T.C.

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEMEL İSLAM BİLİMLERİ ANABİLİM DALI

İSLAM HUKUKU BİLİM DALI

İSLAM HUKUKUNDA KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE SORUMLULUKLARIN 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE MUKAYESESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Emine KESKİN

BURSA – 2024

T.C.

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEMEL İSLAM BİLİMLERİ ANABİLİM DALI

İSLAM HUKUKU BİLİM DALI

İSLAM HUKUKUNDA KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE SORUMLULUKLARIN 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE MUKAYESESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Emine KESKİN

Danışman:

Doç. Dr. Mehmet Salih KUMAŞ

BURSA – 2024

TEZ ONAY SAYFASI

T. C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı, İslam Hukuku Bilim Dalı'nda 702123021 numaralı Emine Keskin'in hazırladığı "**İslam Hukukunda Konut Kira Sözleşmesinden Doğan Hak ve Sorumlulukların 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Mukayesesi**" konulu Yüksek Lisans Tezi ile ilgili tez savunma sınavı, 02/08/2024 günü 11.00 – 12.00 saatleri arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin başarılı olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Üye
(Tez Danışmanı ve Sınav Komisyonu Başkanı)

Doç. Dr. M. Salih KUMAŞ

Bursa Uludağ Üniversitesi

Üye
Doç. Dr. Eren GÜNDÜZ
Bursa Uludağ Üniversitesi

Üye
Prof. Dr. Abdurrahim KOZALI
Marmara Üniversitesi

02/08/2024

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS İNTİHAL YAZILIM RAPORU

T.C.

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEMEL İSLÂM BİLİMLERİ ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 04/07/2024

Tez Başlığı / Konusu: **İslam Hukukunda Konut Kira Sözleşmesinden Doğan Hak ve Sorumlulukların 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Mukayesesi**

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç

Sayfasından oluşan toplam **180** sayfalık kısmına ilişkin, 05/12/2023 tarihinde şahsım tarafından ***Turnitin*** adlı intihal tespit programından (Turnitin)* aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre, tezimin benzerlik oranı **% 16**'dur.

Uygulanan filtrelemeler:

1- Kaynakça hariç
2- Alıntılar hariç/dahil
3- 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları dahil

Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Özgünlük Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Tarih ve İmza
04/07/2024

Adı Soyadı: **Emine Keskin**

Öğrenci No: **702123021**

Anabilim Dalı: **Temel İslam Bilimleri**

Programı: **Yüksek Lisans**

Statüsü:

Danışman: Doç. Dr. M. Salih Kumaş

Tarih: 04/07/2024

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum **"İslam Hukukunda Konut Kira Sözleşmesinden Doğan Hak ve Sorumlulukların 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Mukayesesi"** başlıklı çalışmanın bilimsel araştırma, yazma ve etik kurallarına uygun olarak tarafımdan yazıldığına ve tezde yapılan bütün alıntıların kaynaklarının usulüne uygun olarak gösterildiğine, tezimde intihal ürünü cümle veya paragraflar bulunmadığına şerefim üzerine yemin ederim.

Tarih ve İmza

04/07/2024

Adı Soyadı : **Emine Keskin**

Öğrenci No : **702123021**

Anabilim Dalı : **Temel İslam Bilimleri**

Programı : **İslam Hukuku**

Statüsü : ☐ . x Y. Lisans☐ Doktora

ÖZET

Yazar adı soyadı	**Emine Keskin**
Üniversite	**Bursa Uludağ Üniversitesi**
Enstitü	**Sosyal Bilimler Enstitüsü**
Anabilim dalı	**Temel İslam Bilimleri**
Bilim dalı	**İslam Hukuku**
Tezin niteliği	**Yüksek Lisans Tezi**
Tez danışmanı	**Doç. Dr. M. Salih Kumaş**

İSLAM HUKUKUNDA KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE SORUMLULUKLARIN 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE MUKAYESESİ

Barınma ihtiyacı insanın en temel ihtiyaçlarından biridir. Toplumlar eskiden beri bu ihtiyacını gidermek için satış sözleşmesinin yanı sıra kira sözleşmesine de başvurmuşlardır. Bu sebeple konut kira sözleşmesi, diğer hukuk sistemlerinde olduğu gibi hem İslam hukukunda hem de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda incelemeye konu olmuştur. Ancak günümüzde şehirleşmenin artması, çekirdek aile yapısının yaygınlaşması ve ekonomik sebeplerden dolayı barınma ihtiyacı ve konut sıkıntısı toplumsal bir sorun haline dönüşmüştür. Bu durum kiracı ile kiraya veren arasında birçok soruna sebep olmaktadır. Ortaya çıkan bu sorunların temelinde ise kira sözleşmesinin, tarafların hak ve sorumluluklarını net bir şekilde ortaya koyacak şekilde düzenlenmemesi yatmaktadır. Dolayısıyla araştırmamızın temel hedefi de konut kira sözleşmesinin, taraflara tanıdığı haklar ve yüklediği sorumlulukları tahlil edip İslam hukuku ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri bakımından mukayese etmektir. Bu doğrultuda çalışmamızda kira sözleşmesine dair genel bilgilere yer verilip konut kira sözleşmesi sürecinde ve sona ermesi durumunda tarafların elde ettiği haklar ve yüklendiği sorumluluklar incelenmiştir.

Anahtar kelimeler: İslam Hukuku, İcâre, Konut Kira Sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu.

ABSTRACT

Name & surname	**Emine Keskin**
University	**Bursa Uludağ University**
Institute	**Institute of Social Sciences**
Field	**Basic Islamic Sciences**
Subfield	**Islamic Law**
Degree awarded	**Master**
Supervisor	**Doç. Dr. M. Salih Kumaş**

COMPARISON OF RIGHTS AND RESPONSIBILITIES ARISING FROM HOUSING RENTAL AGREEMENT IN ISLAMIC LAW WITH TURKISH CODE OF OBLIGATIONS NO. 6098

The need for shelter is one of the most basic needs of humans. Since ancient times, societies have resorted to rental agreements as well as sales agreements to meet this need. For this reason, the housing lease agreement has been subject to examination in both Islamic Law and the Turkish Code of Obligations No. 6098, as in other legal systems. However, today, due to the increase in urbanization, the spread of the nuclear family structure and economic reasons, the need for shelter and housing shortage have become a social problem. This situation causes many problems between the lessee and the lessor. The basis of these problems is that the lease agreement is not prepared in a way that clearly sets out the rights and responsibilities of the parties. Therefore, the main goal of our research is to analyze the rights and responsibilities that the housing lease agreement grants to the parties and compare them in terms of Islamic Law and the provisions of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In this regard, in our study, general information about the lease agreement is included and the rights acquired and responsibilities assumed by the parties during the housing lease agreement process and in case of termination are examined.

