303). Kiracının sorumlu olduğu giderler, özellikle kiracının temerrüdü bakımından önem taşır. TBK. m. 315. hükmüne göre, kiracının gerek kira parasını gerekse kullanım sonucu oluşan giderleri ödememesi durumunda temerrüdün sonuçları uygulanabilir¹⁵⁶.

Kiracının kiralanan taşınmazı usulüne uygun bir biçimde kullanmayıp, “*hor kullanımdan*” ileri gelen zararların tazmini ve varsa aidatlı borçlarının ödenmemesi halinde gayrimenkulün sahibi üzerine kalması muhtemel olan ve haksızlık doğuracak

¹⁵⁵ Çevik Öktem., “Kira”, İstanbul, 2012, s.81.

¹⁵⁶ Aydoğdu M., Kahveci, N: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri,(Sözleşmeler Hukuku) Ankara,2014.

olan borçların tazminini gerektirir. Şayet, bu tazmin daha önceden kiralama işlemi sırasında sözleşmede de yer alacak şekilde “güvence bedeli” olarak belirtilen bir ödemeden zararların giderilmesi amacıyla kullanılabilir. Ancak, kiracının taşınmaz ya da buna vermiş olduğu zarar bahsi geçen taşınmazın bütün zararlarını karşılayamayacak miktarda olduğudur. Bu zararların giderilme için malik gayrimenkulün usulüne uygun kullanılmamasını gerekçe göstererek dava açabilir. Bu davalarda zamanaşımı tahliye sürecinden sonraki 5 yıldır. Lakin depozito bedeli veya depozitonun bir kısmı zararların tazmininde yeterli ise depozitodan zararlar karşılanır. Artan veya kalan bir kısmı olduğunda da kiracıya iade edilir. Yapılan masrafların fatura ve kayıtlarının da elde tutulması önem arz etmektedir.

I. GENEL OLARAK ZARAR

Zarar, konusunda birçok tanımlamada bulunmak mümkündür. Ancak burada genel olarak zararın tanımlaması şu şekildedir. “*Zarar bir kimsenin malvarlığı değerlerinde isteği dışında meydana gelen değişme olarak ifade edilebilir*”. Bir başka ifade ile “*bir şeyin, bir olayın yol açtığı kötü sonuç ya da çıkar yitimidir*”. Diğer bir ifade ile zarar, “*Alışverişte, bir mal’ı aldığı fiyata ya da aldığından daha düşük bir fiyata satma sonucu uğranılan parasal kayıp olarak tanımlanmıştır*”. Türk Dil Kurumunda’ da zarar şu şekilde ifade edilmiştir, “*Bir şeyin, bir olayın yol açtığı çıkar kaybı veya olumsuz, kötü sonuç, dokunca, ziyan, mazarrat*¹⁵⁷. Burada karşılıklı olarak yapılan bir işin sonucunda karşılıklı olarak beklenen fayda olmakla birlikte, taraflardan birinin istediği çıkar ya da faydayı sağlayamadığı bir durumun ortaya çıkması vardır. Ortada bir zarar yoksa giderilmesinden de bahsedilemez. Zarar çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. Bunlar; Maddi zarar, bir kimsenin mal varlığı değerlerinde isteği dışında meydana gelen eksilmedir. Diğer bir ifadeyle maddi zarar, haksız fiil hiç gerçekleşmemiş olsaydı malvarlığının arz edeceği durum ile haksız fiil sonucunda arz ettiği mevcut durum arasındaki farktır. Maddi zarar, fiili zarar veya yoksun kalınan kâr şeklinde ortaya çıkabilir. Mal varlığının mevcut durumunda meydana gelen eksilmeye ise fiili zarar adı verilir. Yoksun kalınan kar da zarar olarak değerlendirilip, mal varlığındaki muhtemel artışın haksız bir fiil nedeniyle gerçekleşmemesine yoksun kalınan kar adı verilir.

¹⁵⁷ TDK, Yazım Kuralları ve Türkçe Sözlüğü: <http://tdk.gov.tr/category/icerik/yazim-kurallari/>

Zarardan bahsedilebilmesi için karşılıklı bir sözleşme akdinin olması şarttır. Zarar, bu karşılıklı çıkar sağlama durumunda, taraflardan birinin gerekli menfaati sağlayamaması ya da tam tersine zarar görmesi, kardan yoksunluk veya kiraya verdiği mülk üzerinde karşılayabileceğinden fazla maddi hasar meydana gelmesi olarak açıklamak mümkündür. Borçlar hukukumuzda tanımlandığı şekliyle kira sözleşmesi her iki tarafa borç ve sorumluluk yükleyen karşılıklı yükümlülükleri olan bir sözleşmedir. Bu kapsamda kiracı ve kiraya verenin sorumlulukları içerisinde karşılıklı yükümlülükler bulunmaktadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda zarar meydana gelebilmektedir¹⁵⁸.

Kiraya veren tarafından kiraya verilen mal veya taşınmaz üzerinde, kiralananın, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapılabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır(6098. m. 320). Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 251'nci maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, kiraya verene kiralananın durumunu iyileştirme yetkisi verilmiştir. Bu yetki, kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması için kullanılabilir gibi, kiralananın değerinin artırılması için de kullanılabilir. İlk durum için “yenilik”, ikinci durum için “değişiklik” terimleri kullanılmıştır. Kiraya verenin kiralananın yenilik ve değişiklik yapma yetkisini kullanması şu iki koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır. Bunlar, kiraya verenin bu yetkisini kullanmasının kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmemesi ve bu iyileştirme ve değişiklik girişiminin, kiracıdan katlanması beklenebilecek nitelikte olmasıdır¹⁵⁹.

Kiracıdan katlanması beklenmeyecek yenilik ve değişikliklerde ise kiraya veren, bu yetkisini Yasa'nın 350. maddesinin (2) numaralı bendinde öngörülen koşullar çerçevesinde, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirerek kullanabilecektir. Maddenin 2. fıkrasında, kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapma yetkisini kullanacak olan kiraya veren, kiracının çıkarını gözetmekle, gerekli hallerde kira bedelinden indirim yapılmasına katlanmak ve tazminat ödemek zorunda

¹⁵⁸ Gümüş, Alper Mustafa: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012

¹⁵⁹ Arpacı, Abdulkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2012, s.301

kalacaktır. Kiracının kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı ile tazminat isteme hakkı, yasa'nın 307 ve 308 inci maddelerinde düzenlenmiş bulunmaktadır¹⁶⁰. Dolayısı ile kiracı kiraladığı taşınmaz veya malın kiraladığı dönemde kira sözleşmesine uygun bir biçimde kullandığı gibi kira sözleşmesinin sona ermesiyle de teslim aldığı ilk günkü gibi geri verme veya teslim etmek zorundadır. Bunu sağlamıyorsa kiraya veren kiralananın zarara uğradığını iddia ederek kiracıdan zararların normal yollardan tanzimini isteyebilir, ancak kiracı bu zararın tazminine yanaşmaz ise, kiraya veren mahkemeye başvurarak meydana gelen bütün zararın kiracıdan tazminini isteyebilir¹⁶¹.

Hukuki sorumluluğun tabii sonucu, zarar verenin, zarara uğrayanın zararını tazmin etmesidir. Zarardan sorumlu tutulan kişi, zararı kendi iradesiyle tazmin ederse herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmaz. Buna karşın, bu kişi sorumlu olduğu zararı tazmine yanaşmazsa, ona karşı "tazminat davası" açılması gerekir¹⁶². Tazminat davasında hem maddi hem de manevi zararların tazmini amacıyla açılan davaya "maddi tazminat davası", manevi zararların tazmini amacıyla açılan davalara ise "*manevi tazminat davası*" adı verilir¹⁶³.

Daha önce kira sözleşmesinden bahsettiğimizde ve içeriği incelendiğinde bir şeyin geçici olarak başkasının kullanımına bırakılarak ve ondan yararlanmanın devredildiğini görmüştük. Kiralanan üzerinde mülkiyet devri olmadığı için, dolayısı ile geri verme borcu ortaya çıkmaktadır. Bu sorumluluk kiracının üzerinde asli bir borçtur. Bu borcun sözleşme sona erdikten sonra doğması onun sözleşmeden doğan bir sorumluluk olma niteliğini etkilemez¹⁶⁴.

Yasalar gereğince kiracı kiralananın iyi bir mal teslim almamış ise bunu belirtmelidir. Bu karineye göre kiracı iyi bir teslimat yapmamış ise bunu kiraya verene belirtmelidir. Böyle bir husus belirtilmemiş ise kiracının iyi bir hal ile teslimi gerçekleştirdiği kabul edilir. Geri verme borcunun bir sonucu olarak da kiracı eğer kira süresince kiralanda bir takım değişiklikler yapmış ise bunları eski hale getirmekle yükümlüdür. Kiracının kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesine

¹⁶⁰ Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medenî Kanunu Türk Eşya Hukuku, Cilt I, 1. Bası, Arıkan Yay, İstanbul, 2007, s.100.

¹⁶¹ Karahasan, Mustafa Reşit, İstanbul, 2007, s.103.

¹⁶² Akkurt, Sinan S./ Erdoğan, Kemal/ Tokat, Hüseyin, s.202.

¹⁶³ Casim, s.259

¹⁶⁴ Aydoğdu, M., Kahveci, N: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri,(Sözleşmeler Hukuku) Ankara,2014, s.176.

karşılık gelmek üzere kiracının da kiralananı iyi bir hal ile teslim ettiği yönünde fiili bir karine olduğu savunulmaktadır¹⁶⁵. Mülga edilen BK. 266. maddesi kiracının geri verme borcu/sorumluğunu düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananı nasıl teslim almış ise sözleşme sonunda o şekilde geri vermek zorundadır. Bu teslimatı da gelenek ve adetlere uygun yapmalıdır. Ayrıca aynı Kanun'un 3. fıkrası gereğince kiracının kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesi bulunmaktadır.

Kiraya veren sözleşme bitiminde kiralanan taşınmaza ait zararları tespit ettiğinde kiracıya bunu ileterek tazminini isteyebilir. Bu istekleri kiralananın kira sözleşmesinden sonra teslim edildiği şekliyle geri teslim alınmasına dayanan sözleşme özel hükümleri gereği kiracı kiralananı kullanma sürecinde meydana gelen kısmi bir zarar veya kayıp var ise bunları gidererek teslim borcunu gerçekleştirmekle mükelleftir.

II. Zararlar Karşısında Sorumluluk

Daha önce sözünü ettiğimiz kira sözleşmesinden bahisle ve içeriği incelendiğinde bir şeyin geçici olarak başkasının kullanımına bırakılarak ve ondan yararlanmanın devredildiğini görmüştük. Kiralanan üzerinde mülkiyet devri olmadığı için, dolayısı ile geri verme borcu ortaya çıkmaktadır. Bu sorumluluk kiracının üzerinde asli bir borçtur. Bu borcun sözleşme sona erdikten sonra doğması onun sözleşmeden doğan bir sorumluluk olma niteliğini etkilemez¹⁶⁶.

Eski Borçlar Kanunu 266. maddesi kiracının geri verme borcu/sorumluğunu düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananı nasıl teslim almış ise sözleşme sonunda o şekilde teslim etmek zorundadır. Bu teslimatı da mahalli olarak uygulana-gelen adetlere uygun yapmalıdır. Ayrıca aynı Kanun'un 3. fıkrası gereğince kiracının kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesi bulunmaktadır. Yasa gereğince kiracı kiralananı iyi bir mal teslim almamış ise bunu belirtmelidir. Bu karineye göre kiracı iyi bir teslimat yapmamış ise bunu kiraya verene belirtmelidir. Böyle bir husus belirtilmemiş ise kiracının iyi bir hal ile teslimi gerçekleştirdiği kabul edilir. Geri verme borcunun bir sonucu olarak da kiracı eğer kira süresince kiralanda bir takım değişiklikler yapmış ise bunları eski hale getirmekle yükümlüdür. Kiracının

¹⁶⁵ Zevkliler, Aydın., Özel Borç İlişkileri, B.8, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2004, s. 236.

¹⁶⁶ Aydoğdu, M., Kahveci, N: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri,(Sözleşmeler Hukuku) Ankara,2014, s.126.

kiralananı iyi bir hal ile teslim aldığı karinesine karşılık gelmek üzere kiracının da kiralananı iyi bir hal ile teslim ettiği yönünde fiili bir karine olduğu savunulmaktadır¹⁶⁷.

Kiracının geri verme borcu/sorumluluğunun bir etkisi olarak kiracının kiralayanı geri vermeden önce eski hale getirmekle yükümlü olacağı durumlar ortaya çıkabilir. Bu durum, kiracının kiralananı kiraya verenin rızası olmadan değişiklikler yapmışsa veya kötü kullanım sonucu değişiklikler meydana gelmişse ortaya çıkar.¹⁶⁸ Bu tür zarar verici şeylerin kiralananı yapılması ve geri verme sırasında kiraya verence bunların tespiti halinde, kiraya verenin daha önce kiracı tarafından kendisine verilen depozito miktarından bu zarara ait bedelin düşülebileceği de savunulmaktadır. Ayrıca, Kiraya veren sözleşme bitiminde kiralanan taşınmaza ait zararları tespit ettiğinde kiracıya bunu ileterek tazminini isteyebilir. Bu istekleri kiralananın kira sözleşmesinden sonra teslim edildiği şekliyle geri teslim alınmasına dayanan sözleşme özel hükümleri gereği kiracı kiralananı kullanma sürecinde meydana gelen kısmi bir zarar veya kayıp var ise bunları gidererek teslim borcunu gerçekleştirmekle mükelleftir¹⁶⁹.

Kiraya verilen eşyalar üzerinde, kiralananında, kira sözleşmesinde belirtilmek üzere kiracı yapacağı işe uygunluk açısından değişiklikler yapabilmektedir. Bunun dışında yapacağı (köklü) değişiklikleri mal sahibine bildirmekle mükelleftir. Mal sahibi kiracı arsındaki kira sözleşmesinde belirtilmedikçe kiracı kiralanan üzerinde köklü bir değişiklik (Bina yapımı, Yapacağı iş dışında bir işyeri düzenlemesi, konut, dükkân veya arsa niteliğinde değişiklik vb.) yapamaz. Kiraya verenin katlanması beklenilmeyen değişiklikler kesinlikle yapılamaz. Bu durumda kiraya veren hem kira sözleşmesini fesh edebilir, hem de kiracıdan kiralananında meydana gelen zararın geri ödenmesini isteyebilir (6098/m.320). Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 251. maddesinin birinci fıkrasından farklı olarak, kiraya verene kiralananın durumunu iyileştirme yetkisi verilmiştir. Bu yetki, kiralananın değerinin korunmasının gerektirdiği çalışmaların yapılması için kullanılabilir gibi, kiralananın değerinin artırılması için de kullanılabilir. İlk durum için “yenilik”, ikinci

¹⁶⁷ Zevkliler, Aydın: Özel Borç İlişkileri, B.8, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2004, s. 236.

¹⁶⁸ Şenyüz, Doğan: Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, B. 6 Bursa, Ekin, 2012, s. 315.

¹⁶⁹ Gümüş, Alper Mustafa: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012.

durum için “değişiklik” terimleri kullanılmıştır.¹⁷⁰ Kiraya verenin kiralanda yenilik ve değişiklik yapma yetkisini kullanması şu iki koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır. 1. Kiraya verenin bu yetkisini kullanmasının kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmemesidir. 2. Bu iyileştirme ve değişiklik girişiminin, kiracıdan katlanması beklenebilecek nitelikte olmasıdır¹⁷¹. Dolayısıyla kiracı kiraladığı taşınmaz eşya veya mal’ın kiraladığı dönemde kira sözleşmesine uygun bir biçimde kullandığı gibi kira sözleşmesinin sona ermesiyle de teslim aldığı ilk günkü gibi geri verme veya teslim etmekle mükelleftir. Bunu sağlamıyorsa kiraya veren kiralananın zarara uğradığını iddia ederek kiracıdan zararlarını geri ödemesini isteyebilir, ancak kiracı bu zararın giderilmesine yanaşmaz ise, kiraya veren mahkemeye başvurarak meydana gelen zararların kiracıdan mahkeme aracılığı ile tazminini isteyebilir¹⁷².

Bilindiği üzere sorumluluğun doğal sonucu, zarar verenin, zarara uğrayanın zararını gidermesidir. Zarardan sorumlu tutulan kişi, zararı kendi iradesiyle geri öderse herhangi bir hukuki yaptırıma muhatap olmaz. Buna karşın, şahıs sorumlu olduğu zararı geri ödemeye razı olmaz ise, kendisine “*tazminat davası*” açılması gerekir.¹⁷³ Tazminat davasında maddi zararların tazmini amacıyla açılan davaya “*maddi tazminat davası*”, manevi zararların giderilmesi amacıyla açılan davalara ise “*manevi tazminat davası*” adı verilir. Bir kimsenin malvarlığında, kural olarak onun iradesi dışında meydana gelen azalmaya “*maddi zarar*” adı verilir. Maddi zarar, fiili zarar ve yoksun kalınan kar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Fiili zarar, aktif değerlerin eksilmesi ya da pasiflerin artması şeklinde olur. Yoksun kalınan kar ise, malvarlığında meydana gelebilecek artışlardan, zarar verici fiil nedeniyle kısmen veya tamamen mahrum kalınması ile meydana gelen zararı ifade etmektedir.

A) Kiraya Veren Sorumluluğu

Kiracı ücret ödeme borcu dışında kira konusu malı özenle kullanmakla ve bu kullanım sırasında çevredeki kişilere zarar vermemekle, aynı taşınmazda oturanlar veya yakın çevredeki komşulara gerekli saygıyı göstermek zorundadır (TBK. m. 316-I). Kiracı kiralanan malı kullanırken ona zarar verecek davranışlardan kaçınmalıdır. Kendi malını kullanırken gösterdiği özeni, kiraya verenin malına da

¹⁷⁰ Arat Ayşe: Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara, 2006, s.202

¹⁷¹ Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Türk Eşya Hukuku, Cilt I, 1. Bası, Arıkan Yay, İstanbul, 2007, s.100

¹⁷² Karahasan, Mustafa Reşit, s.103.

¹⁷³ Akkurt, Sinan S./ Erdoğan, Kemal/ Tokat, Hüseyin, s.202.

göstermekle mükelleftir. Kira konusu malın niteliğini değiştirici ve özüne etki edici davranışlardan, ona kiraya verenin rızası dışında ek yapılar vs. yapmaktan, amacına aykırı kullanmaktan-örneğin konutu işyeri olarak kullanmak veya işyerini konut olarak kullanamaz. Yakınları dışında konutu kullanmaktan ziyade başkalarına kullandırmak gibi durumlardan yararlanamaz¹⁷⁴. Kiralananın sadece özünün değil ona dahil olan, eşyanın, bütünleyici parçalarının, eklentilerinin özenle kullanılması gerekir. Görüldüğü gibi TBK. m. 316 hükmü kiralananın özenle kullanılması ve komşulara saygı gösterilmesiyle ilgilidir¹⁷⁵.

Bundan başka kiracı, davranışlarıyla, aynı binada oturanları ve komşuları rahatsız etmemek ve herhangi bir biçimde onlara zarar vermemekle de yükümlüdür. Onlarla iyi ilişkiler içinde olmalı, saygılı davranmalıdır. Özenle kullanma sorumluluğu veya borcuna aykırı davranılması durumunda kiraya verenin izlemesi gereken yol konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer olağan kira sözleşmeleri bakımından ayrı esaslara tabi tutulmuştur. Konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya veren, 30 gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini aksi takdirde sözleşmeyi fesh edeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunmalıdır. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya verenin, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK. m. 316/II).

Borçlar Kanununun 308. maddesi kapsamında, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumunda kiracıya tanınan ayıp nedeniyle uğranılan zararın giderilmesini talep hakkı düzenlenmiştir. Bu itibarla, kiraya veren, kiralananın ayıplı olmasından kaynaklanan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür; yeter ki, kusuru olmadığını ispat edememiş olsun¹⁷⁶.

Kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiracı kiralananı teslim aldığı haliyle, kiraya verene geri verme (iade) sorumluluğu veya borcundadır (TBK 334/I, 372/I). Kiraya verenin malik olduğu durumlarda, onun mülkiyet hakkına dayanan ayni istihkak talebi (TMK. m. 683) ile kira akdine dayanan şahsi nitelikteki geri alma talebi (TBK 334/I, 372/I) birbiriyle yarıştığı (telahuk ettiği) için kiraya veren bu haklardan istediği birini ileri sürebilir.

¹⁷⁴ Dalamanlı Lütüfî: Borçlar Kanunu Şerhi, C.II, Ankara, 1977, s.305.

¹⁷⁵ Ayan Mehmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya, 2002, s.249.

¹⁷⁶ Akçaal, Mehmet / Uyumaz, Alper: Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 21, Sayı 1, Yıl 2013, s.245

Genelde kiralananın anahtarının kiraya verene teslimi ile (TMK. m. 977) geri verme borcunun yerine getirildiği kabul edilir¹⁷⁷. Bunun dışında geri verme borcu, taşınmazın bulunduğu yerde (TBK. m. 89/b.2) taşınırlarda ise sözleşmenin kurulmasında teslimin yapıldığı yerde yerine getirilmelidir¹⁷⁸.

B) Kiracının Sorumluluğu

Kiracı, kira parasını ödemek zorunluluğunun dışında kira konusu malların kullanımına ilişkin sözleşmede belirtilen özel durumlar dışında kiralanan malı özenle kullanarak onun zarar görmesini engelleyici düzenleme veya önlem alma sorumluluğu altındadır. Şayet söz konusu malın kullanımına ilişkin gerekli önlemi almaz ise bu sorumluluktan doğacak zararı ödemek zorundadır. Tüketime ilişkin giderler bu kapsamda sayılabilir. Örneğin kiraladığı bir aracın akaryakıtını koymak, aracın hırsızlığa karşı korunması için güvenli bölgede park etmek ve kapılarını kilitli tutmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğünü aksine bir sözleşme öngörülmemişse yerine getirmekle mükelleftir (TBK. m. 341/11). Hatta yerel adetler de göz önüne alınmak kaydıyla, bu giderlere katlanmak zorunda olan kiracı, kiralanan taşınırın, temizlik, bakım veya kullanımı sırasında zarar gören cam kırılması, lastik patlaması herhangi bir yerde olumsuzluk ve arıza durumlarında aracı aldığı gibi teslim etmek için bu arıza ve bakımları yaptırmakla yükümlüdür.

Kiralayan taşınırı çevresindeki kişilere zarar vermeden özenle kullanmak zorundadır. Yine kiralanan taşınır niteliğini değiştirici, özünde veya temelinde bir değişiklik yapıcı faaliyetlerden kaçınmalıdır. Şayet kiracı bu sözleşmeye uygunsuz hareket ettiği kiraya veren tarafından tespit edilirse, kiraya veren diğer çatılı işyeri kira sözleşmelerinden farklı olarak sözleşmeyi yazılı olarak anında feshetme hakkına sahiptir. Ayrıca kiraya verenin önceden kiracıya herhangi bir ihtar vb. bulunmasına gerek yoktur¹⁷⁹.

Taşınmaz kiralalarında da kiracı kiralananı özenle kullanmak ve kiralananı aldığı gibi kira sözleşmesi sona erdiğinde aynı şekilde teslim etmekle mükelleftir. Kira konusu taşınmazın kira bedelini ödeme dışında genel giderlerine elektrik, su, temizlik, aidat vb giderlerine de katlanmak zorundadır. Kiracı özenle kullanma

¹⁷⁷ Tandoğan, s.183

¹⁷⁸ Karahasan, M. Reşit: Türk Borçlar Hukuku, C.IV, İstanbul, 1992, s.632.

¹⁷⁹ Olgaç Senai: "Hizmet Akdi", İstanbul, 1977, s.85.

borcuna aykırı davrandığında veya sair giderlerle ilgili yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, kiraya veren özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında aykırılığın giderilmesi ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi için kiracıya 30 günden az süre verilmek şartıyla sorumluluklarını yerine getirmesi için yazılı olarak ihtarname gönderebilir¹⁸⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kiralananı ağır zarar verebilecek bir davranışta bulunması veya komşuları ile geçinmekte sorunlar yaratması, örneğin, kiracının apartmanda odun kırmısı, çok sayıda kedi beslemesi, çatı katında hayvan beslemesi, çevreyi bunlardan dolayı rahatsız etmesi gibi durumlar bu sorumluluğun yerine getirilmemesine örnek teşkil eder. Diğer yandan kiraya verenin izni olmaksızın kiralananı bir başkasına kiraya vermek ya da kullandırmak gibi davranışları Yargıtay¹⁸¹ ihtarname çekilmesini gerekli kılan ve sözleşmeye aykırı kullanımlar olarak kabul etmektedir¹⁸². Bu gibi durumlarda kiraya veren kiracıya yazılı ihtarname göndererek sözleşmenin gereklerini yerine getirmeye kiracıyı davet ederek 30 gün süre verir.

Kiralananın sözleşmeye uygun bir biçimde kullanılması kavramının kapsamına sözleşmede kiracının yanında kimlerin devamlı surette ikamet edeceği belirtilmiş olmalıdır. Buna rağmen bu kişiler dışında başka kimselerin devamlı bir şekilde kiralanda oturtulmasını da kapsar.

§ 5. IRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLAR KARŞISIDA SORUMLULUK

Irak Medeni Kanunu'nun 763 sayılı maddesinde kiraya verilenin kiracının ihmalden veya normal kullanımdan kaynaklı zararların bakım ve onarımını kiracının yükümlülüğüne vermiştir. Örneğin, muslukların, kilitlerin, pencere camlarının, su borularının ve kiraya verilende bulunan benzer şeylerin onarımı¹⁸³.

¹⁸⁰ Altaş, s.282.

¹⁸¹ YARGITAY. 14. HD, T. 28.02.2007, E. 2007/702, K. 2007/1933 SAYILI KARARI

¹⁸² Olguç, s.88.

¹⁸³ El-sadi, Abbas Ziyad kâmil, ahkamtahtiyet el-mecuriltğirat El-cavhariye, Mektebet Bağdat, Bağdat, 2006, s.35.

Kiracının sorumluluğu yalnız kiraya verilenin onarımı ile sınırlı değildir; ayrıca, kiraya verilen eşyanın bütün eklerini kapsamaktadır. Özet olarak kiraya veren, emlakın taşınır veya taşınmaz olması fark etmeksizin kiraya verilenin bütün zararlarına karşılık tazminat talep etme hakkına sahiptir. Bu zararlar, kiraya verileni ve eklerini korumak amacını taşır, kiracının ihmalden ve normal bir çaba harcamamasından kaynaklı veya normal kullanımından kaynaklı olabilir¹⁸⁴.

Irak kanun koyucusu kiraya verileni koruma yükümlülüğünü, gerekli olan veya normal bir çaba harcanarak kiracının zimmetine verir, emlakın taşınır veya taşınmaz olması fark etmemektedir. Bununla birlikte, Irak kanun koyucusu komşularını rahatsız etmeme veya kiraya verilenin kullanımdan kaynaklı insanlara zarar vermeme yükümlülüğünü de kiracıya verir. Örneğin; kiraya verileninin belirli bir şeyin taşınması için bir merkep olması durumunda kiracı, gereken çabayı harcayarak onu korumalıdır ve başkasına zarar vermemelidir. Kiracı araba, merkep gibi taşınır emlak ve her tür taşınmaz emlakten yükümlüdür. Ayrıca, kiracı taşınmaz emlakın korunmasıyla yükümlüdür. Bunların açıklaması aşağıda kiracının taşınır ve taşınmaz emlake karşı yükümlülükleri anlatılırken beyan edilecektir¹⁸⁵.

I. IRAK HUKUKUNDA GENEL OLARAK ZARAR

Irak Medeni Kanunu'ndaki 751. maddesinin metnine göre¹⁸⁶ kira konusu eşyaların zararlarını ve bu zararların giderilmesinin koşullarını belirlemiştir. Örneğin, muslukların, kilitlerin, pencere camlarının, su borularının ve kiraya verilendeki buna benzer şeylerin onarımıdır. Buna istinaden zararları sınıflandırmak da mümkündür. Bütün olarak zarar ve yasal olarak zarar: Kiraya verilen taşınmaz maddi zarara uğrayabilir. Örneğin yangın, su baskını, yıldırım çarpması, savaş veya benzeri nedenlerden kaynaklı zararlar. Bina yok olmuş olabilir, taşınmazın bulunduğu yerde bazı duvarlar ayakta kalmış olsa da bütün olarak zarar kabul edilir¹⁸⁷.

Maddi zararın yanı sıra yasal zararlar da olabilir. Örneğin; taşınmazın mülkiyeti kamu yararına olmak şartıyla sahibinden alınır, el konulur, sağlık

¹⁸⁴ Servet, s.309.

¹⁸⁵ El-Senhourî, s.644.

¹⁸⁶ Irak Medeni Kanunu, [http://iraqlid.hic.iq:8080/\(S\(pnr3ts45cgwvfjue0eh3u345\)\)/LoadArticle.aspx?SC=121120074839024](http://iraqlid.hic.iq:8080/(S(pnr3ts45cgwvfjue0eh3u345))/LoadArticle.aspx?SC=121120074839024), E.T.10.03.2018.

¹⁸⁷ Amrosi, s. 352.

sebeplerinden dolayı idarî bir kararla boşaltılır veya savaştan dolayı taşınmazın iş görmesi imkânsız olur.

Bütün olarak zararın sebebi ne olursa olsun bu gibi durumlarda hüküm aynıdır. Zararın sebebi, kiraya verenin hatasından, kiracının hatasından veya başkalarının hatalarından kaynaklı olabilir. Bu durumlarda bütün olarak zarardan dolayı kira sözleşmesi feshedilir¹⁸⁸.

Medeni Kanun'un 751. maddesinin birinci fıkrası gereğince taşınmaz kira süresi içerisinde bütün olarak zarar görür ise kira sözleşmesinin uygulaması imkânsız olduğundan sözleşme kendiliğinden feshedilir. Medeni kanununun 177. maddesinde genel kural beyan edilir. Buna göre "İki tarafın yükümlü olduğu sözleşmelerde bir yükümlülüğün yerine getirilmesi imkânsız hale gelir ise bunun karşılığındaki yükümlülükler de uygulanmaz ve sözleşme kendiliğinden feshedilir"¹⁸⁹.

Kira sözleşmesi, taşınmazın bütün olarak zarar görmesi ile birlikte zararın meydana gelmesi tarihinden itibaren başka bir hükme gerek kalmadan kendiliğinden feshedilir. Bir hüküm gerekirse, bu hüküm taşınmazın bütün olarak zarar görmüş olduğunu belirlemek ve sözleşmeyi feshetmek için olur. Açıklama müzekkeresine göre taşınmazın bütün olarak zarar görmesi gereken bakım ve onarım işlerinin yapılmamasından veya kiraya veren, kiracı ya da zorlayıcı başka hatalardan kaynaklı olabilir. Bu durumların tamamında sözleşme kendiliğinden feshedilir. Hata kiracıdan kaynaklı ise tazminattan kendisi sorumludur. Diğer durumlarda kiraya veren sorumludur. Zarar zorlayıcı bir sebepten kaynaklı ise kiraya veren ile kiracı arasındaki anlaşmalar hükümsüzdür. Birinci taraf, örneğin bir yangın sonrasında taşınmazı aslına çevirerek diğer tarafı geri dönmeye mecbur edemez. İkinci taraf da kiraya verenin sigorta şirketinden teminat almasına veya zarardan sorumlu olan tarafa ödeme yapmasına rağmen taşınmaza geri dönmesi için aslına çevrilmesi konusunda diğer tarafı zorlayamaz. Bununla birlikte, taşınmazın zorlayıcı bir durumdan kaynaklı zarar görmesi halinde kiraya veren kiracıyı yükümlü tutabilir. Yani, bunun sonucunda taşınmazın zarar görmesine rağmen, kiracının kirayı ödemekle yükümlü kalmasıdır veya kiraya veren taşınmazı aslına çevirmesi halinde

¹⁸⁸ Mansur, s.126.

¹⁸⁹ Kaid, s. 97.

kiracının bütün yükümlülüklerinden sorumlu kalmasıdır. Ayrıca, zorlayıcı bir sebepten kaynaklı taşınmazın zarar görmesi halinde kiracı taşınmazın aslına çevrilmesi için kiraya vereni yükümlü tutabilir. Zorlayıcı herhangi bir sebepten kaynaklı taşınmazın zarar görmesi halinde kiracı kiraya verenden tazminat talep edemez (m.3/751)¹⁹⁰.

Zarar, kiraya verenin hatasından kaynaklı ise taşınmazın aslına çevrilmesine mecbur edilemez; çünkü sözleşme feshedilmiştir. Bu durumda kiraya veren zarardan ve kira sözleşmesinin süresi tamamlanmadan önce feshedildiğinden kaynaklı tazminattan sorumludur¹⁹¹. Zarar başkasının hatasından kaynaklı ise kira sözleşmesi feshedilir. Kiraya veren ile kiracı zarara sebep olan taraftan tazminat talep eder¹⁹².

Kiralanan kira süresi içerisinde tamamen tahrip olursa sözleşme kendiliğinden feshedilir. Yalnız, kiralananın kiralama amacına uygun yarar sağlayamaz duruma gelmesi veya yararın ciddi anlamda azalması halinde, kiracının iradesi dışında ise Medeni Kanun'un (2/1/751) sayılı maddesinde göre kiracı bedeli azaltma veya kirayı feshetme hakkına sahiptir. Bunun belirlenmesinde bilirkişi görüşüne itimat edilir. Federal temyiz mahkemesinin 2967/Kira/2007 sayılı kararı bu duruma örnektir.

Yapılan inceleme ve müzakere sonucunda temyiz itirazı yasal süre içerisinde yapıldığından dolayı prensip olarak kabul edilmiştir. Yalnız, temyiz hükmü göz önünde bulundurulduğunda doğru olmadığı ve yasaya aykırı olduğu görülmüştür çünkü bidayet mahkemesi ve daha sonra istinaf mahkemesi 09/04/2003 tarihinde tahrip edilmesi ile birlikte kira sözleşmesinin kendiliğinden feshedildiğine dair hüküm vermiştir. Dolayısıyla, davalı belirlenen ücreti beyan edilen tarihten sonra hak etmez, Medeni Kanun'un (1/751) sayılı maddesine göre kiralananın tahrip edilmesi sebebiyle hak ettiği ücret sadece 09/04/2003 tarihine kadardır. Bu bakış açısı doğru değildir çünkü 09/05/2006 tarihli adli bilirkişi raporuna göre kiralanda zarar bulunduğu ve ondan yarar sağlamak için onarıma ihtiyaç duyulduğu beyan edilmiştir. Beyan edilen maddenin ikinci şıkkı bu davada uygulanmalıdır. Dolayısıyla mahkeme gereken incelemeleri yaparak kanun maddelerine göre uygun hükmü verecektir.

¹⁹⁰ Mübarek, Said, Mullahviş, Taha, EL-Fetlavi, Sahip, Elvaciz fil Ukud El-musemmat, 1. Baskı, C1, Mektebetu-l Kanuniyye Yayınevi, Bağdat, 2017, s. 266-271.

¹⁹¹ Mansur, s.129

¹⁹² Senhourı, s. 285.

Temyiz hükmü beyan edilenlerin aksine verildiğinden dolayı red edilmesine ve yukarıdaki bakış açısına göre işlemesi için dosyanın iadesine karar verilmiştir. Temyiz masrafları sonuca tabi kalacaktır. Karar, oy birliğiyle 27/02/2007 tarihinde verilmiştir¹⁹³.

Irak Medeni Kanunu'ndaki 751. maddenin metni¹⁹⁴: Kira konusu eşyaların zararlarını ve bu zararların giderilmesinin koşullarını belirlemiştir. Buna göre;

1- Kiralanan, kira süresi içerisinde bütün olarak zarar görür ise sözleşme kendiliğinden feshedilir.

2- Kiracıdan kaynaklanmayan bir sebepten dolayı kiralananın bir bölümü zarar görür, kiralandığı amaca hizmet etmez veya yararın ciddi anlamda azalmasına sebebiyet verir durumdaysa kiraya veren kiralanan taşınmazı eski haline getirmez ise önceki maddenin hükümlerine göre kiralayanın kendi üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmese kiracı duruma göre ya ücreti ödemez ya da kira sözleşmesini fesheder.

3- Önceki iki durumda zarar, kiraya verenden kaynaklanmıyor ise kiracı tazminat talep edemez. Metinden anlaşılacağı gibi iki durumu birbirinden ayırmak gerekir. Birincisi, bütün olarak zarar görme durumudur. İkincisi, bir bölüm olarak zarar görme veya yararlanamama durumu. Zararın veya yararlanmadaki aksamanın taşınmazın teslim edilmesinin öncesinde veya sonrasında olması arasında fark yoktur. Normal şartlarda taşınmazın kiracıya teslim edilmesinden sonra zararın meydana gelmiş olması gerekir. Fakat burada beyan edilen hükümler, taşınmazdaki zararın kiracıya teslim edilmesinin öncesinde meydana gelmiş olması durumunda geçerlidir¹⁹⁵.

Kiralanan eşyanın bakım ve onarıma ihtiyacı ve taşınmazdaki kusur arasındaki ayrılıklar ifade edilmelidir. Burada yapılan açıklama sadece bu ayrı durumları belirlemek içindir. Çünkü hüküm bu üç durumda da aynıdır. Bu durumlarda kiracı, kiraya vereni aynı uygulamaya mecbur bırakır ve kısmî zararda

¹⁹³ Federal temyiz mahkemesi, 2967 /2007 sayılı, <https://www.hjc.iq/qview.283/>.

¹⁹⁴ Irak Medeni Kanunu, [http://iraql.d.hic.iq:8080/\(S\(pnr3ts45cgwfjue0eh3u345\)\)/LoadArticle.aspx?SC=121120074839024](http://iraql.d.hic.iq:8080/(S(pnr3ts45cgwfjue0eh3u345))/LoadArticle.aspx?SC=121120074839024), E.T.10.03.2018.

¹⁹⁵ Kaid, s.96, Senhour, s.283.

taşınmaz aslına çevrilir, taşınmazın bakım ve onarıma ihtiyaç duyması halinde onarılır ve kusur bulunması durumunda ise kusur giderilir¹⁹⁶.

Kısmî zarar, taşınmazda bulunan bir bölümün yok olması anlamına gelir. Onarım durumunda ise taşınmazdaki herhangi bir bölüm yok olmamıştır; yalnız eski olmasından dolayı tamir yapılmasına ihtiyaç duyulur. Kusurda da herhangi bir bölüm yok olmamıştır yalnız orijinal haline dönmesi mümkün değildir.

Taşınmazın kısmî zararı ve yararlanamama hali bakımından kısmî zarar, bakım ve onarıma ihtiyaç duyulması veya kusur durumları Irak yasasına göre hepsi aynıdır; çünkü hüküm birdir. Bu sebeple, Medeni Kanun'un 751. maddesinin ikinci fıkrasına kısmi zararın yanı sıra kiraya verilen taşınmazdan yararlanma imkânının bulunmaması veya ciddi anlamda azalması şartı ilâve edilmiştir¹⁹⁷.

Kısmî zarar ve taşınmazdan yararlanmama durumları ile ilgili örnekler çoktur. Örneğin; bir duvarın yıkılması veya daha önce sulama kanalları olan tarım arazilerinde suyun mahrum edilmesi gibi durumlar kısmi zarara örnektir. Kısmî zarar yasal olabilir. Örneğin, taşınmazda bir bölümün mülkiyeti alınır veya ona el konulur. Taşınmazdan amaçlanan yarar sağlanamaz veya toplu arazilerin bir sözleşme ile kiralanması ile birlikte kiraya veren bazı bölümlerini satışa çıkarma hakkını elde tutması ve satılan bölümler ile ilgili kirayı feshedebilmesi de buna örnek teşkil eder. Kiraya verenin bu arazilerin ücretlerinin satışını da yaptığı kanıtlanırsa kira sözleşmesi hem satılan hem de satılmayan için feshedilmektedir. Ayrıca su borularının ve bina temelinin zayıf olmasından kaynaklı kusurdan ötürü binada oluşan herhangi bir kusurda kısmi zarardır¹⁹⁸.

Taşınmazda oluşan bir kusurdan ötürü yarar sağlayamama veya sağlanan yararın ciddi oranda azalması hallerinde iki durumu birbirinden ayırmak gerekir; ilk olarak, kiracıdan kaynaklı olduğunda kira sözleşmesi devam eder. Kiracı kiraya verenden taşınmazın aslına iadesini, sözleşmenin feshedilmesini veya ücretin azaltılmasını talep edemez; çünkü bunlar kiraya verenden kaynaklıdır. Kira yükümlülüğü kira süresi sonuna kadar devam eder. Medeni Kanun'un 751. maddesinin ikinci fıkrasında kiracıdan kaynaklı olmadığı ifadesi, kiracının fesih, kira

¹⁹⁶ Mansur, s.128.

¹⁹⁷ Senhourî, s.288; Kaid, s.98.

¹⁹⁸ Muhtar Alkadî, Usul Aliltizamât fî AlkanunAlmedeni, Nahdatü-l El-arbiye yayin evi, Kahire, 1967, s.97.

ücreti azaltma veya aynı uygulama talep etmesinin bir şartıdır. Bunun yanı sıra, kiracı taşınmazda yaptığı zarar veya kusurun tazminatını kiraya verene ödemekle yükümlüdür¹⁹⁹.

Kiracıdan kaynaklı değil ise; zorlayıcı bir durum, kiraya veren veya başka biri tarafından kaynaklanmaktadır. Bu durumda kiracı; aynı uygulama ile fesih veya ücretin azaltılmasını talep etme arasında seçim yapacaktır. Bütün bu durumlarda tazminat alacaktır. Aynı uygulamada: kiracı, taşınmazdan tam olarak yararlanabilmesi için kiraya veren tarafından onarılmasını ve aslına çevrilmesini talep edebilir. Bu işlerin yapılması için kiraya verene bir süre tanınır. Taşınmazın kısmi zararı ve başka taraf veya zorlayıcı bir sebepten kaynaklı taşınmazdan yararlanamama durumunda kiraya veren taşınmazın bakım ve onarımından yükümlüdür. Kiraya veren mahkeme tarafından belirlenen süre içerisinde taşınmazı aslına çeviremez ise kiracı kendisi bakım ve onarım işlerini yaparak taşınmazı aslına çevirir ve masraflar kira bedelinden mahsup edilir²⁰⁰.