Keywords: Islamic Law, Ijarah, Housing Rental Agreement, Turkish Code of Obligations No. 6098.

ÖNSÖZ

Çokça esirgeyen ve çokça bağışlayan Allah'ın adı ile, Hamd O'na mahsustur. Salat ve selam da O'nun seçtiği Resullere ve onların sonuncusu olan Habibi Muhammed Mustafa'ya (s.a.s.), seçkin aile ve arkadaşlarına ve onlara tabii olup hidayete erenlere olsun.

Konut kira sözleşmesi, barınma ihtiyacı ve konut sıkıntısı, artan kira fiyatları ve kira uyuşmazlıkları sebebiyle gündemde olan bir sözleşme çeşididir. Biz bu sorunların temelinde tarafların, sözleşme süresince ve sona ermesi halinde oluşan hak ve sorumluluklarını net bir şekilde ortaya koymaması olduğunu düşünmekteyiz. Dolayısıyla çalışmamızda İslam hukukuna göre konut kira sözleşmesinin taraflara tanıdığı haklar ile yüklediği sorumlulukları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri ile mukayese etmeye çalıştık. Bunun neticesinde ise her iki hukuk sisteminin büyük oranda birbiriyle benzemekle birlikte ayrıldığı bazı hususların mevcut olduğunu tespit ettik. İlmî hayata küçük bir giriş mahiyetinde olan bu mütevazi çalışmanın, ilgililerine faydalı olmasını temenni ediyoruz.

Çalışmamın her aşamasında değerli yönlendirmeleri ile bana rehberlik eden danışman hocam Doç. Dr. M. Salih Kumaş başta olmak üzere ilmî olarak gelişmeme katkı sağlayan tüm hocalarıma teşekkür ederim. Yüksek lisans eğitimim boyunca manevî desteğini esirgemeyen, tez yazım sürecinde takıldığım her noktada kendisine başvurduğum değerli arkadaşım Edibe Akar'a, çalışmamın pozitif hukuk ile mukayesesi hususunda kaynak ve bilgilerinden istifade ettiğim, her soruma titizlikle cevap veren kıymetli arkadaşlarım Av. Özge Turhan Yılmaz'a ve Av. Gülnihal Pala'ya teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimim boyunca TÜBİTAK 2210-A Yurt İçi Genel Yüksek Lisans Burs Programı kapsamında beni destekleyen, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu'na ve Bilim İnsanı Destek Programları Başkanlığı'na teşekkür ederim.

Özellikle tüm eğitim hayatım boyunca maddî ve manevî desteklerini daima yanımda hissettiğim annem ve babama, eğitim hayatımın zorlu ve sıkıntılı süreçlerini benimle birlikte yaşayan ve beni daima destekleyen ablalarım ve kardeşime teşekkür ederim.

Gayret bizden başarı Allah'tandır.

Emine KESKİN

BURSA 2024

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI ..... **ii**
YÜKSEK LİSANS İNTİHAL YAZILIM RAPORU ..... **iii**
YEMİN METNİ ..... **iv**
ÖZET ..... **v**
ABSTRACT ..... **vi**
ÖNSÖZ ..... **vii**
İÇİNDEKİLER ..... **viii**
KISALTMALAR ..... **xi**
GİRİŞ **1**
1. ARAŞTIRMANIN KONUSU VE AMACI 1
2. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI 2
3. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ 3
4. ARAŞTIRMANIN KAYNAKLARI 3

BİRİNCİ BÖLÜM
İSLAM VE TÜRK BORÇLAR HUKUKUNA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TEMEL BİLGİLER

1.1. Kira Sözleşmesinin Tarifi ve Meşruiyeti 9
1.1.1. Tarifi 9
1.1.2. Meşruiyeti 12
1.2. Akit Nazariyesi Açısından Kira Sözleşmesi ve Diğer Akitlerle İlişkisi 19
1.2.1. Akit Nazariyesi Açısından Kira Sözleşmesi 19
1.2.2. Diğer Akitlerle İlişkisi 22
1.3. Kira Sözleşmesinin Çeşitleri 26
1.3.1. İslam Hukukuna Göre Kira Sözleşmesinin Çeşitleri 26
1.3.1.1. Ayn İcâresi 26
1.3.1.1.1. Gayrimenkul/Akar İcâresi 26
1.3.1.1.2. Taşınır/Urûz İcâresi 31
1.3.1.1.3. Hayvan İcâresi 34
1.3.1.2. İnsan / İş İcâresi 37

1.3.2. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Çeşitleri 40
1.3.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası 41
1.3.2.2. Ürün Kirası 43
1.4. Konut Kira Sözleşmesinin Unsurları ve Şartları 45
1.4.1. Taraflar 46
1.4.2. İrade Beyanı 51
1.4.3. Akdin Konusu / Menfaat 53
1.4.4. Kira Bedeli 58

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ SÜRECİNDE TARAFLARIN HAK VE SORUMLULUKLARI

2.1. Tarafların Sorumlulukları 62
2.1.1. Kiraya Verenin Sorumlulukları 62
2.1.1.1. Konutun Teslimi 62
2.1.1.2. Konutun Bakımı ve Onarımı 67
2.1.1.3. Konutun Üçüncü Kişilere Karşı Korunumu 78
2.1.1.4. Konutun Kira Gelirinden Zekât ve Vergi Yükümlülüğü 84
2.1.2. Kiracının Sorumlulukları 86
2.1.2.1. Kira Bedelini Ödeme 86
2.1.2.2. Konutu Sözleşmenin Gerektirdiği Biçimde Kullanma 92
2.1.2.3. Konutu İade Etme 100
2.2. Tarafların Hakları 105
2.2.1. Kiraya Verenin Hakları 105
2.2.2. Kiracının Hakları 113

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ DURUMUNDA TARAFLARIN HAK VE SORUMLULUKLARI

3.1. Konut Kira Sözleşmesinin, Sürenin Bitmesi Yolu İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar 118
3.2. Konut Kira Sözleşmesinin Karşılıklı Rıza İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar 122
3.3. Konut Kira Sözleşmesinin Kendiliğinden Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar 123