Bu uygulama Medeni Kanununun 751/2. maddesine göre taşınmazdan yararlanabilmek için kiraya verenden bakım ve onarım işlerinin yapılması talep edilmelidir. Kiracı kiraya verene dava açar ve sonucunda mahkeme kiraya verene belirli bir süre tanıyarak kendisini taşınmazın onarımından yükümlü tutar. Kiracı, kiraya vereni bilgilendirdikten sonra taşınmazın onarımı için mahkemeden izin alabilir ve harcanan masraflar kiradan mahsup edilebilir. Ayrıca gerekli hallerde acil konular için mahkemeye müracaat edilebilir. Bununla birlikte, kiracı mahkemeden izin almadan taşınmazın onarımını yaparak harcanan masrafları kiradan kesebilir, lakin bunun için üç şart gerekir. Bunlar;

Basit onarım işi olmalıdır.

Kiracı kiraya vereni bilgilendirmelidir.

Kiraya veren bilgilendirmeyi teslim aldıktan sonra belirlenen süre içerisinde taşınmazı onarmadığı hallerde işlemi tesis edebilir²⁰¹.

¹⁹⁹ Amrosi, Enver, El-mavsua El-vafiye fil Şerh El-kanunu-l Medeni, Nas Yayınevi, Kahire, 2015, s.352-353.

²⁰⁰ Selim, İsam Enver, Elvaciz fi Şerh El-kanun El-ıcar, Dar El-mutbat El-camiye Yayınevi, İskenderiye, 2000, s. 246-247.

²⁰¹ Amrosi, s.353-354.

Daha sonra mahkeme bu şartların gerçekleştiğini belgeleyerek harcanan masrafların kiradan mahsup edilmesine karar verir. İlk olarak onarımın basit ve acil olduğunu belgeler. Bu onarımın kiraya verenin yükümlülüğünde olduğunu, kendisine bu uygulama için bir bilgilendirme yapıldığını, bir süre verildiğini kanıtlar ve kiracının onarım işlerini yaparken ekonomik şartlarını göz önünde bulundurduğunu kanıtlar. Mahkeme bu belgelendirme işleminden sonra kiracının yaptığı harcamanın kiradan mahsup edilmesine karar verir²⁰².

Medeni Kanun'un 751. maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümler net ve açıktır. Taşınmazda kısmi zarar oluşmuşsa veya amaca uygun yarar sağlanmama ve yararın ciddi anlamda azalması durumları kiracının hatasından kaynaklanmıyor ise kiraya veren kendisine tanınan süre içerisinde taşınmazı eski haline getirmese kiracı taşınmazı onarır. Önceki maddenin hükümlerine göre; kiracı, kiraya verenin yükümlülüklerini yerine getirdiğinden dolayı kira tutarının azaltılmasını, kiranın ödenmemesini veya kira sözleşmesinin feshini talep edebilir ve bütün hakları saklı kalır. Açıklanan hükümleri basit bir ifade ile beyan eder. Açıklama müzekkeresine göre; taşınmaz kısmi zarar görür veya yarar sağlamaz duruma gelir, ciddi anlamda yarar azalırsa kiracının hatası olmaması şartıyla, hükme göre kiraya verenden taşınmazın eski haline çevrilmesini talep edebilir. Yani kiraya veren, onarım işlerinden yükümlü olduğunu taahhüt eder. Ayrıca kiracı daha önce beyan edildiği gibi mahkemeden izin alarak veya almadan onarım işlerini yapabilir²⁰³.

Ancak yukarıda beyan edilenler hakkında bir kısıtlama vardır. Kiralanan taşınmazın eski haline çevrilmesi için harcanacak masrafların kira bedeli ile orantılı olma durumudur. Kısmi zarar veya yararın azalması kiraya verenin hatasından kaynaklı olmalıdır. Yoksa genel kural uygulanmalıdır. Kiraya verenin hatası olmaması durumunda yapılacak yüksek harcamalar kiradan aldığı ücret ile orantılı değil ise bu adaletli bir hüküm olmayacaktır. Bu durumda kiracı fesih veya kira azaltması talep edebilir²⁰⁴.

Bu hüküm kusur onarımı bölümünde açıkça ifade edilmiştir. Medeni Kanun'un 750. maddesine göre "*Kiralanan taşınmazda garantisiz olan bir kusurun*

²⁰² Kaid, s. 99-100.

²⁰³ El-Senhour, s.292.

²⁰⁴ Bekir, s. 119.

bulunması durumunda kiracı, bu kusurun onarılmasını talep edebilir veya onarımın tutarı çok yüksek değil ise kiraya verenin hesabına kendisi onarım yapabilir. Kısmi zararın onarımı, gerekli onarım işlerinin yapıldığı gibi oluşan kusurun onarımı üzerinden mukayese edilir. Yapılan harcamaların çok yüksek olmaması şartı vardır”²⁰⁵.

II. Zararlar Karşısında Sorumluluk

Irak kanun koyucusu kira bedeli yanı sıra kira sözleşmesinden kaynaklı su, elektrik ve benzeri giderlerin ve temizlik gibi masraflarının ödeme yükümlülüğünü kiracıya verir. Bu giderler kiraya verilenin kullanımından kaynaklıdır. Ayrıca kiracı, ödemeleri anlaşma sağladığı tarihlerde yapmalıdır ve kiraya verileni amacına uygun kullanmalıdır. Örneğin, kiraya verilen şey konut amaçlı ise kiracı bunu farklı amaçta kullanamaz sadece konut olarak kullanabilir²⁰⁶.

Irak kanun koyucu, Irak Medeni Kanunu'nun 763 sayılı maddesinde kiraya verilenin kiracının ihmalden veya normal kullanımdan kaynaklı zararların bakım ve onarımını kiracının yükümlülüğüne vermiştir. Örneğin; muslukların, kilitlerin, pencere camlarının, su borularının ve kiraya verilede bulunan benzer şeylerin onarımları bunlardandır.

Kiracının sorumluluğu yalnız kiraya verilenin onarımı ile sınırlı değildir. Ayrıca, taşınır ve taşınmaz bütün eklerini kapsamaktadır. Özet olarak kiraya veren, kiraya verilenin bütün zararlarına karşı tazminat talep etme hakkına sahiptir, emlakın taşınır veya taşınmaz olması fark etmez. Bu zararlar, kiraya verileni ve eklerini korumak için kiracının ihmalden ve normal bir çaba harcamamasından kaynaklı veya normal kullanımından kaynaklı olabilir²⁰⁷.

Irak kanun koyucusu kiraya verileni koruma yükümlülüğünü gerekli olan veya normal bir çaba harcanarak kiracının zimmetine verir, emlakın taşınır veya taşınmaz olması fark etmemektedir. Bununla birlikte, Irak kanun koyucusu komşularını rahatsız etmeme veya kiraya verilenin kullanımdan kaynaklı insanlara zarar vermeme yükümlülüğünü de kiracıya verir.

²⁰⁵ Duceyli, s. 119.

²⁰⁶ El-Ameri, s.269.

²⁰⁷ Servet, s.309.

A. Kiraya Verenin Sorumlulukları

Irak Hukukunda kiraya verenin borçları şu şekilde sıralanabilir; teslim edilmesi gereken kiralananın tespitinin yapılması; Irak Medeni Kanunu'nun 748. maddesi, satılan malın tesliminde olduğu gibi ve aksini belirten bir düzenleme bulunmadığı sürece kiraya veren kişinin kiralananın tesliminden sorumlu olduğunu belirtmiştir. Ayrıca Irak Medeni Kanunu'nda satış sözleşmesi ile ilgili olarak yer alan hükümler kiralananın teslimi konusunda da geçerlidir. Ancak bu durumda kira sözleşmesine dair özel bir kanun metni bulunması durumunda, kanundaki bu özel metin uygulanır²⁰⁸. Şöyle ki; kiralanan belli bir şey olup miktarı belirlenmişse, kiralaan karşısında söz konusu miktarın karşılanması kiraya verenin sorumluluğundadır. Kiralananın miktarının belli olmaması veya belirlenmemiş olması durumunda ise kiraya veren, daha az ve daha fazla olmamak üzere üzerinde anlaşılmış bulunan miktarı teslim etmekten sorumludur. Ayrıca kiralananın miktarının belirlenmemiş olması ve daha sonra kiralaayan sandığından daha az veya daha çok miktarda olduğunun ortaya çıkması durumunda ilgili şartların bulunmasıyla birlikte sözleşmede bir hata olduğu sonucuna varılması mümkündür. Aynı hüküm satış sözleşmelerinde de söz konusudur²⁰⁹. Bu durumda meydana gelen sorunlardan biri de kiralanda eksiklik veya fazlalık bulunduğunun ortaya çıkmasıdır.

Kiralananın müstemilatının tespitinin yapılması; kiralananın müstemilatı ifadesiyle kastedilen, asıldan bağımsız olan, yani kiralananın aslı, gelişip artması, ürünleri ve semereleri kapsamına girmeyen ve söz konusu asıldan üreyip meydana gelmeyen şeylerdir. Daimi olarak hazır edilmiş bulunan müstemilat, asla ait, ona ekli, aslın tamamlayıcısı, ona tâbi olarak nitelendirilmektedir. Kısacası müstemilatın asla bağılı olup daimi bir vasıfla ona hizmet etmekte olduğu kabul edilmektedir.²¹⁰ Sözleşmenin tarafları arasında herhangi bir şeyin müstemilat kapsamında kabul edilmesi yönünde anlaşma bulunduğu takdirde, anlaşmaya uygun davranılması ve teslimin o şeyi da kapsamaması gerekir. Sözü edilen şekilde bir anlaşma bulunmaması durumunda ise örf'e göre ve kiralananın olağan tabiatına göre hareket edilmelidir²¹¹.

²⁰⁸ Irak Medeni Kanunu, <http://iraqlid.hjc.iq:8080/LoadArticle.aspx?SC=121120075938988>, E.T. 28.02.2019.

²⁰⁹ El-Senhourî, Abdulrazak, El-Vasit fi Şerhi el-kanun-ı el-Medenî, C4, Muhammed dayet yayınevi, 1987, Beyrüt, s.571.

²¹⁰ Al-Senhourî, C6, s.215.

²¹¹ El-Attar, AbdulnasirTefik, Şerh Ahkam Adı-ı İcar, El-hadise Yayınevi, Kahire, 1970, s.240.

Kiralanan bir meskenin bahçesi, anahtarları, bekçi odası, hizmetkârların odaları, garaj gibi ilave yapılarla, su, elektrik, gaz ve havalandırma sistemleri söz konusu meskenin müştemilatındandır. Irak Medeni Kanunu'nun 847. maddesi kiralananın müştemilatının tespit ve teslim edilmesi hususunu ifade etmektedir. Kiralanan yerin ziraî bir arazi olması durumunda; kiraya verenin arazide bulunan hayvanları ve tarım aletlerini kiralayana teslim etme sorumluluğu -kira sözleşmesinin bu sayılanları kapsamaması istisna tutulmak üzere- bulunmamaktadır. Kiraya verilen yer mesken olarak kullanılan bir apartman dairesi ise, kira sözleşmesi asansör ve merdivenleri de kapsar. Kiraya verilen yerin duvarlarına ve çatısına ilan afişleri yapıştırılması hakkı söz konusu afişlerin kiralayan kişinin işine ait olması durumu istisna edilmek üzere- kiralananın müştemilatından sayılmaz²¹².

Irak hukukunda kiralananın durumunun tespit edilmesi; Medeni Kanunu'nun 742. maddesi, hemen verilmesi şart koşulan kira ücretini aldıktan sonra kiraya veren tarafın kiralananı kiracıya, sözleşme anındaki durumuyla teslim etmesi gerektiğini ifade etmektedir. Kiralananın durumunda kiraya verenin veya bir başkasının eylemi sonucunda hedeflenen faydayı ihlâl eden bir değişim meydana gelmiş ise, kiracının dilemesi durumunda öylece kabul etmesi veya sözleşmeyi feshetmesi hakkı bulunmaktadır. Kanun metni kiralananın durumunun nasıl olacağına değinmemiştir²¹³. Sadece teslimin kiralananın sözleşme anındaki durumuyla yapılmasını ifade etmiştir. Bundan dolayı kiraya veren taraf, kiracıya teslim etmeden önce kiralanan üzerinde herhangi bir tadilat veya onarım işleminde bulunmakla – taraflar arasında bu yönde bir anlaşma bulunması istisna edilmek üzere- yükümlü değildir²¹⁴. Kiraya veren taraf kiralananı, kiralandan yararlanmayı engelleyici nitelikteki her türlü şeyden arındırılmış olarak teslim etmekle yükümlüdür. Şöyle ki; kiralanan yer bir ev ise ve önceki kiracı burayı işgal etmeyi sürdürüyorsa, kiraya veren tarafın önceki kiracının tahliyesi için dava açması gerekir. Bir zarar veya kullanılamazlık durumu olması halinde onarım giderleri kiralayan tarafından karşılanır. Sözleşmenin tarafları, kiralananın sözleşme anındaki haliyle teslim edilmesi hususunda kiraya verenin yükümlülüğünde, kiralananın elverişli bir şekilde

²¹² El-Senhouri, C. 6, s. 216-217.

²¹³ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T. 03.03.2019.

²¹⁴ Murkus, s.298-200.

teslim edilmesi yönünde değişiklik yapılması konusunda anlaşabilirler. Kiralayan taraf kiralananı elverişsiz bir halde teslim alıp da onarım yapılması talebinde bulunmaksızın içinde uzun bir süre ikamet etmiş olsa, kiracının hakkından vazgeçmiş olduğu kabul edilir²¹⁵.

Kiraya veren tarafın onarım ve yenileme yükümlülüğü Irak Medeni Kanunu'nun 750/1. maddesine göre "kiralananın hedeflenen yararın ihlaline yol açacak şekilde meydana gelen bozulmaların onarımını kiraya veren tarafa aittir". Yenilemelerin bir kısmı kiraya veren; bir kısmı ise kiracının sorumluluğundadır. Kiraya veren taraf, kiralananın korunması ve bakımı için gerekli yenilemeleri yapmak suretiyle üzerine düşen yükümlülükleri gerçekleştirmediği takdirde yenilemeler şu şekilde belirlenmiştir:

a) Zarurî yenileme işleri: Kiralananın kullanılamaz duruma gelmemesi için muhafaza edilmesi amacıyla yapılacak acil yenileme işleridir ki yıkılmaya yüz tutan duvarların onarımı, zayıf olan temellerin takviye edilmesi, su basmış ve temelleri zarar görmüş olan alt katların yenilenmesi, yıkılmaya yüz tutan çatıların yenilenmesi gibi işler bu kapsamdadır. Söz konusu yenileme işlemleri zorunlu ve acil olup kiralananın muhafaza edilmesi için kaçınılmazdır. Kiraya veren taraf bu işleri yapmakla yükümlüdür. Kiracıyla ters düşse dahi kiraya verenin bu işlemleri yapma hakkı bulunmaktadır²¹⁶.

b) Tamamlayıcı nitelikteki yenileme işleri: Bunlar kiralananın estetiğine katkı sağlayan iyileştirme çalışmalarıdır. Odaların tavanlarının süslenmesi, duvarların kâğıtla kaplanması, boyanması, evin girişine giden yolun kum vb. malzemelerle döşenmesi, evin bahçesinin ekilip biçilmesi, bunun için gerekli olan gübre, tohum ve fidanların temini gibi çalışmalar bu kapsamdadır.²¹⁷ Söz konusu yenileme işlemleri zorunlu olmayıp tamamlayıcı niteliktedir. Kiraya veren taraf bunları yapmakla yükümlü değildir. Resmî makamlar yıkılmak üzere olan yapının desteklenmesi, bir bulaşıcı hastalık halinin giderilmesi, bahçe ağaçlarının ilaçlanması gibi bir takım yenileme ve bakım işlemlerinin yapılmasını talep edebilir. Bu tür işlemler kiraya veren tarafın sorumluluğundadır.

²¹⁵ Bekir, s. 87.

²¹⁶ El-Sarraf, s.356.

²¹⁷ El-Ameri, s.240.

c) Basit (kiracılıkla ilgili) yenileme çalışmaları:

Bunlar kiralayan tarafın cari örfü göre yapacağı basit yenileme çalışmalarıdır. Irak Medeni Kanunu'nun 763. maddesinin 1. bendine göre, “kiralayan taraf örfün gerektirdiği basit yenileme işlerini yapar”. Kiracılıkla ilgili basit yenileme çalışmaları normalde ya kiralayan tarafın kiralananın muhafazası hususundaki ihmalkârlığının ya da normal kullanımın bir sonucudur. Su musluklarının, kilitlerin, pencerelerin onarılması bu kapsamdadır. Zorunlu olan yenileme işleriyle kiracılıkla alakalı yenileme işlemlerinin birbirinden ayırt edilmesi zor olabilmekte ve durum mahkemenin takdirine kalabilmektedir²¹⁸.

B. Kiracının Sorumlulukları

Irak Medeni Kanunu'na göre kira sözleşmelerinde kiracının yükümlülük ve sorumluluklarını aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz.

a). Kiralananı Düzenli Kullanma Yükümlülüğü

Irak hukuku “Kiracının” sorumluluklarını şu noktalarla sınırlandırmıştır:

- Kiralananın kullanımının kira sözleşmesiyle sınırlandırılması

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanım türü açık olarak belirtildiği takdirde buna bağlı kalınması gerekmektedir. Örneğin; kiralananın mesken amacıyla, ticari veya üretim faaliyeti maksadıyla kullanılacağı belirtilmişse, sözleşmede belirlenen bu amacın dışında kullanılması mümkün değildir²¹⁹.

- Kiralananın kullanımının kira sözleşmesiyle sınırlandırılmaması

Kira sözleşmesinde kiralananın ne şekilde kullanılacağı belirtilmemişse, kiralayan taraf kiralananı hazırlanış amacına, koşullara ve kullanım keyfiyetini gösteren karinelere uygun olarak kullanmakla yükümlüdür. Irak Medeni Kanunu'nun 762. maddesine göre, “sözleşmenin belirmediği hususlarda kiralayan tarafın kiralananı, örfün gereğine göre hazırlanış amacına uygun olarak kullanması gerekir”.

- Kiralananın kullanmadan bırakılması²²⁰

²¹⁸ Bekir, s. 88.

²¹⁹ El-fazli, 217.

²²⁰ El-Duceyli, s. 65.

Kiralananın kullanmaksızın terk edilmesi mümkün değildir. Çünkü kullanılmaması kiralananın zarar görmesine neden olur. Şöyle ki oturmak için kiraladığı evi öylece terk eden ve evin bakımıyla ilgilenen birini bırakmayan kiralayan taraf, evi terk etmesinden dolayı oluşabilecek tahribat ve olumsuzlukları ya da temizlik ve havalandırma olmamasından dolayı oluşabilecek zararı tazmin etmekle sorumlu olur. Fakat kiralayan tarafın kiralananı işgal ediyor olması hakların biri olduğuna göre söz konusu durumda işgal halinin olmaması –kiracı kira ücretini ödediği sürece- kira sözleşmesinin feshedilmesine dair bir delil olamaz. Kiracının evi öylece bırakmasına neden olan mücbir sebep olabilir²²¹.

- Kiralananın kullanılması yükümlülüğünü ihlal etmenin cezası

Kanun kiracının kiralananı kullanmak hususunda mutad kişi özenini göstermesini öngörmektedir. Kiracının kiralananı olağan şekilde kullanması gerekmektedir. Olağan dışı kullanırsa ve bunun neticesinde kiralanda bir olumsuzluk ya da zarar meydana gelirse veya kiracı kiralananın kullanımı hususundaki yükümlülüğünü ihlal etmişse bu durumda kiralayana tazminat ödemekle sorumlu olur. Kiraya veren tarafın bu yükümlülüğün aynî olarak yerine getirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Yani kiracıyı kiralananı kira sözleşmesinde açıklanan şekilde veya hazırlanmış olduğu amaca uygun olarak ya da örfü uygun biçim kullanmakla ilzam edebilir²²².

b). Kiralananla İlgilenme Yükümlülüğü

Irak Medeni Kanunu'nun 764. maddesine göre; 1-Kiralanan, kiracı elinde emanettir, 2-Kiralananın mutad olana aykırı kullanımı uygun değildir. Bundan dolayı oluşan zararı kiracı tazmin eder.

Irak Medeni Kanunu'nun 251. maddesinin gerektirdiğine göre, “Çalışma yükümlülüğü. Borçludan talep edilen bir şeyi muhafaza etmesi veya o şeyin idaresinin sağlanması ise ya da yükümlülüklerinde dikkatli davranması talep ediliyorsa, borçlu olan kimse yerine getirmesi hususunda normal bir insanın gösterdiği özeni gösterdiği takdirde –hedeflenen amaç gerçekleşmemiş dahi olsa-

²²¹ Abdalbaki, s.225.

²²² Aşur, Amir, Ahkam El-muhdesat fil El-mecur, Musul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 2001, s.167

yükümlülüklerini yerine getirmiş olur. Bununla birlikte borçlu olan kişi, kendi özel işlerinde mutata olan şekilde davrandığında da yükümlülüğünü yerine getirmiş olur”.

Kiracıdan talep edilen, kiralananı muhafaza etmesidir. Böylece normal bir şahsın gösterdiği gayreti göstermesi durumunda yükümlülüklerini yerine getirmiş olur. Ayrıca kiracının sorumluluğu kiralananı kendi kişisel işleri için muhafaza etmekle sınırlı değildir. Bununla yanında söz konusu sorumluluk kiracıya bağlı olan kişilere, yani kiracıyla ilişkisi kiralananı zarar verme imkânı sağlayan herkese uzanmaktadır. Kiracıya bağlı olanlar, kiracının eşi ve çocuklarının, kendisiyle beraber oturan akrabalarının oluşturduğu ev halkıdır²²³.

c) Kiracının Kira Konusu Eşya İle İlgili Basit Yenileme İşleri Yapması

Irak Medeni Kanunu'nun 763. maddesine göre; 1-Kiraya verenin izniyle kiracının yapacağı yenileme çalışmaları kiralananın onarım ve bakımıyla ilgiliyse, - şart koşulmamış olsa da- yapılan bu işlerin giderlerini kiraya verene yükler. Sözü edilen işler kiracının yararlanmasıyla ilgiliyse, -şart koşılması istisna olmak üzere- giderleri kiracıya yükleyemez. 2- Kiracının örfün gerektirdiği basit yenileme işlerini yapması icap eder²²⁴.

Aslında kiraya veren taraf, basit yenileme işlemleri dışındaki tüm yenileme işlerini yerine getirir. Basit yenileme işleri bunlardan istisna edilmektedir. İstisnanın kapsamı da geniş tutulmamaktadır. Pencereilerin, kapıların, camların, kilitlerin onarımı, normal kullanımdan kaynaklanmak üzere zemin döşemelerinin onarımı bu kapsamdadır. Ayrıca duvarlar için gerekli olan basit yenileme işlemleri de bu kapsamdadır. Birden fazla kiracı olması durumunda, kiracılıkla alakalı olan gerekli yenileme işleri, kiracılar arasında kullanım ortaklık payına göre masraf kiracılara ait olur²²⁵.

-Kiralanan üzerinde değişiklik yapılmaması

Irak Medeni Kanunu'nda, kiracının kiralanan üzerinde bir takım değişiklikler yapması hususunu ele alan bir hüküm yer almamaktadır. Şöyle ki; kiracı kiralanan üzerinde mal sahibinin izni olmaksızın herhangi bir değişiklik yapmamakla

²²³ Kuaid, s.159-160.

²²⁴ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf>, E.T. 06.03.2019.

²²⁵ Murkus, s. 534.

yükümlüdür. Burada değişiklik yapmakla kastedilen maddi değişiklik olup kiralananın sadece kullanımındaki değişiklik değildir. Yeni pencereler açılması, var olan pencerelerin tamamen kapatılması, bir odanın ikiye bölünmesi, iki odayı ayıran duvarın yıkılması gibi işlemler maddi değişikliğe örnek verilebilir. Maddi değişiklik sonucunda kiralanan her hangi bir zarar gelmemesi durumunda kiracının bu değişikliği kiraya verenin izni olmaksızın dahi yapma hakkı bulunmaktadır²²⁶.

-Ücretin ödenmesi

Kiracı kira sözleşmesine göre üzerinde anlaşılmış olan kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Çünkü sözleşme, Fransız Medeni Kanununda olduğu gibi taraflar için bir yasa hükmündedir. Ayrıca kiracı ücretin ödenmesi için yapılacak posta havale veya banka havale gideri gibi harcamaları da karşılamakla yükümlüdür. Kiracının vefatı durumunda bıraktığı miras sınırları için mirasçılar kira ücretini ödemekle yükümlü olurlar. Çünkü kira, kiracının ölümüyle sona etmez. Varisleri kira sözleşmesi uyarınca kira ücretini ödemekle yükümlü olurlar. Söz konusu yükümlülük sözleşmeye dayalı olduğu için mirasçılar birbirleri yerine ödeme yapamazlar. Ölümden önce ödeme zamanı gelip de geciken ücretin ödenmesi ise kalan mirastan yapıp mirasçılar arasında paylaşılır²²⁷.

-Kiralananın geri verilmesi yükümlülüğü

Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracı, kiranın başladığı anda teslim aldığı kiralananı geri vermekle yükümlüdür. Ayrıca kiralananın bizatihi kendisini geri vermesi gerekmekte olup kiracının rızası olmadan bir başka şeyi -asıl kiralananadan daha iyi olsa dahi- geri vermesi mümkün değildir. Kiracının kiralananın tamamını geri vermesi gerekmektedir. Kiralananın alanında, miktarında veya şeklinde bir eksilme olması durumunda kiracı, -harici bir sebep bulunmadığı sürece ya da kiracının taşkınlığı veya kastı bulunuyorsa- bundan sorumlu olur. Ayrıca kiracının kiralayanla teslim aldığı müştemilatını da geri vermesi gerekir. Kiraya verenle kiracı arasında anlaşmazlık vuku bulduğu takdirde demirbaş kaydına -bu demirbaş kaydı kiranın başlangıcında yazılmışsa- müracaat etmek gerekir. Demirbaş kaydı mevcut olmaması durumunda her türlü ispat yolunu kullanarak ispatlama hakkı

²²⁶ Tinago, s.241.

²²⁷ Bekir, s.134.

bulunmaktadır.²²⁸ Sözleşme süresi devam ederken ücretin ödenmemesi yasanın belirlediği yükümlülüklerin ihlal edilmesi anlamına gelir ve yasal tebligat sonrası sözleşmenin feshine bir sebep olarak kabul edilir.

Suveyra bidayet mahkemesinde davacı, vekili aracılığıyla davalının davacıya ait Alhüseyniye bölgesinde bulunan 296/508 sıra nolu arsadaki emlakı aylık (200.000) iki yüz bin dinar karşılığında kiraladığını ve kiranın aybaşında ödenmesi gerekirken Aralık/2016 ayına ait kirayı Suveyra Noter'inden verilen 15/12/2016 tarih ve 9179 sayılı tebligatına rağmen ödenmediğini iddia etti ve davalının savunma vermeye davet edilmesi, kiralananı tahliye etmesi, teslim işleminde kiralanda hiçbir eksiklik olmaması ve avukat giderleri dâhil bütün masrafları karşılaması talep edildi. Bidayet mahkemesi 14/02/2017 tarih ve 80/B/2017 sayılı kararını açıkladı. İçeriğinde davacının davasını reddetme ve mahkemenin bütün masraflarını kendisine yüklemeye kararı vardır. Davacı yukarıda beyan edilen karara kanaat getirmemesi sebebiyle vekili aracılığıyla temyiz gitti ve kendisinden 23/02/2017 tarihinde beyan ettiği listedeki sebepleri reddetmesini talep etti. Kayıtlarımıza yukarıdaki sayı ile geçtikten sonra bu davada inceleme ve müzakere aşamasına geçilmiştir²²⁹.

Yapılan inceleme ve müzakere sonucunda temyiz itirazı yasal süre içerisinde yapıldığı için prensip olarak kabul edilmiştir. Temyiz kararı göz önünde bulundurulduğunda doğru olduğu ve beyan edilen sebeplere uygun olduğu görülmüştür. Öyle ki davacı, açtığı davada Suveyra noter tebligatına rağmen 2019 Aralık ayına ait kira ücretini ödemediği için kiracı olan davalının 508/299 nolu arsada bulunan ve kendisine ait olan emlakı tahliye etmesini talep etmişti. Kira sözleşmesinin devam ettiği sürede kiracının ücret ödemesini yapmaması kiracının yükümlülüklerine (kiralananı koruma, ücret ödeme ve kiralananın iadesi) karşı ihlal anlamına geldiği ve bu ihlal sonucunda Medeni Kanun'un 782. maddesine göre yükümlülüklerin yerine getirilmesi için yapılan tebligat sonrası diğer tarafa sözleşmeyi feshetme ve tazminat talep etme hakkı vermektedir. Mahkeme yukarıda beyan edilen hükme uyarak iddianameyi onaylayıp harçların hazineye irat kaydına

²²⁸ Murkus, s.437.

²²⁹ Karar sayısı 211/T.H./2017 Karar tarihi 01/03/2017

karar verdi. Karar 2/210 sayılı medeni müdafaa maddesine dayanarak oy birliğiyle 01/03/2017 tarihinde verildi²³⁰.

§ 6. TÜRK VE IRAK HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bilindiği üzere hukuki sorumluluğun tabîi sonucu, zarar verenin, zarara uğrayanın zararını tazmin etmesidir. Zarardan sorumlu tutulan kişi, zararı kendi iradesiyle tazmin ederse herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmaz. Buna karşın, bu kişi sorumlu olduğu zararı tazmine yanaşmazsa, ona karşı “*tazminat davası*” açılması gerekir.

Türk hukukunda kira sözleşmesi resmi olarak noter tarafından tarafların üzerinde anlaştığı kira sözleşmesi şeklinde düzenlenebildiği gibi, iki kişinin (kiraya veren, kiracı) belirttiği herhangi bir şekilde yazılı kira sözleşme hükümlerine uygun olarak da yapılabilir. Bunlardan birincisine yani noter huzurunda resmi yollardan yapılmış kira sözleşmesi denilirken, diğerine de hukuken geçerli olmak üzere adi kira sözleşmesi adı verilmektedir. Her iki kira sözleşmesi de hukuka uygun, taraflara sorumluluk yükleyen kira sözleşmesi olarak kabul görmekte ve hukuki belge niteliği taşımaktadırlar.

Irak Hukukunda kira sözleşmesinde belirtilen kullanıma yönelik taşınır veya taşınmazın gelir sağlayıcı özelliğini yitirmesi durumunda kiraya verenin her hal ve şartta kiracıya ya bizzat aynî veya nakdî zararların tazminini sağlamalı veya kira sözleşmesinin feshi ile kiracının ödemiş olduğu kira bedelini kiracıya geri ödemesi istenmektedir. Ayrıca kiracı kendisi kiralanan mülk üzerinde hasar vb. durumlarda düzenleme yaparsa bu bedeli kira bedelinden de düşebilmektedir.

Diğer bir farklılık ise kiralanan mülk (taşınır veya taşınmaz) kiralandığı haldeki özelliği yangın, sel veya herhangi bir durumda ortadan kalkarsa, kiraya veren bu yeri yeniden yaptırıp kiracıya teslim ederse, kiracı sözleşme şartlarına uymakla mükellef olup, kira ödemeye devam etmeye zorunludur. Şayet kiralanan eşya bu

²³⁰ El-gribavi, Galip Amer, El-muhtar minkadaaMahkemet İstinaf Vasit El-itihaddiyeBisifatih El-temiyyiyye, 1Birinci Baskı, Matbaattı-l KitabYayınevi, Bağdat, 2017, s.109-110.

yukarıda belirtilen yangın, sel vb durumlarda ortadan kalmış ise ve kiraya veren burayı yeniden yapmaya razı değilse, kiracıya kira bedelini geri vermekle mükelleftir

Ayrıca kiraya verenin ölümü durumunda kira konusu mal veya eşyanın zarar görmemesi halinde kiracı kiralanan mülk veya eşyayı tamir edip kullanmaya devam ederse, kiraya verenin hak sahipleri kiracıdan kira bedelini talep edemezler. Şayet kiracı kiraya verilenin zararlarını gidermeyip, mülkü terk ederse, mülk mirasçılara kalır. Mirasçılar kiracı mülkü kullanırken tahliye için dava açabilirler. Bu karar mahkemelerin sonuçlandıracağı bir kararın sonucunda gerçekleşir.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK VE IRAK HUKUKUNDA TAZMİNAT

Ş 7. TÜRK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLARIN TAZMİNİ

Tazminat, zarardan, zarar görene ödenmesi gereken tutarı ifade eder.²³¹ Kural olarak tazminat miktarı zarar miktarını aşamaz. Buna göre, tazminat; zarar verenin ve görenin kusuru, ekonomik, sosyal, yaş zarar verenin mali müzayaka haline düşmesi, hatır taşınması vs durumlar dikkate alınarak belirlenir. Tazminatın para ile karşılanmasına nakden tazmin, para dışındaki bir yolla karşılanmasına ise “aynen tazmin” denilmektedir.

Hâkimin tazminatı belirlerken ilk yapacağı şey, “aynen tazmin”-“nakden tazmin” yollarından birini tercih etmektir. Daha sonra hakim zararın ne şekilde telafi edileceğine karar verecektir. Hâkim, teorik olarak tazminatı, bir miktar paranın geri ödenmesi şeklinde tayin edebileceği gibi, sorumlu kişi ya da kişileri bir şeyi vermek ya da bir şeyi yapmakla da yükümlü kılabilir. Dolayısıyla kira konusu mallarda meydana gelen zararların giderilmesinde de mahkeme tarafından “nakdi tazmin” veya “aynen tazmin” hükmü ile karar verilebilmektedir.

Tazminat davasına sebep teşkil eden konu ne olursa olsun, fiil veya işleme muhatap olan kişi maddi ve manevi tazminat davası açabilir. Maddi ve manevi tazminat davaları, ölüm, yaralanma vb. durumlarda açılabilir gibi başkaca maddi zarara neden olan eylem veya işlemi gerçekleştiren gerçek veya tüzel kişilere karşı açılırlar. Haksız fiillerde, haksız fiil kimin tarafından işlenmişse, tazminat davası da o kişiye karşı açılır. Ancak, bazen haksız fiili işleyen kişi ile birlikte tazminat sorumlulukları olan bazı kimseler de bulunabilir. Örneğin, haksız fiili işleyen kişi ile iş ilişkisi olan işveren iş nedeniyle üçüncü kişiye verilen zarardan sorumludur. Yine, trafik kazası ile üçüncü kişiye zarar veren aracın şoförü ile birlikte aracın sahibi de sorumludur. Bu duruma borçlar hukukunda tehlike sorumluluğu denilmektedir²³².

²³¹ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altop., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1993 s. 142.

²³² Arat Ayşe: Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara, 2006, s.103.

Kiralanan motorlu aracın işletilmesi sırasında bir kimsenin ölmesi, yaralanması veya kira konusu eşyanın kiracı tarafından zarara uğramasına neden olunursa tazminat hukuku gereği ilgililerin tazminat sorumluluğu vardır (KTK. M.85/1).

Maddi ve manevi tazminat davası, tüm davalar için yetkili yer olan davalının ikametgâhında, davalı tüzel kişi (şirket, vakıf, dernek, üniversite vs.) ise tüzel kişinin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesinde açılabilir (HMK. m. 6). Davalı sayısı birden fazla ise, tazminat davası herhangi birinin yerleşim yerinde açılabilir (HMK. m. 7). Örneğin, trafik kazasına neden olan aracı sigortalayan şirketin merkezi İstanbul/Çağlayan, araç sahibinin ikametgâhı İstanbul/Bakırköy araç şoförünün adresi İstanbul/Kartal olsa bile, trafik kazası nedeniyle açılacak tazminat davası İstanbul Çağlayan Adliyesinde, İstanbul Bakırköy Adliyesinde veya İstanbul Anadolu Adliyesinde açılabilir.

I. MADDİ ZARARLARIN TAZMİNİ

Tazminat davaları bilerek ya da bilmeyerek ihmal veya tedbirsizlik sonucu oluşan ve aynı zamanda haksız yere yapılan eylemlerin sonucunda ortaya çıkan zararın giderilmesi amacıyla açılan maddi ve manevi tazminat davalarıdır. Maddi tazminat, kusurlu ve hukuka aykırı bir şekilde davranış sergileme sonucu, davacı olan kişinin maddi anlamda meydana gelen veya oluşan zararının giderilmesi amacıyla açılmış dava türüdür. Manevi tazminat ise kişinin yine bir başka kişi veya kurum tarafından oluşan manevi üzüntü, acı ve ıstırapın maddi olarak karşı taraftan talep edildiği bir davadır²³³.

Türkiye’de hukuken farklı mahkemelerde tazminat davalarına bağlı olarak çeşitli davalar açılabilir. Ceza mahkemeleri, asliye mahkemesi bunlar başta olmak üzere maddi veya manevi olarak açılacak olan tazminat davasının hangi mahkemede açılacağına belirlenmesi gerekir. Bununla beraber hukuki ilişkinin temeli de önemlidir.

Malvarlığı, ekonomik bir değer arz eden, para ile ölçülebilen hukuki değerlerin (varlıkların) meydana getirdiği bir bütündür. Malvarlığı, aktif ve pasif

²³³ Oğuzman, M. Kemal / Seliç, Özer / Saibe Oktay Özdemir, s. 106

unsurlardan oluşur. Malvarlığının pasif yönü, borç ve mükellefiyetlerden ibarettir. Sorumluluk hukukunda malvarlığı geniş anlaşılmalıdır. Taşınır ve taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklar, yani mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklar, nispi nitelik taşıyan alacak hakları, gayri maddi mallar üzerindeki haklar (fikri ve sınai haklar), malvarlığının en önemli unsurlarını oluşturur.

Mala gelebilecek zararlar çok çeşitlidir. Bir taşınır eşyanın kırılması, bozulması, yıpranması, yok olması ya da herhangi bir şekilde değerinin azalması veya kullanılamaz, yararlanılamaz hale gelmesi; bir taşınmaz üzerindeki ekili, dikili, yapılı şeylerin bozulması, yıkılması, yok olması veya herhangi bir yönden ekonomik değerinin düşmesi, ayrıca taşınmazın tarımsal değerini yitirmesi veya azalması bu konuda örnek gösterilebilir. Bunun gibi ekonomik değer taşıyan bir hakkın kullanılamaması veya ondan yararlanma oranının azalması ya da hakkın doğal sonucu olan değerlerin malvarlığına girmemiş veya az ölçüde girmiş olması da mala gelen zarar kapsamındadır. Görüldüğü gibi, mala ilişkin zararlar olumlu ve olumsuz niteliklerine göre ikili bir ayrıma tabi tutulur. Bunlardan biri malvarlığında görülen azalma, diğeri ise kardan yoksunluk ve gelir kaybıdır. Malvarlığındaki azalma ya aktif değerlerde azalma ya da pasif değerlerde çoğalma şeklinde ortaya çıkabilir.

II. MANEVİ ZARARLARIN TAZMİNİ

Türk Borçlar Kanununda borca aykırılıktan doğan sorumluluk nedeniyle manevi tazminat ödeneceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Buna karşın borca aykırı herhangi bir davranışın, alacaklının kişilik haklarının zedelenmesine neden olması mümkündür. Bu nedenle hem doktrinde hem de pratikte yargı kararlarının ile hiç kuşkusuz TBK'nın 114. maddesinin 2. fıkrasında yer alan haksız fiil hükümlerinin sözleşmeye aykırılık hallerinde de uygulanacağına ilişkin düzenlemenin kapsamına manevi zararların tazmininin de gireceği kabul edilmektedir²³⁴.

Birçok kararda kişilik haklarının zedelenip zedelenmediğini araştırmaksızın manevi tazminata hükmedilmektedir. Bu durumda hangi değerlerin kişilik hakkı sayılacağı ve hangi olayların kişilik haklarının ihlalini içerdiği hususunda değişkenliler görülmektedir. Sözleşmeye aykırı davranıştan doğan manevi tazminat

²³⁴ Berki Şakir, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 1971, s.111

borcunun doğması için taraflar arasında geçerli bir sözleşme bulunması, borçlunun sözleşmeye aykırı davranması ve bu yüzden alacaklının kişilik haklarında ihlal gerçekleşmiş olması gerekmektedir²³⁵.

III. TAZMİNAT DAVASI

Bilindiği üzere borçlunun veya sorumlu olanın ifa etmekle yükümlü olduğu borcunu yerine getirememesi durumunda borca aykırılık meydana gelmektedir. Borca aykırı davranan kişi, bu davranışı ile neden olduğu zararı tazmin etmekle yükümlü olup işbu yükümlülük neticesinde doğan sorumluluğa, borca aykırı davranıştan sorumluluk denilmektedir. Sorumluluk bu anlamıyla tazminat borcunun kaynağıdır²³⁶.

Diğer yandan Türk Borçlar Kanunu'nda belirtilen borç kaynakları; sözleşme, haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme olmak üzere üç tane olmakla birlikte; kanundan doğan diğer borçlar da bulunmaktadır. Haksız fiiller, Borçlar Kanunu'nun TBK. 49-60. maddelerinde düzenlenmektedir. TBK'nın 49. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; *“Gerek kasten, gerek ihmal ve teseyyüp yahut tedbirsizlik ile haksız bir surette diğer kimseye zarar veren şahıs bu zararın tazminine mecburdur”* denilmektedir²³⁷.

Maddi tazminat davasında davacı konumunda olan, haksız fiilden zarara uğradığını iddia eden kişiler ve bu kişilerin cüzi veya külli halefleri yer alabilmektedir. Maddi tazminat davası açma hakkı malvarlığını ilgilendirdiğinden; zarara uğrayan kişi bu hakkını başkasına temlik edebilmekte ve ölmesi halinde de söz konusu hak, mirasçılara geçebilmektedir²³⁸.

Kural olarak sadece doğrudan zarara uğrayanların dava hakkı olmakla beraber; hukuka aykırılık bağının bulunduğu hallerde yansıma zarara uğrayanların da tazminat isteme hakları mevcut olmaktadır. Haksız fiilden zarar görenin tüzel kişi olması durumunda ise; tazminat davası yetkili organı tarafından tüzel kişi adına açılacaktır. Dolayısı ile maddi tazminat davalarında zarar gören kişinin zararının giderilmesi esas işlem olduğundan zarara uğratanı öncelikle bu kaybın tazmin edilmesi istenmektedir.