3.3.1. Konutun Telef Olması 124
3.3.2. Konutun Gaspedilmesi 126
3.3.3. Tarafların Ölmesi 127
3.3.4. Kiracının Konuta Malik Olması 132
3.4. Konut Kira Sözleşmesinin Fesih Yolu İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar 133
3.4.1. Ayıp Durumunda Fesih 134
3.4.2. Özür Durumunda Fesih 136
3.4.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Özür Durumunda Fesih 138
3.4.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Özür Durumunda Fesih 140
3.4.3. Sözleşmeye Aykırılık Durumunda Fesih 142
3.4.3.1. Kiraya Verenin Sözleşmeye Aykırılığı Durumunda Fesih 142
3.4.3.2. Kiracının Sözleşmeye Aykırılığı Durumunda Fesih 143
3.4.4. Dava Yolu ile Fesih 144
3.4.4.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Fesih 145
3.4.4.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Fesih 150
SONUÇ 154
KAYNAKÇA 159

KISALTMALAR

a.s	: Aleyhisselam
b.	: Bin/İbn
bkz.	: Bakınız
c.	: Cilt
çev.	: Çeviren
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
Hz.	: Hazreti
İİF	: İcra ve İflas Kanunu
M./md.	: Madde
ö.	: Ölüm tarihi
r.a.	: Radıyallahu anh/anhâ
s.a.s.	: Sallallahu aleyhi ve sellem
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TDV	: Türkiye Diyanet Vakfı
TMK	: Türk Medeni Kanunu
thk.	: Tahkik eden
ts.	: Tarihsiz
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vs.	: Vesaire
vd.	: Ve diğerleri

GİRİŞ

1. ARAŞTIRMANIN KONUSU VE AMACI

Barınma ihtiyacı, insanın en temel ihtiyaçlarından biridir. Dünyaya gelen her birey, hayatını devam ettirebilmek için barınacak bir yere ihtiyaç duymakta olup bu ihtiyacını gidermek için tarih boyunca ev/konut denilebilecek yapılar inşa etmiştir. İhtiyaç duyduğu ev/konutu kendisi inşa edemeyenler ise sahip oldukları maddi imkanlara göre ya satın alarak ya da kiralamak yoluyla mesken ihtiyacını karşılama yoluna gitmektedirler. Mesken ihtiyacının kira yoluyla karşılanması modern toplumlarda oldukça yaygındır.

Günümüzde şehirleşmenin artması, çekirdek aile yapısının yaygınlaşması ve ekonomik sebeplerden dolayı barınma ihtiyacı ve konut sıkıntısı toplumsal bir sorun haline gelmeye başlamıştır. Konut fiyatları her geçen gün artmakta, satın almak isteyenlerin bu amaçla yaptıkları birikimleri ise zaman içinde erimekte ve ev sahibi olma imkanı her geçen gün zorlaşmaktadır. Bu durum kiracıların sayısının artmasına, buna mukabil, kira bedellerinin de sistematik olarak artmasına neden olmaktadır. Kira bedellerindeki bu artış, özellikle dar gelirli kiracıların zor durumda kalmasına yol açmaktadır. Öte yandan enflasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde kira bedellerini enflasyonun altında tutan ev sahipleri, benzer ekonomik zorluklarla karşı karşıya kalmaktadır. Tüm bunlar, kiracı ile kiraya veren arasında birçok soruna sebep olmaktadır. Bu araştırma toplumda yaygın bir şekilde görülen kira sözleşmesi ve bununla ilişkili hukuki sorunları mukayeseli olarak ele almayı amaçlamaktadır. Ortaya çıkan bu sorunların temelinde ise kira sözleşmelerinin, tarafların hak ve sorumluluklarını net bir şekilde ortaya koyacak şekilde düzenlenmemesi yatmaktadır. Dolayısıyla araştırmamızın temel hedefi de konut kira sözleşmesinin, taraflara tanıdığı haklar ve yüklediği sorumlulukları tahlil etmeye yönelik olacaktır. Tezimiz, İslam Hukuku ile Türk Borçlar Hukukunun temel yaklaşımları çerçevesinde mukayeseli olarak kurgulanmıştır. Çalışmamızın araştırma sorularını şu şekilde sıralayabiliriz:

1- İslam ve Türk Borçlar Hukukuna göre kiracının hak ve sorumlulukları nelerdir?

2- İslam ve Türk Borçlar Hukukuna göre kiraya verenin hak ve sorumlulukları nelerdir?

3- İslam ve Türk Borçlar Hukukuna göre kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda ortaya çıkan hak ve sorumluluklar nelerdir?

4- İslam Hukuku ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre konut kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumluluklar açısından ne gibi benzerlikler ve farklılıklar bulunmaktadır?

Kira sözleşmesi, 2012 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda genişçe yer almış; çeşitleri, kiracının borçları, kiraya verenin borçları başta olmak üzere birçok açıdan düzenlenmiş olmasına rağmen günümüzde giderek artan konut sorunları mahkemelere taşınmış ve taşınmaya devam etmektedir. Bunların çözümü için kanun maddelerinin yanı sıra en son 14 Temmuz 2023 tarihli geçici düzenlemeler getirilmiştir. Bununla birlikte kira artış oranına getirilen %25 sınırı, çalışmayı yaptığımız süre içerisinde (2 Temmuz 2024 tarihi itibariyle) kaldırılmıştır.

Tüm bunlar göstermektedir ki kira sözleşmesi modern hukuk için yaygın ve güncel bir meseledir. Bu açıdan tezimizin güncel ve Türk Borçlar Kanunu ile mukayeseli olması hasebiyle de özgün bir değere sahip olduğunu söyleyebiliriz.

2. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI

Çalışmamızın konusu olarak konut kira sözleşmesi belirlenmiş olup İslam hukuku ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin mukayese edilmesi amaçlanmıştır. İslam hukukunda ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerinde kira sözleşmesinin birçok çeşidi bulunmasından dolayı kira sözleşmesi çeşidinde sınırlama yoluna gidilmiştir. Bu sebeple İslam hukukunda yer alan diğer kira sözleşmesi çeşitlerinden iş, taşınır, hayvan dükkan ve arazi kira sözleşmeleri; Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen ürün, hayvan ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır. Ayrıca konut kira sözleşmesi, isimli sözleşmelerden olduğu için kaynaklarda birçok açıdan incelenmiştir. Ancak çalışmamızın temel hedefi, konut kira sözleşmesinin taraflara tanıdığı haklar ve yüklediği sorumlulukları tahlil etmek olduğu için konut kira sözleşmesi haklar ve sorumluluklar etrafında incelenmiştir. Bununla birlikte çalışmamızın birinci bölümünde kira sözleşmesinin kaynaklarda yer alan diğer hususlarına kısaca yer verilmiştir. Kira sözleşmesinin tarifi ve meşruiyeti, akit nazariyesi açısından tanıtılması ve diğer akitlerle ilişkisi bu başlıklardan bazılarıdır.

Konut kira sözleşmesi, pozitif hukukta yürürlükte olan birçok kanunda konu edilmiştir. Çalışmamızda ise İslam hukuku ile mukayese etmek üzere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri incelenmiştir. Dolayısıyla 1932 tarihli 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile kira sözleşmesinin çeşidi kabul edilen finansal kiralama sözleşmesinin hükümlerini

içeren 2012 tarihli 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu çalışmamızın kapsamı dışında kalmıştır.

Taraflara tanıdığı haklar ve yüklediği sorumluluklar bakımından ele aldığımız konut kira sözleşmesi, kiralanan ve tarafların olağan özelliklere sahip olduğu kabul edilerek incelenmiştir. Dolayısıyla İslam hukukunda birçok konuda özel hükmü bulunan vakıf ve yetim mallarının ve Türk Borçlar Kanunu bakımından ise kamu mallarının kira sözleşmesine konu olmasının hükümleri çalışmamızın kapsamı dışında tutulmuştur.

3. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırmamız mukayeseli bir çalışma olup literatürde araştırma ve inceleme yöntemi uygulanarak ortaya konulmuştur. İslam Hukukuna ait klasik kaynaklar ve pozitif hukukta yürürlükte olan kanun ve düzenlemeler ile birlikte günümüzdeki birçok kitap, makale, tez, araştırma yazısı incelenmek suretiyle İslam Hukukuna göre kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumluluklar Türk Borçlar Hukuku ile mukayese edilecektir.

Çalışmamız giriş ve sonuç dışında üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler mukayeseli olarak ele alınacaktır. Bu çerçevede kira akdinin tarifi ve meşruiyeti, akit nazariyesi açısından tanıtılması ve diğer akitlerle ilişkisi, çeşitleri, ana unsurları ve şartları ele alınacaktır.

İkinci bölümde ise konut kira sözleşmesi sürecinde tarafların hak ve sorumlulukları incelenecektir.

Üçüncü bölümde ise konut kira sözleşmesinin sözleşme süresinin bitmesi, karşılıklı rıza ile sona ermesi, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi ve fesih yolu ile sona ermesi durumlarında tarafların hak ve sorumlulukları mukayeseli olarak ele alınacaktır.

Çalışmamızda ele aldığımız hususlar, çoğunlukla önce İslam hukuku hükümlerine göre açıklanacak olup daha sonra Türk Borçlar Kanunu hükümleri ile mukayese edilecektir. Bununla birlikte önce Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre açıklanıp daha sonra İslam hukuku hükümleri bakımından mukayese edileceği hususlar da mevcuttur.

4. ARAŞTIRMANIN KAYNAKLARI

Kira sözleşmesini literatürde araştırdığımızda İslam hukuku kaynaklarında ilk dönemden itibaren yer aldığı ve klasik dönem kaynaklarında "*kitâbu'l-icârât*" başlığı altında birkaç çeşidiyle birlikte ele alındığı; modern dönem kaynaklarında ise "Kira Akdi/ Sözleşmesi"

başlığı ile incelendiği tespit edilmiştir. Bu temel kaynakların yanı sıra tespit edebildiğimiz ilk çalışma 1982 yılında Ali Bardakoğlu tarafından hazırlanan doktora tezi olmak üzere birçok tez ve makalede de konu edinildiği görülmüştür.

Çalışmamızda daha çok Hanefî mezhebi kaynaklarından yararlanılmakla birlikte diğer üç mezhebin kaynaklarına da gerektiği yerlerde başvurulmuştur. es-Serahsî'nin (ö. 483/1090) *el-Mebsût*'u, Kudûrî'nin (ö. 428/1037) *el-Muhtasar*'ı, Kâsânî'nin (ö. 587/1191) *Bedâiu's-sanâi''i,*, Burhaneddin el-Merginânî'nin (ö. 593/1197) *el-Hidâye*'si, el-Mevsilî'nin (ö. 638/1284) el-Muhtâr eseri üzerine kendisinin yazdığı *el-İhtiyar li-ta'lili'l-muhtar* adlı şerh eseri, Molla Hüsrev'in (ö. 885/1480) *Dürerü'l-hükkâm*'ı, İbrahim el-Halebî'nin (ö. 956/1549) *Mülteka'l-ebhur*'u ve Şeyhîzâde Damad Efendi'nin (ö. 1078/1667) yazdığı şerh eseri *Mecmaʿu'l-enhur*'u, İbn Âbidîn'in (ö. 1252/1836) *Reddu'l-muhtar ale'd-Dürri'l-muhtar'ı* yararlandığımız başlıca Hanefî mezhebi eserlerindendir. Mecelle şerhlerinden Ali Haydar Efendi'nin (ö. 1935) yazdığı *Dürerü'l-hükkâm* ve Ömer Nasuhi Bilmen'in (ö. 1971) yazdığı *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu* yararlandığımız diğer kaynaklardandır.

Diğer üç mezhebin görüşleri için İbn Rüşd'ün (ö. 595/1198) *Bidâyetü'l-mücteheid,* İbn Kudâme'nin (ö. 620/1223) el-Muğnî, eş-Şirbînî'nin (ö. 977/1570) *Muğni'l-muhtâc* adlı eserleri yararlanılan başlıca klasik eserlerdendir. Bununla birlikte Abdurrahman Cezîrî'nin (ö.1908) *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı,* Mustafa el-Hinn (ö. 2008) vd.'nin *Büyük Şafîi Fıkhı,* Vehbe Zühaylî'nin (ö. 2015) *İslam Fıkhı Ansiklopedisi* şeklinde Türkçe'ye tercüme edilen eserleri ile Celal Yıldırım'ın (ö. 2019) *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı* eseri yararlanılan diğer kaynaklardandır.