²³⁵ Berki Şakir, s.113

²³⁶ Oğuzman, M. Kemal- Öz, Turgut., Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul Filiz Kitabevi, 2006, s. 14

²³⁷ Ayan Mehmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2016, s.143.

²³⁸ Aybay Aydın: Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul, 2016, s.308

A) Tarafları

Zararların meydana gelmesi neticesinde zarar verenle zarara uğrayan mahkemelerde açılan davaların tarafları olarak karşımıza çıkmaktadır. Zarar ise mahkemelerde dava konusu zararın tazmini ile giderilebilir. Dolayısıyla tazminat, hukuka aykırı bir eylem sonucunda meydana gelen maddi veya manevi zarara karşılık olarak ödenen bedeldir denilmektedir. Diğer bir anlatımla tazminat, zararların giderilmesi amacıyla sorumlu tarafından zarar görene ödenen veya mahkeme tarafından ödenmesine karar verilen parasal bir değer veya edimdir²³⁹.

Türk Borçlar Kanununun 49. maddesinde; “ Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür” şeklinde düzenlenmiştir. Madde hükmünden de anlaşılacağı üzere, kusurlu ve hukuka aykırı bir davranışla bir başkasına zarar veren kişi bu zararı gidermekle sorumludur. Kanunun aynı maddesine göre zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür. Haksız fiilden dolayı sorumluluğun doğabilmesi için genel kural haksız fiili işleyen kişinin kusurlu olması gerekmektedir; fakat kanun koyucu bazı durumlarda fiili işleyen kusuru olmasa bile sorumlu olabileceğini düzenlemiştir.

Mahkemeler karşısında davalı ve davacı olarak birbirine karşı hukuk önde kendisinin maddi veya manevi zararına istinaden tazminine yönelik dava açan kişiler doğal olarak davanın tarafları sayılacaktır²⁴⁰. Dolayısı ile tazminat davalarında taraflar zarara uğrayanla zarar veren olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak genel olarak bu zararın her ne şart ve şekilde ortaya çıktığı kanunen önemli de değildir. Bu bir sözleşme ilişkisi ile veya bir kaza sonucu da ortaya çıkabilir.

1. Davacı

Tazminat davasını, şahsiyet hakkına veya maliki olduğu mallara yapılan tecavülden zarar gören şahıs veya tüzel kişiler açabilirler. Zarara uğrayanlar temyiz kudreti bulunan küçük veya mahcur ise davayı kanuni temsilcisinin iznine tabi olmaksızın kendisi açabilir. Zarara uğradıktan sonra temyiz kudretini kaybedenler adına kanuni mümessilleri tazminat davası açabilmektedirler.

²³⁹ Arsebük, Esat: Borçlar Hukuku, II. Baskı, C.II, İstanbul, 1973, s.247.

²⁴⁰ Aral Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2007, s.251.

Başkasının şahsiyet hakkına vaki tecavüzden yansıma yolu ile manevî zarara uğrayanların maddi ve manevî tazminat edip edemeyeceklerine ilişkin görüş ayrılıkları olabilmektedir. Daha önce yansıma yolu ile zarara uğrayanlar bakımından hukuka aykırılık bağının bulunmaması tazminat istenmesine engeldi. Yeni TBK. m. 561/2 ile bu engele ilişkin düzenleme yapılmıştır²⁴¹.

2. Davalı

Tazminat davası, şahsiyete ve hukuka aykırı tecavüzden doğan maddi ve manevi zararlardan sorumlu olan şahsa ve şahıslara karşı açılabilir. Şayet sorumlu şahıs birden fazla ise, bunlar hukuka aykırı tecavüze katılmış, (asıl fail, teşvik eden, yardım eden) kimseler TBK. m. 50 uyarınca müteselsilen sorumludurlar. Bu halde tam teselsülden bahsedilir. Mesela bir kimsenin şahsiyetine tecavüz teşkil eden, röportajı birlikte yapan iki muhabir ile bu röportajı baskıya veren yazı işleri müdür, TBK. m.50 uyarınca müteselsilen sorumlu olacaktır. Bir kimsenin şahsiyetine tecavüz teşkil eden filmin senaryosunu yazanla filmi çeken kişilerde TBK. m. 50 uyarınca müteselsilen sorumlu olur.

Şayet birden çok kişi, hukuka aykırı tecavüze katılmış olmamakla beraber, bu tecavüzden doğan manevi zarardan farklı sebeplerle sorumlu iseler, TBK. m.51 uyarınca aralarında nakıs teselsül söz konusu olur. Örneğin, bir kimsenin şahsiyet hakkına tecavüz teşkil eden haberi yazan muhabir ile onu istihdam eden durumundaki gazete sahibinden muhabir TBK. m.41 uyarınca, gazete sahibi TBK. m.55 uyarınca sorumludur ve aralarında TBK. m. 51 uyarınca eksik teselsül vardır.

B) Görevli ve Yetkili Mahkeme

Maddi ve manevi tazminat davalarında yetkili mahkemeler hukuk muhakemeleri kanununa göre belirlenmektedir. Buna göre, tazminat davalarında birden çok mahkeme yetkilidir. Yetkili mahkemeler şunlardır: Davalının davanın tarihteki yerleşim yeri mahkemesi, Haksız fiilin işlendiği yer mahkemesi, Zararın meydana geldiği yer mahkemesi, Zararın meydana gelme ihtimalinin bulunduğu yer mahkemesi, Zarar görenin yerleşim yeri mahkemesi, Görevli mahkeme asliye hukuk

²⁴¹ Tiftik, Mustafa, Türk Hukukunda Vedia Sözleşmesi, Ankara, 2007, s.67.

mahkemeleri maddi ve manevi tazminat davalarından tarafların başvurabileceği mahkemelerdir.

C. Kararın İçeriği ve İcrası

Borçlar hukukuna göre sözleşmeler gayrimenkul satış vaadi, kira sözleşmesi gibi tipik sözleşmeler olabileceği gibi taraflar özgür iradeleriyle farklı sözleşmeler de yapabilirler. Sözleşmenin ifa edilmemesi, eksik ifası veya haksız feshedilmesi durumlarında tarafların birbirinden maddi ve manevi tazminat talep etme hakları doğar.

Maddi ve manevi tazminat davası, herhangi bir nedenle uğranılan haksız bir maddi veya manevi zararı gidermek amacıyla açılabilir. Tazminat davaları, genel olarak haksız fiil veya sözleşmeye aykırılık nedenlerine bağlı olarak açılmasına rağmen, birbirinden farklı birçok hukuki gerekçeye dayalı olarak açılmaktadır.

Bu incelemede önemli olan kira sözleşmelerinde beyan edilen maddelerde uyumsuzluk durumlarında dolayısı ile kiracının veya kiraya verenin herhangi bir şekilde sözleşmeye uymamasından kaynaklanan maddi veya manevi zararın meydana gelmesinden kaynaklanan zararın tanzimine yönelik hukuki sürecin işletilmesidir. Maddi veya manevi tazminat gerçek kişi veya tüzel kişiliklerin karşılıklı sözleşmeden kaynaklanan sorumluluklarının yerine getirilmemesinden meydana gelen zararın karşılanması amacıyla ödenen tazminattır denilebilir. Tazminat, Türk Borçlar Kanunu'nun 58. maddesinde ise kişilik haklarının zarar görmesi durumunda manevi tazminat düzenlenmiştir²⁴².

Uğranılan bir haksızlık sonrasında açılan davada, söz konusu olan tazminatın hesaplanması için bazı yöntemler bulunmaktadır. Maddi tazminat davalarında yaşanan durumun niteliği, her iki tarafın da ekonomik durumları, söz konusu olayın yaşandığı zamandaki enflasyon değerleri ve ülke parasının satın alabilme durumu, yaşanan olayda gerçekleşen kusurlu halin ve gerçekleşen zararın büyüklüğü gibi nedenler göz önüne alınır. Bu yapılan incelemeler sonucunda belirlenen tazminat miktarının her iki tarafı da zorlamayacak biçimde olması önemlidir. Belirlenen tazminatın, davayı açan kimsenin zararını karşılaması esas olduğu gibi tazminatı

²⁴² Sözer Bülent: Elektronik Sözleşmeler ve Manevi Tazminat İlişkileri, İstanbul, 2002, s.78.

ödeyecek olan kimsenin de ekonomik koşulları ölçüsünde, onu zorlamayacak ve fakirleştirmeyecek bir miktar olmasına dikkat edilmektedir²⁴³.

Maddi tazminat davalarında tazminat miktarı belirlenirken doğrudan verilen maddî hasarın boyutu ele alınmaktadır. Bu belirleme şekli, manevi tazminat davalarına göre daha net ve kolaydır. Ayrıca maddi tazminat davalarında her iki tarafın da kusurları detaylarıyla incelenir ve bu kusurların oranı, tazminatın belirlenmesi için bir kriter kabul edilir. Bunun dışında bir maluliyet oluşmuş ise, bu maluliyetin de değerlendirilmesi yapılacak, tazminat oranına eklenecektir.

Sözleşmenin ihlali Türk Borçlar Kanunu'nun temel taşı olan ve diğer hukuk dallarında da önem arz eden sözleşmenin ne olduğu, kanun koyucunun sözleşme yapmak için tarafları hangi şartlara tabi kıldığını ve en önemlisi de tarafların gerçekleştirmiş oldukları sözleşmeyi ihlal etmeleri durumunda ne gibi sonuç veya yaptırımlarla karşılaşılacağını açıklamaktadır²⁴⁴.

Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu kapsamında sözleşmenin genel niteliklerini oluşturmakla beraber diğer kanunlara özel olan sözleşmeler içinde gerektiğinde birtakım şartlar getirmiştir. Roma hukukuna dayanan sözleşme hukukuna baktığımızda da genelde özgürlüğü geniş olan yani sözleşmenin taraflarına pek fazla sınırlamalar getirmeyen ve bireylerin özgür iradeleri kapsamında hukuki sonuç doğurmaya yönelik beyanda bulunmalarını sağlayan bir hukuk yapısı olsa da Roma Hukuku'nun da şekilci olduğu görülür. Kanun koyucu da Türk Borçlar Kanunu kapsamında ele aldığı sözleşmeler için birtakım özgürlükler getirerek buna da sözleşme özgürlüğü adını vermiştir. Sözleşme yapabilme özgürlüğünün kapsamını kabaca şu şekilde sıralamak olasıdır²⁴⁵.

1) Kullandırma ve yararlandırma amacını güden sözleşmeler

- Kira sözleşmesi²⁴⁶

Bilindiği üzere, *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde

²⁴³ Albaş, Hakan: Satım Sözleşmesinde Alıcının Temerrüdünde Satıcının Dönme Hakkı, TBK. m.235, Ankara, 2011, s.82.

²⁴⁴ Akkanat, Halil: Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, İstanbul, 2012, s.261.

²⁴⁵ Akyol Şener: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1995 s.106.

²⁴⁶ İnceoğlu, C.II, s.14.

tanımlanmaktadır. Dolayısı ile kiraya veren kiracıya bir mülkün kullanımını bıraktığında, buna karşılık belirli bir fayda sağlamayı amaçlamaktadır.

Kira sözleşmenin ihlali tarafların sözleşme özgürlüğü sınırları içerisinde belirlemiş oldukları sözleşme şartlarından birine yahut birkaçına uymamaları sonucunda hukuki birtakım süreci doğurmaktadır. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin ihlali taraflardan birinin sözleşmede var olan kurallardan birine yahut birden fazla maddesine aykırı davranmasına denilmektedir. Dolayısıyla sözleşme ihlali de sözleşmenin türüne göre değişmektedir. Çünkü yukarıda sadece Borçlar hukuku kapsamında saydığımız sözleşmelerin bile içerikleri birbirlerinden farklıdır²⁴⁷. Bu açıdan baktığımızda kanunda sayılan sözleşmelerin yanında günümüzde ihtiyaca göre kişiler arasında ayrıca oluşturulmuş sözleşmelerinde var olduğu söylenebilir.

Sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünün kendisine verdiği zararı öğrendiği tarihten başlayarak iki yıl içinde ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yıl içinde yapılacağı bilinmektedir²⁴⁸. Yapılan zararın giderilmesi ile ilgili sözleşmenin karşı tarafı zararı ödemeyi reddetmişse kiraya veren ya da zarar gören malının gördüğü zararı hukuken isteme hakkını mahkemeye başvurmak suretiyle yerine getirebilir. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu durumda zaman aşımı uygulanır. Diğer durumlarda zaman aşımı daha önce de belirttiğimiz şekil şartına bağlıdır²⁴⁹.

Türk hukukunda tazminat, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla düzenlenmiştir. Tazminat bir akit (sözleşme) ihlali olabileceği gibi, haksız fiil ile de karşımıza çıkmaktadır. Kaza, hakaret, zarar verme ve benzeri gibi durumlarıyla karşımıza çıkabilmektedir. Tazminat bir alacak hakkı olduğu için ortada bir borç münasebetinin ve bu borçtan doğan bir zararın olması gerekir. Ortada verilmiş olan bir borcun olmasına bakılmaz. Tazminin istenebilmesi için borç verilmiş olması zorunluluğu değil ortada hukuka aykırı bir durum ve bir zararın olması yeterlidir. Tazminat davalarına herkes, gerek gerçek kişi ve yakınları gerekse tüzel kişilikler tazminat davalarının tarafı olabilirler. Sosyal Güvenlik Kurumu gibi

²⁴⁷ Yavuz, Nihat. Türk Kira Hukuku, C.I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, s.146.

²⁴⁸ 7HD.31.01.2008, E.2007/3175-K.2008/413 Sayılı Yargıtay Kararı

²⁴⁹ <http://www.magdur.adalet.gov.tr/images/tazminat.pdf> Tazminat Talebinde Zaman Aşımı ve Tazminat Mahkemelerine Başvuru, E.T: 08.04.2019

devletin resmi organları da taraf olabilmektedir. Günümüzde şahısların devlete karşı açtığı ve kazandığı tazminat davaları da mevcuttur²⁵⁰.

Tazminat davaları, taraf iddialarının ileri sürülmesi, tanık dinlenmesi, maruziyet oranı tespiti, kusur tespiti, maddi zararın hesaplanması gibi aşamalardan oluşur. Tazminat davasını ele alan mahkeme, her aşamada gerekli tespitler yapıldıktan sonra tarafların itirazlarını değerlendirir. Örneğin, bilirkişi tarafından yapılan kusur tespitine tarafların itirazı varsa, mahkeme itirazı değerlendirir, itirazı yerinde görürse dosyayı yeniden kusur bilirkişisine gönderir. Tüm bu işlemler ve işlemlere itiraz edilip edilmemesi tazminat davasının ne kadar sürede sonuçlanacağını belirler. Tazminat davaları ortalama 1,5 – 2 yıl gibi bir sürede sonuçlanmaktadır. Ancak, daha uzun süren tazminat davaları da mevcuttur. Bu davalar genellikle devlet ile şahısların veya devlet ile tüzel kişiliklerin davalarında görülebilmektedir.

Bilindiği üzere Türk Borçlar Hukuku'na göre sözleşmeler, pek çok nedenden kaynaklanabilir. Alım satım sözleşmesi, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, şufa sözleşmesi, kira sözleşmesi vb. gibi tipik sözleşmeler yapılabileceği gibi tarafların özgür iradeleriyle karma sözleşmeler de yapabilirler.

Sözleşmenin eksik ifası, ifa edilmemesi veya haksız feshedilmesi, sözleşme maddelerinde zikredilen maddelere uygun olmayan iş ve işlemlerin tesis edilmesi hallerinde tarafların birbirinden maddi ve manevi tazminat talep etme hakları doğmaktadır. Kira sözleşmesinin ilgili maddelerine istinaden kiralanan taşınmazı özenle kullanmayarak malın niteliğine zarar vererek maddi kayıp meydana getiren kiracı bu maddi zararın tazmini kiraya veren tarafça talep edildiğinde tazmin yoluna giderek zararı karşılırsa herhangi bir borç ilişkisi veya zarardan söz edilmesine gerek yoktur. Ancak, kiralayanın sözleşmesinin sona ermesi halinde taşınmazsa verdiği zararı kabul etmeyerek ödemekten imtina ederse, kiraya veren bu sözleşmenin hükümleri uyarınca zarar gördüğünü iddia ederek hukuki yollara başvurmakla yükümlüdür²⁵¹. İlgili mahkemeler de mağdur edilen veya malları zarar gören malikin zararın tazminine yönelik iddiasını inceler ve bu inceleme sırasında sözleşme

²⁵⁰ Kılıçoğlu Mustafa., Tazminat Esasları ve Hesap Yöntemleri, Ankara, 2019, s.351.

²⁵¹ Akyol Şener: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1995 s.112

hükümlerine ve zararın miktarına bakarak bir karar verir.²⁵² Bu kararın neticesinde kiralayanın vermiş olduğu bir zararın kesinliği ortaya çıkarsa kiralayan bu zararı mahkeme aracılığıyla kiraya veren malike ödemek durumundadır. Burada esas olan zararın miktarının tazmin edilmesidir. Tazminatın ödenmesine hükmeden mahkemenin kararı kesin olmakla birlikte kiralayan bu zararı ödemekte direnirse, Mahkeme bu tazmini cebri icra yoluyla yerine getirebilir²⁵³.

Örnek Karar; Ankara il özel idaresi ve kiracı olarak İl Özel İdaresine ait taşınmazda bulunan kiracının tazminat talebi davası; 2003-2004 yılında taraflar arasındaki tazminat davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın davalı il özel idaresi yönünden kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili ve davalılardan Ankara Valiliği İl Özel İdaresi tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili şirketin 1970 yılından itibaren, mülkiyeti davalı Ankara İl Özel İdaresi'ne ait Modern Çarşı'da, ... nolu işyerinde kiracı olarak kimyevi ürün satımıyla iştiğal ettiğini, 24.12.2003 tarihinde çıkan yangında Modern Çarşının kullanılmaz hale geldiğini, 07.01.2004 tarihli yangın raporunda, müvekkiline ait işyerindeki her şeyin yandığının tespit edildiğini, tüm bilgisayar, evrak, muhasebe sistem ve programları yandığı için müvekkilinin alacaklarını belgeleyemediğini ve bu nedenle de alacaklarını tahsil edemediğini, ciro kaybına uğradığını, yangının maddi zarar dışında, manevi zararlara da yol açtığını, yangının çıkışında, malik ve kiraya veren konumunda olan İl Özel İdaresinin, merkezi jenaratör tesis etmemesi, paket tipi benzinli jenaratör kullanımının önüne geçmemesi, yangın tüplerini periyodik olarak değiştirmemesi, çarşının ortak alanlarına fazla miktarda malzeme istiflenmesine izin vermesi nedeniyle kusurlu olduğunu, davalı Bedaş'ın, düzenli elektrik vermemesi, yangın öncesinde 2-3 ay boyunca gündüz saatlerinde herhangi bir gerekçe göstermeden sık sık elektrikleri kesmesi nedeniyle, davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin de, Ankara'nın merkezinde, nüfusun yoğun olduğu bir bölgede bulunan alışveriş merkezinde, parlayıcı, patlayıcı malzeme satan dükkanların açılmasına ve çalışmasına ruhsat

²⁵² 11.HD.29.6.2006, E.2005/7308-K.2006/7693 Sayılı Karar

²⁵³ Akıncı Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi, Konya, 2017, s.212.

vermesi nedeniyle kusurlu olduğunu belirterek; fazlaya ilişkin haklarını saklı tutup, 40.000,00 TL maddi ve 10.000,00 TL manevi tazminatın olay tarihinden itibaren işleyecek faiziyle birlikte kusurları oranında davalılardan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, 28.12.2012 tarihli beyan dilekçesinde, demirbaş ve emtia bedeli olarak şimdilik 1.000,00 TL; faaliyet giderlerinin artması ve ticaret tarzını değiştirmekten kaynaklanan giderler gibi kazanç kaybı başlığı adı altında toplanabilecek giderler nedeniyle fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak, toplam 39.000,00 TL tazminatın davalılardan tahsilini talep ettiklerini açıklamıştır.... Temyize konu uyuşmazlık; davacının uğradığı zararın kapsamı ve zarardan hangi davalıların, ne oranda sorumlu oldukları hususlarında toplanmaktadır²⁵⁴.

Geniş anlamıyla sorumluluk, bir kişinin, başka bir kişiye verdiği zararları giderme yükümlülüğüdür. Hukuki anlamda sorumluluk ise, taraflar arasındaki borç ilişkisinin zedelenmesi sonucu doğan zararların giderilmesi yükümlülüğünü içerir. O halde mahkemece; davaya konu yangınla ilgili ceza yargılaması sırasında alınan bilirkişi raporları, emsal nitelikteki kesinleşmiş kararlardaki raporlar birlikte değerlendirmek suretiyle davalı elektrik dağıtım şirketinin sorumluluğu cihetine gidilmesi gerekirken, yanılığın değerlendirme sonucu, yazılı gerekçelerle, bu davalı yönünden davanın reddi cihetine gidilmesi doğru görülmemiş, bu husus bozmayı gerektirmiştir.