Kira sözleşmesinin akit nazariyesi açısından incelendiği ve diğer akitlerle ilişkisinin ele alındığı ilgili başlıkta İslam borçlar hukukuna dair yazılmış modern dönem eserlerinden yararlanılmıştır. Abdürrezzak Ahmed es-Senhûri'nin (ö. 1971) *Mesâdirü'l-Hak fi'l-Fıkhi'l-İslâmi,* Subhî el-Mahmesânî'nin (ö. 1986) *Nazariyyetü'l-âmme,* Mustafâ Ahmed ez-Zerkâ'nın (ö. 1999) *el-Fıḳhü'l-İslâmî fî ṣevbihi'l-cedîd* isimli eserleri, Ali el-Hafîf'in (ö. 1978) *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)* şeklinde Türkçe'ye tercüme edilen eseri ile Hayreddin Karaman'ın *Mukayeseli İslam Hukuku,* Orhan Çeker'in *İslam Hukukunda Akitler*, Nuri Kahveci'nin *Mukayeseli İslam Borçlar Hukuku* bu hususta yararlandığımız başlıca kaynaklardandır.

Konut kira sözleşmesini mukayese ettiğimiz pozitif hukukta yapılan değişiklik ile 2012 yılından itibaren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Dolayısıyla çalışmamızda, bu değişikliğin dikkate alındığı ve bu tarihten sonra yayınlanan kaynaklardan yararlanılmıştır. Bu doğrultuda, kira hukuku/sözleşmesi başlıklı müstakil kira sözleşmesi eserleri, borçlar hukuku özel hükümler/özel borç ilişkileri başlıklı kaynakların kira sözleşmesi bölümleri ile kira sözleşmesi hükümlerini içeren maddelerin şerhlerinin yapıldığı eserler çalışmamızın temel kaynaklarını oluşturmaktadır. Efrail Aydemir'in *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Nihat Yavuz'un *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, Ercan Akyiğit'in *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, M. Murat İnceoğlu'nun *Kira Hukuku*, Ahmet Cemal Ruhi-Canan Ruhi'nin *Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku*, Hasan Ayrancı-Fahrettin Aral'ın *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku: Özel Borç ilişkileri*, Cevdet Yavuz-Faruk Acar-Burak Özen'in *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Aydın Zevkliler- K. Emre Gökyayla'nın *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Fikret Eren'in *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Faruk Acar'ın *Kira Hukuku Şerhi (TBK M.299-321)*, Hayrunnisa Özdemir editörlüğünde *Kira Hukuku Davaları* ile M. Turgut Öz editörlüğünde *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* yararlandığımız başlıca eserlerdendir.

Bu konuda yapılan İslam hukuku tez çalışmaları ise şunlardır:

Kira sözleşmesi ile ilgili yapılan ilk çalışma 1982 yılında Ali Bardakoğlu tarafından "*İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi Özellikle Personel İstihdamı"* başlığı ile yazılmış doktora tezidir.[1] Bu çalışma, çalışmamız gibi Türk Borçlar Hukuku ile mukayeseli bir çalışmadır. Ancak Türk Borçlar Hukuku'nda 2012 yılından itibaren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlükte olduğu için mukayese ettiğimiz kanunda farklılık vardır. Öte yandan bu çalışmada icâre akdi, klasik kaynaklarda yer aldığı gibi kira akdi ve iş akdi kısımlarına ayrılarak ayrıntılı bir şekilde incelenmekle birlikte çalışma iş akdi üzerine yoğunlaşmıştır. Bizim çalışmamızda ise iş icâresi çalışma dışında bırakılmış olup gayrimenkul icâresi çeşitlerinden konut kira sözleşmesi hak ve sorumluluklar bakımından incelenmiştir.

---

[1] Ali Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi Özellikle Personel İstihdamı* (Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 1982).

Bir diğer çalışma, 1995 yılında Nazım Çınar tarafından "*Gayrimenkul Kiralarının İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi"* başlığı ile yazılmış yüksek lisans tezidir.[2] Çalışmada gayrimenkul kiraları, tam bir akit sistematiği içerisinde bütün yönleriyle incelenmiş olup çalışmanın bir bölümünde gayrimenkul kiraları ile ilgili meselelere yer verilmiştir. Bizim çalışmamızda ise gayrimenkul kirası çeşitlerinden sadece konut kira sözleşmesi hak ve sorumluluklar bakımından incelenmiştir. Bununla birlikte bahsi geçen tezde yer yer pozitif hukuk hükümlerine değinilmiştir. Ancak çalışmanın yapıldığı dönemde 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaktadır. Dolayısıyla mukayese ettiğimiz kanunlar farklılık oluşturmaktadır.

1999 yılında ise Mehmet Kava tarafından *"İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi"* başlığı ile yüksek lisans tezi yazılmıştır.[3] Bu çalışmada kira sözleşmesi, iş akdinden ayrı bir şekilde ele alınmıştır. Ayrıca kira sözleşmesi bütün yönleriyle incelendiği için çalışmanın bir bölümünde tarafların yükümlülüklerine de yer verilmiştir. Bu sebeple çalışmamızın benzer yönleri olsa da bizim çalışmamızda konut kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumluluklar pozitif hukuk ile mukayeseli bir şekilde incelenmiştir.

2002 yılında Nurullah Şimşek tarafından yazılan "*İslam Borçlar Hukuku Açısından Adi Kira ve Hasılat Kirası"* başlıklı yüksek lisans tezi bu konuda yapılan bir diğer çalışmadır.[4] Bu çalışma da bizim çalışmamız gibi Türk Borçlar Hukuku ile mukayeseli bir çalışmadır. Ancak kanun değişikliğinin yapıldığı 2012 yılı öncesine ait bir çalışma olduğu için karşılaştırdığımız kanun hükümleri farklıdır. Nitekim bu farklılık çalışmanın konusunda da kendisini göstermiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda var olan adi kira-hasılat kirası ayrımı İslam borçlar hukuku açısından ele alınmıştır. Bizim ele aldığımız 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise bu ayrım kaldırılmıştır. Bununla birlikte çalışmamızda yeni ayrımın bir çeşidi olan konut kira sözleşmesi haklar ve sorumluluklar bakımından incelenmiştir.

---

[2] Nazım Çınar, *Gayrimenkul Kiralarının İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi* (Danışman: M. Özgü Aras, Konya: Selçuk Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1995).

[3] Mehmet Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi* (Danışman: Hamdi Döndüren, Bursa: Uludağ Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1999).

[4] Nurullah Şimşek, *İslam Borçlar Hukuku Açısından Adi Kira ve Hasılat Kirası* (Danışman: Murtaza Köse, Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2002).

2011 yılında ise Mehmet Sedik Kayar tarafından *"İslam Hukukunda İcâre Akdi"* başlığı ile yüksek lisans tezi yazılmıştır.[5] Çalışmada icâre akdine dair genel bilgilere yer verildikten sonra icâre akdinin feshi dört mezhep açısından incelenmiştir. Son bölümde ise literatürde yer alan icâre akdi örneklerine yer verilmiştir. Dolayısıyla bu çalışmada icâre akdi, bütün çeşitleri kapsayacak şekilde ve meseleler üzerinden açıklanmıştır. Bizim çalışmamızda ise icâre akdi başlığı altında yer alan konut kira sözleşmesi haklar ve sorumluluklar bakımından incelenmiştir. Ayrıca çalışmamızda Hanefî mezhebi kaynakları esas alınıp gerektiği noktalarda diğer mezheplerin görüşlerine yer verilmiştir. Ancak bahsi geçen çalışmanın bir bölümünde konu, dört mezhep bakımından ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

2011 yılında yazılmış bir diğer çalışma, Tuncay Tunç tarafından *"İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması"* başlıklı yüksek lisans tezidir.[6] Çalışmada, mal kavramı ve kira akdi çeşitli açılardan inceledikten sonra taşınır kira akdinin türleri ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Bizim çalışmamızda ise bir diğer mal çeşidi gayrimenkul/ taşınmaz mallardan konut kira sözleşmesi ele alınmıştır. Ayrıca çalışmamız Türk Borçlar Kanunu ile mukayeseli bir çalışma olup bahsi geçen çalışmada Türk Borçlar Hukuku'na dair çok fazla bilgiye yer verilmemiştir.

Yapılan bu değerlendirmeler göstermektedir ki konut kira sözleşmesinin taraflara tanınan haklar ve yüklenen sorumluluklar bakımından ele alınmış olması ve Türk Borçlar Hukuku'nda 2012 yılından itibaren geçerli olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri ile mukayese edilen ilk çalışma olması sebebiyle çalışmamız özgün değere sahiptir.

---

5 Mehmet Sedik Kayar, *İslam Hukukunda İcâre Akdi* (Danışman: Abdulkerim Ünalan, Diyarbakır: Dicle Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011).

6 Tuncay Tunç, *İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması* (Danışman: Nuri Kahveci, Kahramanmaraş: Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011).

BİRİNCİ BÖLÜM

İSLAM VE TÜRK BORÇLAR HUKUKUNA GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TEMEL BİLGİLER

Kira sözleşmesi, toplumlarda eskiden beri var olan sözleşmelerden biridir. İnsanlar çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla satın alma sözleşmesinin yanında kira sözleşmesini de yaygın bir şekilde kullanmışlardır. Bu sebeple hem eski hukuk sistemlerinde hem de günümüz hukuklarında geniş bir şekilde ele alınmaktadır.

Günümüzde daha çok kira uyuşmazlıkları ve artan kira fiyatları dolayısıyla gündeme gelen kira sözleşmesinin ifade ettiği konut kirasının yanı sıra toplumda uygulanan başka kira sözleşmeleri de mevcuttur. İşçi, arazi, hayvan, taşıt araçları ve elbise, tarım aletleri, mutfak eşyaları gibi taşınabilir eşyaların kullanılabilmesi için de kira sözleşmesi yapılmaktadır. Her bir kira çeşidinin kurulma anında, uygulanırken ve sona erdiği durumlarda dikkat edilmesi gereken hususlar vardır. Bunlara önem verilmediği takdirde toplumda sorunlar ortaya çıkmakta ve her iki hukuktan da bu sorunların giderilmesi beklenmektedir. Kira sözleşmesine dair ortaya çıkan sorunların temelinde tarafların sözleşmeden doğan hak ve sorumlulukları doğrultusunda hareket etmemesinin var olduğunu düşündüğümüzden dolayı bu çalışmamızda İslam Hukukunda kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumlulukları tespit edip 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile mukayese edilecektir.

Konut kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumlulukları incelemeden önce kira sözleşmesine ilişkin temel bilgilere yer vermenin faydalı olacağını düşündüğümüz için bu bölümde İslam ve Türk borçlar hukukuna göre kira sözleşmesinin tarifi ve meşruiyeti, akitler nazariyesi açısından tanıtılması, çeşitleri, ana unsurları, şartları ve diğer akitlerle ilişkisi açıklanacaktır.

1.1. Kira Sözleşmesinin Tarifi ve Meşruiyeti

1.1.1. Tarifi

Kira sözleşmesi, İslam hukuku'nda "muamelât" bölümünde yer alan bir konu olup klasik kaynaklarda *"*kitâbu'l-icâre*"*[7], *"*kitâbu'l-icârât"[8] başlıkları altında incelenmektedir. Günümüz İslam Borçlar Hukuku kaynaklarının "akitler*"* bölümünde "Kira Akdi*"* ismiyle yer almaktadır.[9] Pozitif hukukta ise 2012 yılından itibaren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299-378.maddeleri arasında "Kira Sözleşmesi*"* başlığı altında açıklanmıştır.[10] 2012 yılından önce ise 1926 tarihli 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun "kira" başlığı altında ve 1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine göre kira sözleşmesi yapılmıştır.[11] Bu iki kanun 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Kira kelimesi sözlükte, *"Bir konutun, bir mülkün veya taşıt gibi herhangi bir şeyin belli bir bedel karşılığında, bir süre için sahibi tarafından başkasına verilmesi"*[12] şeklinde açıklanmıştır. Hukuk ıstılahında ise "*Bir eşyanın/ taşınır veya taşınmaz malın kullanılmasının belli bir bedel karşılığında başkasına bırakılması amacıyla yapılan sözleşme*"[13] olarak ifade edilir.

---

7 Ebû Bekir b. Mesʿûd el-Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi fî tertîbi'ş-şerâi'* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2003), 5/511; Hatîb eş-Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc* (Beyrut: Dâru'l-İhyai't-Türasi'l-Arabi, ts.), 3/410; Ebû Bekr Alâüddîn Muhammed b. Ahmed b. Ebî Ahmed es-Semerkandî, *Tuhfetü'l-fukahâ* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1994), 2/347; Abdullah b. Mahmûd el-Mevsılî, *el-İhtiyâr li-Ta'lîli'l-muhtâr* (Beyrut: Çağrı Yayınları, 2007), 1/50; Muhammed Emîn İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr ale'd-Dürrü'l-muhtâr* (Riyad: Dâru Alemi'l-Kütüb, 2003), 9/3; Dâmâd Abdurrahman Gelibolulu Şeyhîzade, *Mecmaü'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1998), 3/511; Molla Hüsrev, *Dürerü'l-hükkâm fî şerhi Gureri'l-ahkâm* (Dâru İhyâi'l-Kütübi'l-Arabiyye, 1480), 2/225.