Somut olayda, davalı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı bir kamu tüzel kişisi olup, kamusal kurallar çerçevesinde faaliyet gösterdiğinden, eylem ve işlemleri de kamusal niteliktedir. Davada ileri sürülüş ve olayın gerçekleşme biçimine göre, davanın anılan davalıya yöneltilmesinin nedeni de hizmet kusurudur. Bu nedenle davanın, davalı belediyeye karşı idari yargı yerinde tam yargı davası olarak açılması gerekir.

Hal böyle olunca mahkemece; davalı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davanın, idare mahkemesinde açılması gerektiği gerekçesiyle, davalı belediye yönünden yargı yolu bakımından davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yanılığın değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesis edilmesi, usul ve yasaya aykırı görülmüş, bu husus hükmün bozulmasını gerektirmiştir. Oysa;

²⁵⁴ Ankara 10. Asliye Ticaret Mahkemesi-12/03/2013b - 2011/373-2013/99 /2014/7751: Esas /2015/10115 / Karar/ 02.06.2015/Yargıtay III. Hukuk Dairesi Kararı

06.01.2004 tarihli yangın raporunda; kat, numarada kain davacı şirketin satış yerinin tamamen yandığı tespit edilmiştir. Buna göre mahkemece, demirbaş ve emtia zararının uzman bilirkişi heyetinden alınacak raporla hesaplatılması, en azından demirbaşların hurda değerinin tespitiyle bu bedel yönünden talebin kabulü gerekirken, yanılığlı değerlendirme sonucu, yazılı gerekçelerle davacının demirbaş bedeline yönelik maddi tazminat talebinin reddine karar verilmesi doğru görülmüştür.

D) Zamanaşımı

Maddi ve manevi tazminat davası açma süresi, tazminat nedenine bağlı olarak değişmektedir. Tazminat davasının hangi hukuki nedene dayalı olarak açıldığı tazminat davası açma süresini de belirlemektedir. Maddi ve manevi tazminat davası açma süresi açısından temel ilkeler şu şekilde sıralanabilir;

Tazminat davasına temel teşkil eden fiil suç teşkil ediyorsa (örneğin, iş kazası, doktor hatası, trafik kazası nedeniyle ölüm veya yaralama), o fiil için kanunlarda daha az zamanaşımı süresi dava zamanaşımı süresi öngörülse bile, ceza kanununda o suç için öngörülen ne ise maddi manevi tazminat davası açma süresi de odur. Ceza kanunundaki temel dava zamanaşımı süresi geçse bile, ceza davası devam ediyorsa yani uzamış dava zamanaşımı devreye girmişse, ceza davası devam ettiği müddetçe de tazminat davası açılabilir.

Tazminat hukuku davalarının büyük bir kısmı haksız fiil olarak nitelenen fiillerden kaynaklanır. Örneğin, suç işlenmesi, trafik kazası, iş kazası, doktor hatası (tıbbi malpraktis), telif hakları ihlali birer haksız fiildir. Haksız fiiller için dava zamanaşımı süresi, fiil ve failin öğrenilmesinden itibaren 2 yıl, fiil ve fail daha sonra öğrenilse bile her halükarda 10 yıldır (TBK. md. 72/1). İşlenen haksız fiil aynı zamanda suç teşkil ediyorsa, ceza hukuku zamanaşımı süresi de Borçlar Kanunu'nda belirtilen sürelerden daha fazla ise, tazminat davası açma süresi açısından ceza hukuku zamanaşımı süresi uygulanır²⁵⁵.

Sözleşmenin ihlali nedeniyle açılacak tazminat davalarında genel olarak zaman aşımı süresi 10 yıldır (TBK. m.146). Burada Kira sözleşmelerinden, satış

²⁵⁵ Acar Faruk: Kira Hukuku Şerhi, İstanbul, 2016, s.299.

sözleşmelerinden, Telif Hakkına yönelik sözleşmelerden de bahsetmek mümkündür. Ancak, kira ücreti davalarında dava açma süreci zaman aşımı süresi açısından 5 yıl olarak belirlenmiştir.

§ 8. IRAK HUKUKUNDA KİRA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN ZARARLARIN TAZMİNİ

Irak hukukunda maddi ve manevi zararlar diğer ülkelerde olduğu gibi iki farklı şekilde değerlendirilmiş olup, maddi zararların ve manevi zararların tazminine yönelik yargılamalarda bu ayırımı medeni kanunun 204 ve 205. maddelerinde yer verilmiştir.

Irak Medeni Kanunu'nun 205. maddesinde tazminat hükümleri beyan edilmiştir. Tazminat, ister maddi, ister manevi olsun mağdurun uğradığı zararın giderilmesidir. Çünkü beyan edilen metinlerde tazminat türleri ayrıtılmamıştır. Yukarıda beyan edilen kanunun 204. maddesinde her türlü zararın tazminatı için kural belirlenmiştir. Aynı kanunun 205. maddesi gayri meşru işler ile ilgili ortak hükümler çerçevesinde açıklanmıştır ve aynı yönde hareket etmiştir. Irak hukukunda manevi tazminat yöntemleri, manevi tazminatın değerlendirilmesi, tazminatın hak edilmesi son olarak da Irak kanun koyucunun duruma bakışı bu başlık altında incelenecektir²⁵⁶.

Bazı hukukçulara göre tazminat kavramı mağdurun uğradığı zararın giderilmesidir. Böylece, tazminat cezadan farklıdır çünkü ceza suçluyu cezalandırma ve caydırıcı olma özelliğini taşır. Bu fark dolayısıyla, tazminat değerlendirmesi zarar miktarı kadar olur. Ceza ise suçlunun hatası nispetinde değerlendirilir²⁵⁷. Başka görüşe göre tazminat, borçlunun uğradığı zarar karşılığında borçlunun alacaklıya ödemesi gerekli olan paradır²⁵⁸ denilmektedir.

Irak Medeni Kanunu 169. maddenin 2 nolu fıkrasında tazminat ile ilgili ifade şöyledir: “Tazminat her türlü yükümlülüğü kapsar örneğin mülkiyet devri, herhangi bir yarar, başka bir aynı hak, bir iş yükümlülüğü veya bir işten kaçınma olabilir. Alacaklının uğradığı zararı ve kazanç kaybını kapsar”.

²⁵⁶ Irak Medeni Kanunu, [http://iraql.d.hic.iq:8080/\(S\(pnr3ts45cgwffjue0eh3u345\)\)/LoadArticle.aspx?SC=091120079538057](http://iraql.d.hic.iq:8080/(S(pnr3ts45cgwffjue0eh3u345))/LoadArticle.aspx?SC=091120079538057), E.T. 17.04.2019.

²⁵⁷ Murkus, Süleyman, Mesüliyet el Tabib Ve mesüliyet el müsteşfeyat, Hukuk ve iktisad dergisi, 7 yıl, birinci sayı, Kahire,1937 s.182.

²⁵⁸ Ali, mufidmohammed, Taviz el darer fi el mesüliye el akdiye, maahed el kadaai, bağdat, 1985, s.48.

I. MADDİ ZARARLARIN TAZMİNİ

Irak Medeni Kanunu'nun 169. maddesinde şöyle ifade edilmektedir: “ 1-Tazminat değeri sözleşmede veya yasada belirtilmemiş ise mahkeme takdirine bırakılır. 2-Tazminat, sözleşmeden kaynaklı her bir yükümlülük için uygulanır örneğin; mülkiyet veya menfaat devri, başka her hangi bir ayni hak, bir iş yükümlülüğü veya bir iş uygulamasından kaçınmak. Tazminat, alacaklının zararlarını ve hakkının kayıp edilmesi veya gecikmeden dolayı elde edeceği kârı kapsar. Yalnız bunlarda, borçlunun yükümlülüğü yerine getirmemesi veya gecikmesinden kaynaklı doğal bir netice olması şarttır. 3-Borçlu hile yapmaz veya büyük bir hataya düşmez ise tazminat değeri, sözleşme sırasında normal şartlarda tahmin edilen zarar veya kâr tutarını aşamaz”. Yükümlülüğün kaynağı sözleşme ise asıl olan borçlunun sadece sözleşme sırasında tahmin edilen zararın tazminatından yükümlü olmasıdır, hile ve büyük hata durumları hariçtir. Sözleşme sorumluluğu kapsamındaki tazminat sadece tahmin edilen doğrudan zarara karşı olur, hile ve büyük hata durumları hariçtir. Bunun aksine kusur sorumluluğu kapsamındaki tazminat ise tahmin edilen veya edilmeyen direkt zarara karşı olur²⁵⁹.

Fakat dolaylı zarar ne kadar büyük olursa olsun, sorumluluğun kusur veya sözleşme sorumluluğu olsa bile tazminatı olmaz. Direkt olan ve direkt olmayan zararları ayırıt etmenin ölçüsü yapılan fiil ve neticesinde oluşan zarar arasındaki sebep ilişkisinin bulunmasıdır. Fiil ve zarar arasında bir ilişki bulunduğu, zarar netice vermesinden veya gerçekleştirilmesinden dolayı direkt zarar kabul edilir. Aksi halde aralarında bir ilişki bulunmaz ise direkt olmayan zarar kabul edilir.

Sözleşme sorumluluğu kapsamındaki tazminat tahmin edilen direkt zararlarla sınırlıdır çünkü sözleşmeyi yapan taraflar sadece tahmin edilen zarara göre anlaşma sağlamışlardır. Dolayısıyla, tahmin edilmeyen zarar kapsam dışı kalır. Yalnız, borçlu büyük hata veya hile yapar ise tahmin edilmeyen zararın da tazminatından sorumlu olur²⁶⁰.

Sözleşme sorumluluğu kapsamında tahmin edilen veya edilmeyen direkt zararlardan sorumlu tutulur. Ancak daha önce de ifade edildiği üzere hile veya büyük

²⁵⁹ Semir AbdusseyedTinago, Masadir Al-İltizam, 2005, s.182.

²⁶⁰ AbdulmecidAlhakim, Abdulkadir Albekri, Muhammed Taha Albeşir, Masadir Al-İltizam, 1. Bölüm, 1980, s.227

hata yapan borçlunun sözleşme sorumluluğu kusur sorumluluğuna dönüşür; dolayısıyla tahmin edilen ve edilmeyen bütün zararlardan sorumlu tutulur.

Yalnız, fıkıhta bir görüş vardır. Şöyle ki; asıl olan sözleşme veya kusur sorumluluklarında direkt zarar daha önce tahmin edilmese de tamamının tazmini gerekir, çünkü zarar borçlunun direkt hatasından kaynaklandığı için bütün sorumluluğu kendisine aittir. Sözleşme sorumluluğunun özelliği sözleşmeye göre olmasıdır. Sözleşmeyi yapan taraflar tazminat miktarını borçlunun tahmin ettiği tutar çerçevesinde belirler. Yalnız, hile ve büyük hata durumlarında bu anlaşma geçersiz sayılır ve borçlu tahmin edilen veya edilmeyen direkt zararların tamamının tazminatından yükümlü tutulur²⁶¹.

Irak'ta bazı hukukçuların görüşüne göre borçluyu tahmin edilen ve edilmeyen direkt zararların tazminatından yükümlü tutan gizli kusurların güvencesine ilişkin kurallar çerçevesinde bir hükmün konulmasını gerekli buluyor. Biz ikinci görüşü destekliyoruz çünkü borçlunun yaptığı büyük hata veya hile ile sözleşme sorumluluğundan kusur sorumluluğuna geçilemez. Ancak; kanun koyucu veya mahkeme kararları tarafından iki sorumluluk arasında seçme yetkisinin olduğunu açık bir şekilde itiraf ederse geçilir. Bu da ne mevzuatımızda ne de yargımızda sağlanamaz. Fıkıhın adlandırdığı tahmin edilmeyen zararlar günümüz gelişmeleri ile birlikte artık tahmin edilir duruma gelmiştir. Dolayısıyla zararlardan kaynaklanacak sorumluluğu belirlenmiş bir taraf kendi üzerine alarak, bu tür yükümlülükleri azaltır veya ortadan kaldırabilirler²⁶².

II. MANEVİ ZARARLARIN TAZMİNİ

Bir kişinin (müşteri) kendi şahsına veya mallarına sadece maddi zarar uğramaz, kişinin uğradığı zarar maddi olmayabilir. Öyle ki; kişinin mallarına uğrayan zararlar manevi zarar doğurur. Kiralananın tamamı veya bir bölümünün yok olması veya yarar sağlayamaz duruma gelmesi maddi zarar kapsamındadır ve tazminatı gerektirir. Bununla birlikte aynı anda manevi zarar doğurur ve kişiyi malının kaybolmasından, telafi etme gücünün olmamasından ve itibarının kötüye

²⁶¹ Dr. MahmudCemaleddin Zeki, Müşkilat Al-Mesuliyeye Al-Medeniyye, C2, Kahire Üni. Matbaası, 1990, s.82, 107.

²⁶² Abdulhamit Ö. Vaşşahi: Nazariyyet Al-İltizamat fi AlkanunAlmedeni, Özel Altafid matbaası, Bağdat, 1940 s.196-197.

kullanılmasından ötürü derinden etkiler²⁶³. Manevi zarar tazminatının sözleşme yükümlülüklerindeki ihlali kapsamı gerektiğini ifade eden birçok görüş vardır. Bu tür zararın sözleşme kapsamında gerçekleşmesi nadir olsa da tazminat gerekliliğini engellemez.

Bu tür zararlar teknolojinin gelişmesi ile birlikte daha sık görünür ve kişilerin bedensel sağlığını etkiler oldu. 205. maddenin metni kusur sorumlulukları kaide ve yönetmeliklerinde beyan edilse de Irak kanun koyucusu onu sözleşme sorumlulukları kapsamında sınırlamış sayılmaz. Ayrıca, Irak kanun koyucusu İslam fihından etkilendiği için manevi zarar tazminatını sözleşme sorumluluğu kapsamında genelleştirmemiş ifadesi de tam olarak kabul edilemez. Çünkü İslam fihında manevi tazminat birçok durumda beyan edilmiştir. Ancak maddi bir zararın sonucu gibi somut olarak ortaya çıkmış olması gerekir²⁶⁴.

Sözleşme sorumlulukları kapsamında olan profesyonel satıcının sağlık güvencesi yükümlülüğünü ihlali neticesinde, ürünlerden hâsıl olan manevi zarar tazminatının mümkün olacağı ifade edilebilir. Şeriatın anlayışına göre bu bir hatadır; çünkü dayanışmaya karşın herhangi bir zarara uğrayan için müsebbibi olan tarafa tazminatı emreden İslam şeriatı kurallarına aykırıdır. Ayrıca İslami şeriatta “ *Zarar görmek de zarar vermek de yoktur*” ifadesi bulunmaktadır. Hadislerde hile yasaklanmıştır ve ürünlerde kusur bulunması halinde satıcı tarafından bildirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra, hakların sahiplerine ulaştırılması ile ilgili hadisler de vardır²⁶⁵.

Tüketici Hakları ve Koruma Kanununun, (Tüketicinin Korunmasına Yönelik 27 Sayılı Kanun) 15. maddesindeki herhangi bir hak mahrumiyeti durumunda maddi ve manevi zararın tazminatını açıkça ifade etmiştir. Ayrıca, endüstriyel dolandırıcılık yasasının altıncı maddesinde zarar görene hile neticesinde uğradığı zararın tazminatını talep edebilmesi için sivil mahkemelerde dava açma hakkı vermiştir, yani manevi zararın tazminatı da mümkündür çünkü zarar ibaresi açık bir şekilde ifade edilmiştir²⁶⁶.

²⁶³ Semir AbdusseyedTinago, Masadir Al-İltizam, 2005, s.259.

²⁶⁴ Abdul Cabbar Naci Al-Molla Salih, Mebde Hüsün Alniyye fi TenfizAlukud, Risale Matbaası, Bağdat, T1, 1975, s.78

²⁶⁵ Abdul Cabbar Naci Al-Molla Salih, Mebde Hüsün Alniyye fi TenfizAlukud, Risale Matbaası, Bağdat, T1, 1976, s.79 .

²⁶⁶ Al-Senhuri, Alvasit fi Şerh AlkanunAlmedeni, C.1, S935.

III. TAZMİNAT DAVASI

Davadan maksat, mevcut veya muhtemel bir hakkı korumak ya da yapılması üstlenen bir yükümlülüğün yerine getirilmesini talep etmektir. Davacı denilen kişi ya da kişiler davalı denilen kişi ya da kişilere karşı bu hakkı talep ederler. Dava esas olarak yargıya başvurmanın aracıdır. Yargı faaliyeti, aslında davaya ve hasmın kanuna göre dava açmasından kaynaklanan durumlara yoğunlaşır. Dava; davacının, davalıdan önce iddia ettiği hakkı elde etmek için yargıya başvurmasının bir yoludur.

Kanunun bireyi koruma hakkına adli dava ya da dava hakkı denilmektedir²⁶⁷. Iraklı Hukukçular dava açma hakkını şöyle tanımlamışlardır: “gasp edilmiş bir hakkı elde etmek için her insanın yargı makamına başvurma hakkıdır”. Davanın klasik tanımı şöyledir: “bireyin sahip olduklarını ya da almayı hak ettiklerini yargı önünde talep etme hakkıdır”²⁶⁸. Yeni hukukta dava şöyle tanımlanmıştır, “bireyin hakkını koruması konusunda yargıya başvurması için kendisine verilen yasal yetkidir”²⁶⁹.

Yeni hukukçular davayı şöyle tanımlamışlardır. “bireyin bir hakkının kararlaştırılması ya da korunması veya bireyin o haktan yararlanabilmesi ya da bu yararlanma tazminatının ona verilmesi için yargıya başvurmada kullandığı yasal bir araçtır”²⁷⁰.

Tüm bu anlatılanlardan davanın; mahkemeye götürülen bir konuyla ilgili bir kararı elde etmek için yargıya başvurma yetkisi ya da hakkı olduğu ortaya çıkmaktadır²⁷¹. Dava, kişinin yargı yoluyla hakkını elde etmesi için kanunun kişiye verdiği bir araçtır. Kişi iddiasını ispat etmek için yargı önünde gerekli bilgi ve belgelerini açıklayarak hak iddia edebilir. Medeni Duruşmalar Kanunu 2. maddede davayı şöyle tanımlamıştır: “*Dava bir şahsın yargı önünde kendi hakkını başkasından talep etmesidir*”.

Kiralanan şeye verilen zararın tazmin edilmesi davası medeni bir davadır. Kiracı akara zarar verdiği durumda bu dava, akarın bulunduğu bölgedeki asliye mahkemesinde açılır. Zarardan maksat kabul edilen ya da büyük olan bir zarardır.

²⁶⁷ KudâtüMüflihAvad, usulül El-Mahkmat El-Medeniyye ve El-Tanzim El-kadaai, Kültürevi yayını, Amman, 2008, s. 160.

²⁶⁸ Kudât, s. 162.

²⁶⁹ Kudât, s. 163.

²⁷⁰ Allâm, Abdurrahman: Medeni Şerhi kanun El-murafaatü El-medeniyye, c. 1, Matbatü-l El-ani, Bağdat, 2008, s. 33.

²⁷¹ NedâviAdemVahib: El-murafaat El-medeniyye, Bağdat, 2006, s. 111.

Ama kiracının normal kullanımını ya da doğal eylemi ya da kiraya verenin eylem veya ihmali sebebiyle bir zarar meydana gelirse kiracı bu zarardan sorumlu olmaz²⁷².

A. TARAFLARI

Yargılama işlerinin tamamı büyük bir ciddiyet gerektiren karmaşık süreçlerin sonucudur. Hukuk düzeni bu süreç içerisinde davacı olanlarla, davalı olanları dava konusu mahkeme sürecinin tarafları olarak tanımıştır. Yargılama süreci kesinleşmiş bu iki tarafın Davalı ve Davacı iddialarını ve kanıtlarını inceleyerek, ilgili kanunun usul ve esaslarına dayanarak kendisinin yapmış olduğu inceleme sonucunda vermiş olduğu karar ile tamamlanır.

1. Davacı

Akar sahibi, varisler, varislerin hukuki vekilleri, akarı satın alan ya da malın sahibidir. Davacı aynı zamanda dava açan ve yetkili yargı birimlerinde uyuşmazlığı ortaya atan kimsedir. Davacı ilk yargısal talepte bulunan hak sahibidir. Davacı bir veya daha fazla kişi ya da gerçek veya tüzel kişi olabilir. Davacı kendisinden hakkı alınan kişi olup bu hakkı geri almak ve elde etmek isteyen kimsedir. Davacının dava açma gücünün bulunması gerekir. İddia ettiği konuda tam yetki sahibi olması gerekir. Davacı, davadan çekildiği zaman hakkını talep etmesi konusunda mecbur kılınmaz²⁷³.

2. Davalı

Akarı kiralayan ve akara zarar veren kimsedir. Akara zarar veren herhangi biri de olabilir. Davalı, davacıya zarar veren bir eylemde bulunması sebebiyle davacının, hakkında tazminat davası açtığı kişidir. Davalı şüpheli kişidir. Yani ilk olarak hakkında dava açılmıştır. Bu davadan maksat davalının mal, iş veya bunlara benzer olan belli bir yükümlülüğünü yerine getirmediğine karar verilmesidir. Davalının gerçek ya da tüzel bir kişi olması gerekir²⁷⁴. Ancak, gerçek veya tüzel kişi olması yapılacak işlemi değiştirmez.

²⁷² Mahmüd Midhat: Şerhi Kanun El-murafâtü El-medeniyye., Bağdat, 2005, s. 10.

²⁷³ Allâm, s. 35.

²⁷⁴ Allâm, s. 35.

B. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Yargının temel amacı Anayasa'nın belirttiği gibi eşit bir şekilde tüm insanların haklarını yasal koruma altına almaktır. Medeni duruşmalar kanunu medeni davalar da bu hakları elde etmenin yasal yollarını düzenlemiştir. Dolayısıyla bu kanun, hukuka saygı ve hukukun herkese egemen olmasını sağlayan hukuk kuralları ve güvencelerini ihtiva etmiştir. Bu kurallar hakları korumanın pratik düzenleme yollarını oluşturmuştur. Dava dilekçesini, medeni duruşmalarda meydana gelen durumları, kararın verilmesini ve normal ve anormal itiraz yollarını düzenlemiştir. Bu düzenlemede yargı işinde takip edilen işlemleri kolaylaştırma ilkesi usul ve esasına dayalı ekonomik durumda göze alınmıştır.

Mahkemelerin yargı yetkisinden maksat kanunların yargı birimine verdiği uyumsuzlukları çözme yetkisidir. Yetki kuralları her bir mahkemenin yetkisine giren uyumsuzlukları belirleyen kurallardır²⁷⁵. Böylece esas ve şartları yerinde olan bir dava doğru bir şekilde açıldığı zaman; yargı talepleri inceledikten sonra bu konuda karar verir. Mahkeme davacının tüm veya bir kısım isteğine yönelik karar verebilir ya da onun davasını reddedebilir.

Fakat davanın yetkili olmayan bir mahkemede açılması durumunda olduğu gibi bazen yargı; davacı davasında haklı olsa dahi dava açıldıktan sonra dava konusuna bakmayı reddedebilir²⁷⁶.

Irak Medeni Kanunu ve Yüksek Yargı Kurulu Yönergesi'ne göre tazminatla ilgili davaya bakmakla yetkili olan mahkeme, akarın olduğu bölgede bulunan asliye mahkemesidir. Örneğin dava konusu olan akar Kerkük'teyse davacının Kerkük'teki asliye mahkemesinde dava açması gerekir. Davacı başka bir yerde, sözgelimi Tikrit'te bulunan bir asliye mahkemesinde dava açarsa duruşma günü hâkim, kendi mahkemesinin mekan olarak davaya bakma yetkisinin olmadığını dava taraflarına bildirir. Kerkük akarın bulunduğu bölge olduğu için mahkeme; taraflardan davanın Kerkük'teki asliye mahkemesine aktarılmasını kabul etmelerini talep eder. Taraflar ya da onlardan biri bunu onaylarsa mahkeme kararıyla dava o mahkemeye aktarılır. Her iki taraf bunu reddederlerse yani davacı ve davalı davanın nakledilmesini kabul

²⁷⁵ Mahmûd, s. 42.

²⁷⁶ Allâm, s. 35.

etmezlerse Tikrit Asliye Mahkemesi davaya bakma yetkisi bulunmadığı için şeklen davanın reddine karar verir. Taraflardan biri davanın naklini kabul ederse Kerkük'teki asliye mahkemesi akarın bulunduğu bölgenin mahkemesi olduğu için Tikrit'teki mahkeme davanın oraya nakledilmesine karar verir²⁷⁷.

C. KARARIN İÇERİĞİ ve İCRASI

Asliye mahkemesinin vereceği karar da kiracının, kiralanan eşyaya zarar verdiği hallerde bu zarar; mahkemenin zararı görmesi; zararı değerlendirmek ve zararın meydana gelme şeklini belirlemek için bilirkişilerle beraber mahkemenin akarı incelemesi ve bilirkişilerin zararlı ilgili raporu mahkemeye sunmasıyla tespit edilir. Bu durumda mahkeme raporun doğru olduğuna kanaat getirirse Medenin Kanunu'nun 207. maddesine göre davalının davacıya tazminat ödemesine karar verir. Nitekim bu madde şunu ifade etmektedir: *“1. Mahkeme zarar görenin zararı ve kaybettiği kazancı miktarınca tüm durumlarda tazminatı değerlendirir. Bu zararın yasa dışı bir eylemin doğal sonucu olarak gerçekleşmesi gerekir. 2. Tazminatın değerlendirilmesine eşyaların yararlarından mahrum kalmada dâhil olur. Tazminat, ücretleri de kapsayabilir²⁷⁸”*.

Bu tazminat kiralanan şeye verilen zararı kapsar. Örneğin kiracı duvarı yıkarsa; duvarı onarma masrafı ve ev sahibinin kaybettiği kazancını karşılar. Kiracı, akarda durulamayacak ya da onarılmadan veya yeniden inşa edilmeden kiraya verilemeyecek şekilde akarın bir kısmını yıkarsa bu dönemde ev sahibi bir kazanç elde etmez. Bu sebeple mahkeme davalının, davacının kaybettiği kazancı ödemekle yükümlü kılınmasına karar verir. Mahkeme zararın miktarını belirlemede bilirkişilerin raporunu esas alır²⁷⁹.

Karar kesinlik derecesini kazanınca davalı isteğiyle kararı yerine getirmezse; cebren ve kanun zoruyla davalının kararı yerine getirmesi için davacının yürütme müdürlüğüne başvurma hakkı bulunmaktadır²⁸⁰.

²⁷⁷ Mahmûd, s. 42-44.

²⁷⁸ Irak Medeni Kanunu, <http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf> Tarih: 05.26.2019

²⁷⁹ Ahmed EştîAhmed: <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=628&l=3> Tarih: 05.26.2019.

²⁸⁰ Ahmed EştîAhmed, <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=628&l=3> Tarih: 05.26.2019.

D. ZAMAN AŞIMI

Irak Medeni Kanunu'nun 429. maddesine göre; “Yükümlülük, sebebi ne olursa olsun, şer’i bir özür olmaksızın on beş yıl terk edilmesi halinde düşer, ayrıca özel hükümlerde beyan edilenler dikkate alınmalıdır”²⁸¹. Bu metne göre zaman aşımı süresi ile ilgili genel kaide miladi on beş yıldır. Bu süre, medeni kanunda başka bir süre beyan edilmemiş ise, her yükümlülük için geçerlidir. Bu süre İslami şer’i kurallardan alınmıştır. Bu sürenin belirlenmesinde de borçluyu zorlayacak uzunlukta olmaması ve alacaklıyı şaşkırtacak kısalıkta olmaması dikkate alınmıştır, ek olarak, insanların öteden beri alışageldiği bir süre olması hasebiyledir²⁸².

Medeni sorumluluk unsurları (sözleşme veya taksir sonucu) bulunur ve ispat edilir ise hüküm gerektirir. Hükümü ise tazminattır. Irak kanunu, dava açma ve tazminat talebi için uyulması gereken yasal süreler belirlemiştir. Hukukun üstünlüğü ve doğru model bu olmalıdır; öyle ki zarara uğrayan davacının dava açması sonsuza kadar istediği gibi açık olmamalıdır. Irak Medeni Kanunu’na göre zamanaşımının genel kaidesi zarara uğrayanın zararın oluşunu ve onu gerçekleştiren kişiyi tanıdığı tarihten itibaren üç yıldır. Her halükarda, zararın oluştuğu tarihten itibaren 18 yıl geçmesi ile birlikte dava düşer. Irak medeni kanununun 191. maddesine göre; “Meşru olmayan herhangi bir işin tazminat davası zarara uğrayanın zararın oluşunu ve onu gerçekleştiren kişiyi tanıdığı tarihten itibaren üç yıldır ve her halükarda meşru olmayan bir işin gerçekleştiği tarihten itibaren on beş yıl geçmesi ile birlikte dava düşer”²⁸³. Ancak, revize edilmiş motorlu araç kazaları zorunlu sigorta yasası medeni kanundan farklı olarak zaman aşımı ile ilgili yeni bir sistem getirir ve bu sistem kanununun 19. maddesinde şöyle ifade edilmiştir; “Zarara uğrayan, sigortalı veya sürücü kaza tarihinden veya yaralı olduğunu anladığı tarihten itibaren bir yıl içerisinde sigortacıya kaza ile ilgili uyarı tebligatı yapmadığı takdirde sigortacıdan

281 Merve Abu Alalaa: TakadumAlDavaAlMedeniyye fi AlkanunAlIraki, (<https://www.mohamah.net/law/%D8%AA%D9%82%D8%A7%D8%AF%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%B9%D9%88%D9%89-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AF%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7/>) 2019-03-04.

282 Senhourî: Alvasit fi ŞarhAlkanunAlMedeni, NazariyetAliltizambivecih umumi, ikinci ve üçüncü bölüm, Mevuat, yargı ve fıkıhta son yenilikleri içeren baskıdır, Müsteşar Ahmed Mithat Almaragirevizyonu, MenşetAlmaarif, İskenderiye 2004, S901, Fadıl AvadMahmidAlDelimi, ZatiyetAlkanunAlcinai, 2006, S209 – 210.

283 AbdülmecidAlhakim, Alvaciz fi ŞarhAlkanunAlMedeni, s.244 – 245, KaysHatem, TavidAldararAledebi fi AlteşriAlraki, Yargı Yüksekökoluna sunulan Kanuni İhtisas Çalışması, 1989, S92 ve sonrası, UstadAlsenhuri – Alvasit fi ŞarhAlkanunAlMedeni 1. cilt 1880 Kahire, S.998 ve sonrası, Sadun Alamiri, TavidAldarar fi AlmesuliyeAltaksiriye – Hukuki araştırma merkezi neşriyatı – Bağdat 1981, S202.

hak talebi düşer²⁸⁴. Fakat bu yasa kapsamında yapılan davalar olay tarihinden itibaren üç yıl geçtikten sonra zaman aşımına uğrarlar²⁸⁵.

§ 9. TÜRK ve IRAK HUKUKUNDAKİ TAZMİNAT DÜZENLEMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Kira konusu mal veya eşyalarda meydana gelen zararların tazmini konusunda birçok ülkede mahkeme veya buna benzer hukuk müesseseleri aracılığıyla zarara uğrayanın zararını tazmin yoluna gidilmektedir. Bu durum sözleşme gereği meydana gelen zararın çeşitli yollardan karşılanmasını içermektedir.

Tazminata konu olan bu süreçte Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre sözleşmenin taraflarından herhangi birisi yükümlülüklerini yerine getirmemiş olup, dolayısı ile ilgili veya yetkili mahkemelerce çözüme kavuşturulması zorunlu hale gelmektedir. Daha öncede çalışmamızın ilk bölümlerinde bahsi geçtiği üzere “zarar verenin, zarara uğrayanın zararını gidermesi genel bir hukuk kuralıdır”. Zarardan sorumlu tutulan kişi, zararı kendi iradesiyle tazmin ederse herhangi bir hukuki durumla karşılaşmaz. Buna karşın, bu kişi sorumlu olduğu zararı tazmine yanaşmazsa, ona karşı “*tazminat davası*” açılması gerekir.

Mahkemelere başvuru yapan davacı, tazminat için mahkeme aracı ile tazminata mahkûm edilecek kişi ise davalı olarak ifade edilmektedir. Mahkeme tarafların itirazları ve şikâyetlerini dinledikten sonra zararın tespitine ve tazminata hükmetmeye yönelik çeşitli araştırmalar yapar. Bu süreçte bilirkişi veya uzman raporlarından yararlanarak tazminatın bedeline hükmeder. Davacı ve davalı bu süreçte delillerle kendi haklılıklarını ve iddialarını ispat etmekle mükelleftirler.

Her iki ülke hukukunda da bu durum değişmez bir kural olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, bazı düzenlemelerde birbirinden küçük çaplı farklılıklar görülmektedir. Dolayısı ile Irak Hukukunda Şer'i hükümlerin etkisi fazla olmakla birlikte Fransız hukukundan bariz alıntılar bulunmaktadır. Türk hukukunda ise örfi hukuk kurallarının yanı sıra Batı ya da Avrupa'nın bazı hukuk kurallarının etkisi görülmektedir.

²⁸⁴ Ali Muhammed İbrahim Alkerbasi – Şarh Kanun AlteminAlizami an Havadis Alseyyarat No 2 yıl 1980, Bağdat, Merkez İşçi Matbaası, 1985, s.32

²⁸⁵ Tinago: s. 269-270.

Irak Hukukunda kira sözleşmesinde belirtilen kullanıma yönelik taşınır veya taşınmazın gelir sağlayıcı özelliğini yitirmesi durumunda kiraya verenin her hal ve şartta kiracıya ya bizzat aynı veya nakdi zararların tazminini sağlamalı veya kira sözleşmesinin feshi ile kiracının ödemiş olduğu kira bedelini kiracıya geri ödemesi istenmektedir. Ayrıca kiracı kendisi kiralanan mülk üzerinde hasar vb. durumlarda düzenleme yaparsa bu bedeli kira bedelinden de düşebilmektedir. Kiracı kiraladığı mülk üzerinde kendi ihmalden veya mülkü düzensiz kullanmaktan kaynaklanan herhangi bir zarar meydana gelirse bu zararın tazmininden sorumludur. Zararı gidermez ise, tazminat davası ile karşı karşıya kalacaktır.

Türk hukukunda ise durum bundan farklıdır. Kiraya veren kiracıdan almış olduğu Kira bedelini geçen sari yıllara göre mahsup etmekte, taşınmazın kullanımına yönelik kiracının zaman içerisinde oluşturduğu hasar veya zararı da kiracıdan talep edebilmektedir. Kiracı meydana gelen zararı karşılamaktan imtina ederse kiraya veren ona uyarı amaçlı tebligat ya da ihbarname göndererek durumu kendisine bildirmekte, 30 gün içerisinde ilgili yazılı tebligata cevap verilmediği takdirde ise kiraya veren mülkün derhal tahliyesini isteyebilmektedir. Bununla birlikte zararların tazmini içinde mahkeme yoluyla zararın giderilmesini talep edebilmektedir.

Irak Hukukunda zarara uğrayan tarafın tazminat talebi için meydana gelen zararı biliyor ve şahsı tanıyorsa 3 yıl içerisinde dava açmak zorunda olup, zararı geç öğrendiği ve kimin yaptığını bildiği veya bilmediği durumlarda ise 15 yıl içerisinde tazminat talebinde bulunabilir. Bu durumda toplam dava süresi 18 yıl olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum Irak Hukukuna şer'i hükümler aracılığı ile geçmiştir.

Türk Hukukunda ise fiil ve failin öğrenilmesinden itibaren dava açma süresi 2 yıl, fiil ve fail öğrenilememiş ise her halükarda dava açma süresi 10 yıldır. Türk Hukukunda bu sürelerin belirlenmesinde Avrupa'dan alınan hukuki kuralların belirleyici olduğu düşünülmektedir. Çalışmamıza konu olması bakımından ifade etmek gerekirse, Sözleşmenin ihlali nedeniyle açılacak tazminat davalarında genel olarak zaman aşımı süresi 10 yıldır (TBK m.146). Buna karşın Kira ücretinin ödenmemesi hallerinde zamanaşımı 5 yıldır.



SONUÇ & ÖNERİLER

Türk ve Irak hukukunda iki tarafa da borç yükleyen sözleşme türü olan kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracı olup, taraflar bu sözleşme gereği karşılıklı borç ve yükümlülüklerle sahiptirler. Bu borç ve yükümlülüklerden bir kısmı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile getirilmiş olup, bir kısmını ise taraflar kendi aralarında akdettikleri sözleşme ile getirmişlerdir. Aynı şekilde Irak Hukukunda da Irak Medeni kanunu kira ve kira sözleşmelerine ait borçları düzenlemektedir. Türk Hukukunda kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananı kullanıma elverişli teslim olup, 6098 sayılı kanun 301. maddesi uyarınca, kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslimi olmakla birlikte bunun yanında birtakım yan edim yükümlülükleri de bulunmaktadır. 6090 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddelerinde düzenlenen bu edim yükümlülüklerinden birisi "*vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu*"; diğeri ise "*yan giderlere katılma borcu*"dur. Kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim etmesi ile kira sözleşmesinden doğan yükümlülüğü sona ermemekte, yan giderlere katılma borcu ile vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu devam etmektedir. Kiraya veren yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde kiracının kira sözleşmesini fesih imkânı doğmaktadır. Kiracının asli edim yükümlülüğü kira bedelini ödeme borcudur. Kiracı bazı durumlarda kira sözleşmesi ile yan giderleri de ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi yerleşik içtihatlarında, kiracının kira bedeli ödeme borcu yanında kira sözleşmesi ile üstlenmiş olduğu yan giderlerin kira borcundan sayılamayacağına karar vermiştir. Örneğin ilgili makam yakıt giderini, kapıcı parasını, bekçi parasını, temizlik ve çöp parasını, su ve elektrik parasını kira borcundan saymamıştır. Yüksek mahkeme bunun yanı sıra, Kiracının yükümlülükleri arasında kiralanan malları özenle kullanma ve kiranın sözleşme şartlarında belirtildiği üzere doğal yollardan sona ermesi neticesinde de kiraya verene kiralandığı gibi zarara uğramamış bir biçimde teslim etme borcundan bahsetmektedir. Aksi durumlarda kiracı kira bedelini

ödememiş olsa dahi yan giderlerini veya elektrik parasını ödememesi halinde kiralanandan tahliye edilme riski ile karşı karşıya kalacaktır. Bu durumda kiracı kendisi açısından ağır bir yükümlülüğün altına sokulmuş olacaktır. Kiracının kira bedelini ödeme borcunun yanında özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu, temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu, ayıpları kiraya verene bildirme borcu, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu gibi kanuni diğer yan edim yükümlülükleri de bulunmaktadır.

Irak Medeni Kanunu da Borçlar Hukukunda düzenlenen kira sözleşmelerine dair hükümleri belirlemiştir. Buna istinaden Türkiye ve Irak hukukunda kira sözleşmesine yönelik kanunî yaptırımlar zikredilmiştir. Dolayısı ile yukarıda ayrıntısı verilen tüm bu yükümlülükler kiraya veren ve kiracının uymakla yükümlü olduğu edimlerdir. Kiracı kendi üzerine düşen edim yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde bir takım müeyyidelerle karşı karşıya kalabilecektir, buna kira konusu malların kullanımından kaynaklanan zararların tazmini de dahildir. Diğer yandan tahliye, temerrüt, tazminat ve benzer hallerde zararlara ilişkin mahkemelerde dava yoluyla zararların giderilmesi mümkün olacaktır. Her iki ülke hukuk kurallarında da bahsedildiği üzere, yukarıda da sayılan nedenlerle hem kiracı hem kiraya veren dürüstlük kuralları çerçevesinde üzerine düşen yükümlülükleri eksiksiz yerine getirmelidir ki mahkeme yoluyla haksızlığın giderilmesi olan yaptırım veya hukuki yaptırımlarla karşılaşmasınlar.

Türk Hukukunda kiracı öncelikli olarak gözetilmekle birlikte, kira sözleşmelerinde taraflar arasındaki anlaşmalar, bir mal ya da hakkın, belirli bir ücret karşılığında kullanımının devredilmesiyle ilgilidir. Fakat, taraflar bu anlaşma dışında, başka konularda da anlaşabilir. Örneğin kiraya veren, malın kiralanmasının yanında, başka malların kiracıya satılmasını da isteyebilir ya da kira sözleşmesinin kurulmasını başka sözleşmelerin kurulması şartına bağlı tutabilir.²⁸⁶ Sözleşmelerin geçersiz sayılması için, öncelikle kira sözleşmesiyle başka bir hukuki işlemin olmazsa olmaz biçimde birbirine bağlanması gerekir. Bu da genellikle bileşik bir sözleşmenin yapılması suretiyle gerçekleşir.²⁸⁷

²⁸⁶ İnceoğlu, C.II, 2014, s.43

²⁸⁷ Demir, M., Borçlar Kanununda Yenilikler, Ankara, 2012, s. 57-58

Kirayla bağlantılı olan bu gibi sözleşmelerin herhalde geçerli sayılmasına izin verilmemiştir. Kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi bulunmayan işlemler geçersizdir. TBK'nın 340. maddesiyle geçersiz sayılan bağlantılı sözleşmeye örnek olarak, özellikle kiracıya kiralananda kullanılacak mobilya ya da demirbaş eşyanın satın alınması ya da bir sigorta sözleşmesi yapılması şeklindeki sözleşmeler gösterilebilir. TBK 340 hükmü ile yapılan yeni düzenlemenin amacı, kira sözleşmesi yapmak zorunda olan kiracının, kendisi için bir yararı bulunmadığı halde başka bir sözleşme yapmasının ve dolayısı ile ek bir külfet altına girmesinin önüne geçmektir²⁸⁸.

Irak Medeni Hukukunda buna benzer bir kanun maddesine veya başka bir düzenlemeye gidilmemiştir. Kiraya veren kiracıdan daha baskın veya önceliğe haizdir denilmesinde bir beis yoktur denilebilir. Ancak, Irak'ta kira sözleşmelerini düzenleyen Irak Medeni Kanununun ilgili maddelerinde kira sözleşmesi ile akdi yapılan mal veya tarla kiralamalarında (icar) özellikle şer'i hükümlere ve geleneksel uygulamalara da yer verildiği görülmektedir.