8 Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed es-Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût* (Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1993); Burhâneddin el-Merginânî, *el-Hidâye* (Pakistan: İdaretü'l-Kuran ve'l-Ulumu'l-İslamiyye, 1995); Ebu Muhammed Abdullah b. Ahmed Muhammed İbn Kudâme, *el-Muğnî* (Beyrut: Dâru'l-Fikr, 1985).

9 Nuri Kahveci, *Mukayeseli İslam Borçlar Hukuku (Şirketler İlaveli)* (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2019), 194; Ali el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, çev. Rahmi Yaran (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2020), 513.

10 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu), 2 (11 Ocak 2011), md. 299-378; Efrail Aydemir, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014).

11 818 Sayılı Borçlar Kanunu (818 Sayılı Borçlar Kanunu), (22 Nisan 1926), md. 248-298; 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun), (01 Haziran 1955); Tuba Birinci Uzun, *Türk Borçlar Kanunu* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011), 352.

12 *Güncel Türkçe Sözlük*, "Kira" (Türk Dil Kurumu) (Erişim 09 Mayıs 2023); İlhan Ayverdi - Ahmet Topaloğlu, *Kubbealtı Lugatı Türkçe Sözlük* (İstanbul: Kubbealtı, 2007), "Kira", *; Sevinç Koçak - Kadriye Alkan, *Türkçe Sözlük* (Ankara: Kurtuluş Basımevi, 1999), "Kira", 2/812.

13 Selahattin Bağdatlı, *Hukuk Sözlüğü* (İstanbul: Derin Yayınları, 2015), "Kira", 332; Eyüp Sabri Yarmalı - Selçuk Alp, *Hukuk Terimleri Sözlüğü* (İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2017), "Kira", 414.

İcâre kelimesi ise sözlükte: "*ücret, kira, kiraya vermek"*[14] anlamına gelir. İslam hukuku ıstılahında ise "*Cins ve miktar bakımından belli olan bir menfaati belli bir bedel karşılığında satmak"*[15] veya *"İslam borçlar hukukunda menfaatin ücret karşılığında temlik edilmesini konu alan, günümüzde kira, iş ve kısmen de istısna' akdine tekabül eden akid"*[16] olarak tanımlanır. Hanefîler, "*Bir bedel karşılığında menfaatler üzerine yapılan bir akit"*[17] ve "*Malum bir menfaati malum bir bedel karşılığında satmak*"[18] olmak üzere iki farklı tanım kullanmışlardır. Mecelle'de de ikinci tanım tercih edilmiştir.[19]

Şâfiîler ise "*Başkasına vermeye ve başkasının istifade edebilmesine müsait belli bir menfaatin belli bir bedel mukabilinde verilmesi şeklindeki akit"*[20] şeklinde ifade etmişlerdir.

Mâlikiler ise "*Bir şeyin mübah menfaatlerini bir bedel mukabilinde malum bir müddet mülk olarak vermek"*[21] olarak tanımlamışlardır. Hanbelîlere göre de bu şekildedir.[22]

Tüm bu tanımlar birbirine benzer olmakla birlikte ifade ediş tarzlarında bazı farklılıklar vardır. "akit" ifadesi ile akdin kurulması için gerekli olan "icap ve kabul"ün tam olmasına; "satmaktır/ mülk olarak vermektir" ifadesi ile de kira sözleşmesinin "menfaatin temliki" olmasına vurgu yapılmıştır. "Menfaat*"* kavramı ile ayn üzerine temlikin gerçekleştiği hibe, bey', sadaka ve vasiyet akitleri; "bedel karşılığında*"* kavramı ile de temlikin menfaatin üzerine bedelsiz gerçekleştiği akit olan âriyet akdi tanımın dışında bırakılmıştır. "Malum" ifadesi ile de üzerine sözleşmenin gerçekleştiği menfaatin,

---

[14] Sadi Ebu Ceyb, *el-Kamusu'l-Fıkhîyye* (Dımaşk: Dâru'l-Fikr, 1988), 13; Muhammed Amîm el-Müceddidî el-Bereketî, *et-Ta'rîfâtu'l-fıkhiyye* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2003), 11.

[15] Ömer Nasûhi Bilmen, *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu* (İstanbul: Bilmen Yayınevi, ts.), 6/156; Mehmet Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü* (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2019), 222.

[16] Ali Bardakoğlu, "İcâre", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2000), 21/379.

[17] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/74; Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî* (Bursa: Emin Yayınları, 2016), 111; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/511; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye* (Ankara: Matbaatü'l-Kübrâ el-Emîriyye, 1310), 4/409.

[18] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/4-5; Şeyhîzade, *Mecmaü'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur*, 3/368.

[19] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm şerhu Mecelleti'l-ahkâm* (İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı, 2020), 1/md. 405.

[20] Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/410; Ebû Şücâ' el-İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr* (İstanbul: Semerkand Yayınları, 2018), 125.

[21] Vehbe Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, çev. Heyet (İstanbul: Risale Yayınları, 1994), 6/22; bk. Abdurrahman Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, çev. Mehmet Keskin (İstanbul: Çağrı Yayınları, 1992), 4/3472-3473.

[22] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/251; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/22.

karşılığında verilecek bedelin ve sözleşmenin devam edeceği sürenin belirlenmesi gerektiği de bu tanımlarda yer bulmuştur.

İslam Hukuku kaynaklarında bu tanımlarla ifade edilen icâre akdi, sadece gayri menkul ve menkul eşyanın kullanımını konu edinen kira akdini değil, insanın emeğinin kullanılmasını konu alan iş akdini de içermektedir.[23] Bu iki farklı akdin aynı başlık altında incelenebiliyor olmasının sebebi, iki akdin de konusunun menfaat olması ve taraflardan birine menfaatin teslimini diğerine de bedelini ödeme borcunu yüklemesidir. Bu akitlerde farklılığa sebep olan şey ise akitlerin gerçekleştiği menfaatin kaynağıdır. Şöyle ki kira akdinin konusu menkul veya gayrimenkul eşya, kaynağı ise eşyanın aynıdır; iş akdinin konusu ise insanın emeği olduğu için kaynağı da insandır. Bundan dolayı icâre akdinin menfaatin kaynağı açısından "ayn icâresi" ve "insan icâresi*"* olmak üzere iki gruba ayrıldığı söylenebilir.[24] Bu gruplandırmadaki ayn icâresi ise kiralanan aynın çeşidine göre gayrimenkul eşyanın aynının kiralanmasını konu edinen "gayrimenkul icâresi*",* araba, elbise, ev eşyası, çadır gibi taşınabilir eşyaların aynının kiralanmasını içeren "urûz icâresi" ve binmek veya yük yüklemek için kiralanan hayvanlara dair meseleleri açıklayan "hayvan icâresi" olmak üzere üç başlığa ayrılarak incelenir.[25]