-Irak Hukukunda kira sözleşmesinde belirtilen kullanıma yönelik taşınır veya taşınmazın gelir sağlayıcı özelliğini yitirmesi durumunda kiraya verenin her hal ve şartta kiracıya ya bizzat aynı veya nakdi zararların tazminini sağlamalı veya kira sözleşmesinin feshi ile kiracının ödemiş olduğu kira bedelini kiracıya geri ödemesi istenmektedir. Ayrıca kiracı kendisi kiralanan mülk üzerinde hasar vb. durumlarda düzenleme yaparsa bu bedeli kira bedelinden direkt olarak düşebilmektedir. Bu durum kiraya verenin kısmen mağduriyetini göstermektedir. Burada yapılması gereken Türk Hukukunda olduğu gibi, kısmen kabul, kısmen red şeklinde bir uygulama olabilir.

-Türk hukukunda ise Kiraya veren kiracıdan almış olduğu Kira bedelini geçen yıllara sari şeklinde mahsup etmekte, taşınmazın kullanımına yönelik kiracının zaman içerisinde oluşturduğu hasar veya zararı da kiracıdan talep edebilmektedir. Kiracı meydana gelen zararı karşılamaktan imtina ederse kiraya veren onu uyarı amaçlı, tebliğat ya da ihbarname göndermekte, 30 gün içerisinde ilgili yazılı tebligata cevap vermediği takdirde ise kiraya veren mülkün derhal tahliyesini

²⁸⁸ İnceoğlu, Bağlantılı Sözleşme s.168

isteyebilmektedir. Zararlarının tazmini içinde mahkeme yoluyla zararın giderilmesini talep etmektedir. Bu ise tamamen adil ve kanunen eşit hakları ikame eder.

- Irak medeni hukuk kurallarına göre kira için ücret belirleme iki tarafın anlaşmasına bağlı olduğu halde, 1979 yılı ve 87 sayılı emlak kiralama kanun maddesine göre de kanun koyucu kira ücretini belirleme kurallarını beyan eder ve buna aykırı anlaşma sağlanamaz. Irak kanun koyucu yeni düzenlemelerde yalnız emlak ücretini belirlemez ayrıca kira sözleşmesi bitişi ile ilgili yeni kurallar da belirlemiştir; öyle ki kira süresinin sona ermesinden sonra ve kiraya verenin rızası olmaksızın kiracıya kiralanan yerde 1 yıl daha devam etme hakkı da verebilmektedir. Bu Türk hukukunda her şekilde kiraya ilişkin borçlar kanunu maddelerine uygunsuz veya uyumsuzdur. Adil ve eşit bir muamele açısından her iki tarafa da rıza ile sözleşme kurabilme hakkı verilmelidir.

- Irak hukukunda kira bedeli emlak kanununa göre yapıldığı gibi mal sahibi kiraya vermediği, (İkamet mahalli, ev) kullanmadığı veya boş olarak 3 aydan daha fazla elinde bulundurduğu bir konutu devlet emlak kanununa dayanarak kendisi kiraya verebilmektedir. Bu durum Türk Hukuk kuralları ile son derece ters olup, mülk sahibinin dayatma ile evini kiraya vermek anlamına gelecektir. Türkiye’de böyle bir yaptırım söz konusu değildir. Pratikte bu uygulama modern veya güncel bir uygulama ile bağdaşmaz.

“Irak kanun koyucusu ikamet için tahsis edilen emlakı kiraya verene 90 gündün fazla boş bırakmamasını öngörmüştür. Kanunun beyan ettiği süre içerisinde emlakini kiraya vermekten sakınanların emlakı, 1979 yılı 87 sayılı kira sözleşmesi kanunu hükümlerine göre maliye tarafından kiraya verilecektir. Yukarıda beyan edilen metnin uygulanabilmesi için kiraya verilecek olanın ikamet amaçlı olması gerekir. Yani kiraya verilenin dükkân, depo veya başka bir şey olması durumunda bu yükümlülüğe tabi değildir.” Dolayısı ile Irak kanun koyucusunun burada kamu yararı gözeterek işlem yaptığı da düşünülebilir. Türkiye’de böyle bir durum normal şartlarda pek mümkün gözükmemektedir. Kanunen ya da uygulanma geliş gibi durumlarda da mümkün değildir. Dolayısıyla ne konut ne de diğer depo, garaj gibi yerlerde de uygulanmamalıdır.

- Irak kira sözleşmesinde kiracılar özel hükümlerle veya özel madde veya şartlarla kiralanan taşınmaz veya taşınırı kiraya verememektedirler. Kiralanan herhangi bir mülk yasa koyucunun emrettiği hükümlere göre kiraya verilebilmektedir. Bu hükümler Emlak kanunu yasasında yer alan hükümlerdir. Türkiye de böyle bir yasa olmamakla birlikte resmi olarak yapılan sözleşmelerde şekil şartı aranmakta, diğer adi kira sözleşmelerinde şekil şartına bakılmamaktadır. Ancak Temel kira sözleşmesi maddelerinin kanunlara aykırı olmaması açısından yasalarda belirtilerek çerçeve bir sözleşme türü hazırlanabilir.
- Irak hukukunda bir mal sahibi bir araziyi çiftçilik yapacak birine kiraya verdiğinde, arazi üzerinde balıkçılık veya avcılık yapma hakkı kendisinde kalabilmektedir. Aksi belirtilmedikçe bu hak kiraya verende kalır denilmektedir. Sözleşmede bu durum belirtildiğinde kiralanan mülk ile birlikte bu sayılan haklarda kiracıya bırakılabilmektedir. Ancak, Türk Hukukunda bir taşınmaz kiraya verildiğinde her şeyiyle ev, ahır, bahçe, ağaç vs. kira konusu olup, kiraya veren bu taşınmaz üzerinde kiranın sona ermesine kadar herhangi bir hak iddia edemez. Dolayısı ile bu hükmün kalıcı olabilmesi için Türk hukukunda böyle bir uygulama alanının olması gereklidir. Kaldı ki, avcılık ve atıcılık ya da balıkçılık Türkiye de genellikle kamu arazilerinde yapılmaktadır.
- Irak Hukukunda kira sözleşmesinde belirtilen kullanıma yönelik taşınır veya taşınmazın kiraya verilmesinde kiracıdan herhangi bir şekilde genelde depozito bedeli talep edilmemektedir. Bu durumda Irak'ta kiraya verilen bir mülkün kiracı tarafından tahrip edilmesi durumunda kiraya veren kiracıdan şayet meydana gelen zararı gidermez ise kullanımdan kaynaklanan zararın giderilmesi konusunda herhangi bir istemde bulunamaz. Dolayısı ile Türkiye'de depozito ile korunan hukuki yarar Irak'ta kiraya verenin küçük ölçekli zararı açısından da sağlanabilir. Sonuç olarak Irak hukukunda kiraya veren ve kiracı ilişkilerinin adil ve düzenli bir biçimde yürütülebilmesi açısından depozito uygulamasının pratikte uygulamaya konulmasının son derece önemli olduğu söylenebilir.
- Kiracı kullanmakta olduğu taşınmazı bir yıllığına kiralamış ve kiraya veren kiranın sözleşme süresi bitmesine rağmen herhangi bir talepte bulunmaz ise kiracı aynı kira bedeli ile bir yıl daha kira ödeyerek sözleşmeyi uzatmış olacaktır.

Ancak Türk hukukunda kira sözleşmesinin bitimine üç ay kala kiraya veren kiracı ile görüşüp kirayı yenileyip yenilemeyeceğini ifade ederek belirli bir zam karşılığında kira bedelini artırarak kiracıya mülkü kiraya vermeye devam edebilir. Şayet kiracı zam teklif ederek herhangi bir şekilde anlaşma yapmayı kendisi yapmışsa kiraya verenin kabulü ile kiracı mülkü kullanmaya devam edebilir. Türk hukukundan ziyade karşılıklı rıza var ise Irak hukukundaki gibi herhangi bir fiyat veya bedel artırımına gitmeden kiraya veren taşınmazı aynı ücretle kiracıya kullanılmaya devam edebilmelidir.

- Kira konusu eşyalarda meydana gelen zararlarda tazminat talebi için mahkemelere başvurma süresi Irak hukukunda şer'i hükümlerde göz önüne alınarak 15 yıl şeklinde belirlenmiştir. Türk hukukunda bu süre her halükarda, bilakaydüşşart 10 yıldır. Türk hukuku bu kanun maddelerini AB den almıştır. Dolayısı ile tazminat talep süresinin Iraktaki gibi en az 15 yıl olmasında sakınca yoktur. Hak ve mahrumiyetler için 15 yıl olmasında yarar vardır.

KAYNAKÇA

KAYNAKÇA (Türkçe)

Acar Cevdet, Kira, İstanbul, 2017.

Akçaal Mehmet / Uyumaz Alper, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S.1, Yıl. 2013.

Akkanat, Halil., Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, İstanbul, 2012.

Akkurt, Sinan Sami/ Erdoğan Kemal / Tokat Hüseyin., Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri), Ankara, 2018.

Akyol Şener, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1995 .

Albaş Hakan, Satım Sözleşmesinde Alıcının Temerrüdünde Satıcının Dönme Hakkı, TBK. m.235, Ankara, 2011.

Altop Atilla, Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 1990.

Aral Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2007.

Arat Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara, 2006.

Arık K. Fikret, Mahkeme Önünde Sulh, İstanbul, 1954.

Arsebük Esat, Borçlar Hukuku, II. Baskı, C.II, İstanbul, 1973.

Atamer Yeşim, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi İstanbul, 2001.

Aydoğdu Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence Verme Borcu, Ankara, 2012.

Belen Herdem, 6098 sayılı Borçlar Kanunu, (Genel Hükümler, Kısa Şerh) İstanbul, 2014.

Berki Şakir, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 1971.

Burcuoğlu, Haluk, Borçlar Kanununun Tasarısında Haksız Eylem Sorumluluğu ve Yenilikler, İstanbul, 2007.

Çevik Öktem, Kira, İstanbul, 2012.

Dalamanlı Lütfi, Borçlar Kanunu Şerhi, C.II, Ankara, 1977.

- Demir, Murat, Borçlar Kanununda Yenilikler, Ankara, 2012.
- Doğan Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- Eren Fikret, Borçlar Hukuku Gele Hükümler, Yetkin Yay., Ankara, 2015
- Erzurumluoğlu, Erzan, Sözleşmeler Hukuku, (Özel Borç İlişkileri) Ankara, 2016.
- Esas /2015/10115 / Karar/ 02.06.2015/Yargıtay III. Hukuk Dairesi Kararı.
- Gökyayla Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, (TBK m.339) İzmir, 2013.
- Gümüş, Alper Mustafa, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012.
- Gümüş, Mustafa Alper, Kira, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul, 2008.
- İnceoğlu Murat, Kira Hukuku, İstanbul, 2014.
- İnceoğlu Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler, C.II, Ankara, 1999.
- Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medenî Kanunu Türk Eşya Hukuku, Cilt I, 1. Bası, Arıkan Yay, İstanbul, 2007.
- Kılıçoğlu Mustafa, Tazminat Esasları ve Hesap Yöntemleri, Ankara, 2019.
- Nuhoğlu, Beyza, Türk Borçlar Kanunu’na Öre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.
- Oğuzman M. Kemal / Öz, Turgut., Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul, 2006.
- Oğuzman, M. Kemal, / Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.II, İstanbul, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer: Oktay Özdemir, “Eşya Hukuku”, 2006
- Olgaç Senai, “Hizmet Akdi”, İstanbul, 1977.
- Ruhi, Ahmet Cemal: Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.
- Sağlam, İsmail, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Ürün Kirası Sözleşmesine
- Sözer Bülent, Elektronik Sözleşmeler ve Manevi Tazminat İlişkileri, İstanbul, 2002.
- Şenyüz, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Bursa, 2012.
- Tandoğan, Haluk, borçlar hukuku özel borç ilişkileri C.II İstanbul 1990.
- Tandoğan, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Ankara, 2005.

- Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, İstanbul, 1988.
- Yavuz Cevdet/ Acar Faruk, Borçlar Hukuku Dersleri, (Özel Hükümler) İstanbul, 2011.
- Yavuz, Nihat, Türk Kira Hukuku, C.I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.
- Zevkliler, Aydın., Özel Borç İlişkileri, B.8, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2004.

KAYNAKÇA (Arapça)

- Abdul Cabbar, Naci Al-Molla Salih: Mebde Hüsün., Alniyye fi Tenfiz Alukud, Risale Matbaası, Bağdat, T1, 1975.
- Abdulhamit Ömer Vaşşahi, Nazariyyet Al-İltizamat fi Alkanun Almedeni, Özel Altafid matbaası, Bağdat, 1940.
- Abdulmecid Alhakim, Abdulkadir Albekri, Muhammed Taha Albeşir, Masadir Al-İltizam, 1. Bölüm, 1980.
- Abdulmecid Alhakim, Alvaciz fi Şarh Alkanun Almedeni, S244 – 245, Kays Hatem, Tavid Aldarar Aledebi fi Alteşri Alıraki, Yargı Yüksekokuluna sunulan Kanuni İhtisas Çalışması, 1989.
- Abusuud, Ramazan, Durus fi El-ukudi El-musmmat Akidi El-İcar, Darü-l camiya, Beyrüt, 1986.
- Ali, mufid mohammed, Taviz el darer fi el mesüliye el akdiye, maahed el kadaai, bağdat, 1985.
- Alkadı, Muhtar, Usul Aliltizamat fi Alkanun Almedeni, Arap Kalkınma yayın evi, Kahire, 1967.
- Allâm, Abdurrahman, Medeni Şerhi kanun El-murafaatü El-medeniye, c. 1, Matbatü-l El-ani, Bağdat, 2008.
- Amrosi, Enver, El-mavsua El-vafiye fil Şerh El-kanunu-l Medeni, Nas Yayınevi, Kahire, 2015.
- Aşur Amir, Ahkam El-muhdesat fil El-mecur, Musul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 2001.
- Bekir, İsmet Abdulmecid, Şerhi Ahkam akidi El-icar, El-Mektebe el Vataniyye, Bağdat, 2002.
- Casim, Kazim El-Şeyh, Ahkâm İcar El-İkar fil El-kavanin El-hassa, Matbatü Ahlul Bayt, Kerbela, 1967.

- Ebohabit, Mansur Hatem Muhsin, Envai Akdi-l İcar, <http://www.uobabylon.edu.iq/uobColeges/lecture.aspx?fid=7&depid=2&lcid=33807>, E.T. 08.04.2019.
- El-Ahvani, Husamddin Kamil, Akdi-l Bey, Zateslasi yayınevi, Kuveyt, 1989, s.527-528; Al-amiri.
- El-Ameri, Sadun, El-vaciz fi El-ukud El-musemmat Akdeyi El-beyi ve El-ıcar, 3. Baskı, Matbaat El-ani, 1974.
- El-Ameri, Sadun: Taviz El-zarar fil El-mesüliye El-taksırıyye, Merkez El-menşurat merkez Elbuhus El-kanuniyye, Bağdat, 1990.
- El-Attar, Abdulnasir Tefik, Şerh Ahkam Adi-l İcar, El-hadise Yayınevi, Kahire, 1970.
- El-Azavi, Adnan, İllakat El-ziraiyye fil-Kanunun Iraki, Yüksek Lisans Tezi, , Bağdat Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Bağdat, 1975.
- El-Düceyli, Hasan Adday, El-entidad El-kanuni liAkdi-l İcar, Sabah yayınevi, Bağdat, 2018.
- El-Fazli, Cafer: El-vaciz fil-ukudü-l medenye, Atik yayınevi, Kahire, 1997, s.361-362.
- El-Fazli, Cafer, El-veciz fi Akdül-ıcar, Zain yayınevi, Beyrut, 2013.
- El-Musa, Mudi: İltzamat El Mustecir Ve El Muacir, <https://almousalawfirm.com/?p=1378,%202018-08-18>, E.T. 14.09.2018.
- El-sadi, Abbas Ziyad kâmil: ahkam tahliyet el-mecur liltğirat El-cavhariye, Mektebet Bağdat, Bağdat, 2006.
- El-Sarraf, Abaas: Şerh Akdeyii El-baye ve El-ıcar fi El-kanunu-l medeniyi Iraki, El-ehali Yayınevi, Bağdat, 1956.
- El-Senhourı, Abdulrazak: El-Vasit fi Şerhi El-kanuni el Medeniyye, C.6, Darü ehıya etürat El-arabi, Beyrüt, 2004.
- El-Senhourı, Abdulrazak: El-Vasit fi Şerhi el kanun-l el-Medeni, C1, Muhammet dayet yayınevi, Beyrut, 1987.
- El-Senhourı, Abdulrazak: El-Vasit fi Şerhi el kanun-l el-Medeni, C4, Muhammet dayet yayınevi, 1987, Beyrut.
- El-soveri, Mohammed Ali: El-talik El-mukarin Ala Mevad Kanun El-isbat, şefik yayınevi, Bağdat, 1983.
- El-ÜBEYDİ, Ahmet Hamad: Daman Attaruz ve El-isthkak fi Akdi-l İcar, yüksek lisans tezi, Musul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1999.
- Fadıl Avad Mahmıd Aldelimi, Zatiyet Alkanun Alcinai, 2006.

Fuda Durus fi Kada Almesuliye Alidariye, Kahira, Arap Kalkınma Yayınevi, 1994.

<https://www.mohamah.net/law/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AD%D9%83%D8%A7%D9%85%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5%D8%A9-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%88%D9%8A%D8%B6-%D8%AD%D8%B3%D8%A8-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86/03.04.2019>

Kudât Müflih Avad, usulül El-Mahkmat El-Medeniyye ve El-Tanzim El-kadaai, Kültürevi yayını, Amman, 2008.

Mahmud Cemaeddin, Müşkilat Almesuliyye, , 1. Baskı, C1, 1978.

MAHMÛD Midhat: Şerhi Kanun El-muraffatü El-medeniyye,, Bağdat, 2005.

Mansur, Mohammed Hüseyin: Ahkam El-İcar Fi El Kanun El Medeni ve Kanun İcar El-Emakin, El Marif, İskenderiye, 2006.

Merve Abu Alalaa: Takadum Aldava Almedeniyye fi Alkanun Alıraki, <https://www.mohamah.net/law/%D8%AA%D9%82%D8%A7%D8%AF%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%B9%D9%88%D9%89-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AF%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7/>, E.T. 2019-03-04.

Muhtar Alkadı: Usul Aliltizamat fi Alkanun Almedeni, Nahdatü-l Arabiye yayınevi, Kahire, 1967.

Murkus, Süleyman: Mesüliyet el Tabib Ve mesüliyet el müsteşfeyat, Hukuk ve iktisad dergisi, 7 yıl, birinci sayı, Kahire,1937.

Mübarek, said, Mullahviş, Taha, EL-Fetlavi: Sahip, Elvaciz fil Ukud El-musemmat, 1. BASKI, C1, Mektebetu-l Kanuniyye Yayınevi, Bağdat, 2017.

Nedâvî, Adem Vahîb: El-murafaat El-medeniyye, Bağdat, 2006.

Raad Tariş: Ahkam Akid El-icar, Matbatü El-şeyma, Bağdat, 2017, s.11-12.

Ramazan, Abosud: Ahkam El-iltizam, Daru-l Camiye Elcedide Yayınevi, İskenderiye, 2004.

Sadun Alamiri: Tavid Aldarar fi Almesuliye Altaksiriye – Hukuki araştırma merkezi neşriyatı – Bağdat 1981.

Selim, İsam Enver: El-vaciz fi Akdi-L İcar, El-marif Yayınevi, İskenderiye, 2006.

Selim, İsam Enver: Elvaciz fi Şerh El-kanun El-icar, Dar El-mutbat El-camiyye Yayınevi, İskenderiye, 2000.

- Semir Abdusseyed Tinago: Masadir Al-İltizam, B1, El-feva Yayınevi, 2009.
- Serhan, Adnan İbrahim: Şerhi El-kanun El-medeni (Ukud El-musemmat), Kùltür Yayınevi, Amman, 2009.
- Servet, Kemal Kasim: Şerh-ü Ahkam Akdi-l İcar, C 1, El-visam yayınevi, Bağdat, 1976.
- Şeneb, Muhamet Labib: El-vecız fi Şerhi Kanunu-l İcar, Darü-l nahde El- Arbiya, Kahire, 1967.
- Taha Abdulmevla İbrahim: Muşkilat Tavid Aladrar Alcesediyye fi Alkanun fi Dav'i Alfıkıh ve Alkada, Fikir ve Kanun Yayınevi, Birinci Baskı, Mısır, Almansura, 2000.
- Yasin, Muhalled Cemal El-haç: El-mudde fil Akdi-l icar, ehl-i-beyt, S.13, 2017.

ÖZGEÇMİŞ

30 Temmuz 1993 Irak'ın Selahattin İline bağlı olan Tuzhurmatu İlçesi'nin Bayat köyleri - Abbud Köyün'de doğdum. İlköğretimi, ortaokul ve liseyi Abbud Köyün'de okudum. Üniversiteyi Tikrit Üniversitesi Hukuk Bölümünü bitirdim. 2016 yılında Yüksek Lisans eğitimi için Türkiye-Konya'ya geldim. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk bilim dalında yüksek lisans eğitime başladım. Halen Burada öğrenime devam etmekteyim.

Firas Mishaal Ali AGHA