Modern Hukukta ise TBK md. 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 sözleşme"*[26] şeklinde ifade edilir. Türk Borçlar Kanunu'nun "Özel Borç İlişkileri" başlıklı ikinci kısmında yer alan Kira Sözleşmesi, "Genel Hükümler" in yer aldığı birinci ayırım, konut ve çatılı işyeri kiralarına ve bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara dair hükümlerin yer aldığı "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı ikinci ayırım ve "*Ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bir bedel karşılığında kiracıya bırakmak suretiyle kurulan bir sözleşme*"[27] olarak tanımlanan, tarımsal amaçlı taşınmazlar ile fabrika, otel, kaplıca gibi işletme ve tesislere dair

---

[23] Bardakoğlu, "İcâre"; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/45.
[24] Bardakoğlu, "İcâre", 21/380; Hamdi Döndüren, "İcâre", *Şamil İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: Şamil Yayınevi, 2018), 3/76.
[25] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 522-561.
[26] 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, md. 299.
[27] 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, md. 357.

hükümleri içeren "Ürün Kirası" başlıklı üçüncü bir ayırım yapılmak suretiyle ele alınmıştır.[28]

Bizim kira sözleşmesini ele aldığımız bu çalışmamızda ise insan emeği üzerine yapılan iş akdi tamamen konu dışı bırakılmış olup, *"Gayri menkul ve menkul eşyanın kullanımını ücret karşılığında başkasına devretme sonucunu doğuran bir akit"*[29] olarak tanımlanan kira akdi ise TBK'de kira sözleşmesinin birinci ve ikinci ayırımında yer alan "genel hükümler" ve "konut ve çatılı işyeri kiraları" başlıkları altında düzenlendiği kadarıyla konu edinilmiştir. TBK'de açıklanan bir diğer kira çeşidi "ürün kirası" ve İslam hukukunda ayn icâresinin alt başlıklarında yer alan "hayvan icâresi" ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar haricinde "urûz icâresi" de çalışma dışında kalmıştır.

1.1.2. Meşruiyeti

Türk hukukunda sözleşmeler, temelini ve meşruiyetini 1982 Anayasası'ndan almaktadır. Nitekim Anayasa'nın 38 ve 48.madde hükümlerinde belirlenen sözleşme özgürlüğü temel ilkesine dayanarak kira sözleşmesi kurulabilmektedir.[30]

İslam hukukuna göre ise kira sözleşmesi, Kitap, Sünnet ve İcmâ ile sabittir.

Kur'an'da Hz. Mûsâ (a.s.)'nın Hz. Şuayp (a.s.) için sekiz ya da on yıl çalışmasının (اسْتَأْجِرْ) fiiliyle ifade edilmesi ve bu çalışma karşılığında kızlarından biriyle evlendirildiğinin anlatılması[31], bir kişinin emeğinden yararlanılabileceğini ve bunun da bir bedelinin olabileceğini göstermektedir. Bu anlatılan durumda, kişinin emeğinin belli bir süre, bir bedel karşılığında kiralandığı sabittir. İslam hukuk usûlüne göre bizden önceki ümmetlerde sabit olan bir hükmün kaldırıldığına dair delil olmadıkça hükmün geçerliliği

---

[28] bk. Hasan Ayrancı - Fahrettin Aral, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku: Özel Borç ilişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 207-208; bk. Aydın Zevkliler - K.Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 201-206.

[29] Bardakoğlu, "İcâre", 21/380-381.

[30] O.Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 1/50.

[31] Kasas:28/25-27.

devam etmektedir.[32] Bu doğrultuda bu ayet kira sözleşmesinin meşruiyetini gösteren delillerden sayılır.[33]

"*Çocuklarınızı sütannelere emzirtmek isterseniz münasip olan ücreti verdiğiniz takdirde sizin için bir günah yoktur*."[34] ayeti ile *"(Boşandığınız kadınlar) sizin hesabınıza (çocuğunuzu) emzirirlerse onlara karşılığını ödeyin ve aranızda güzelce konuşup anlaşın*."[35] ayetinde kadınlardan çocuğu emzirmek suretiyle faydalanılması halinde ücret gerekeceği ve bunun için süt anne kiralanabileceği ifade edilmiştir. Bu ayetler de kira sözleşmesinin meşruiyetinin delillerinden kabul edilir.[36]

Bu delillere baktığımızda, bahsi geçen ayetlerin daha çok kira sözleşmesinin bir çeşidi olan işçi kiralama sözleşmesine delil olabileceği, araştırmada esas aldığımız konut kiralama sözleşmesinde ise dolaylı yoldan delil olduğu açıktır. Bu doğrultuda kira sözleşmesinin Kur'an'a göre meşruiyetinin, tüm kira sözleşmelerinin temeli olan "bir bedel karşılığında menfaatten yararlanma"yı içeren ayetlere dayandırıldığı görülmektedir.

Hadis kaynaklarında ise Peygamber Efendimiz (s.a.s.)'in zaten toplumda var olan kiralama işlemleri hususunda tamamen yasaklayıcı bir tutumu olmadığı, gerektiği durumlarda düzenleme yoluna giderek ve bu sözleşmenin gerektirdiği sorumlulukları hatırlatarak meşruiyet kazandırdığı açıktır. "*Ücret karşılığı çalıştırdığınız kişinin ücretini teri kurumadan veriniz"*[37] hadisi ile *"Kim ki bir işçi tutarsa ona ücretini bildirsin!"*[38] hadisi buna örnektir.[39] Burada kişinin ücretle çalıştırabileceği, emeğinden yararlanılmadan önce bedelin belirlenmesi gerektiği ve yararlanıldığı ilk anda da bedelin verilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu hadislerde izah edilen durum, kira sözleşmesinin bir çeşidi olan işçi kiralama sözleşmesidir ve kira sözleşmesinin ana unsuru olan kira

---

32 Zekiyüddin Şâban, *İslam Hukuk İlminin Esasları (Usûlü'l-Fıkh)*, çev. İbrahim Kâfi Dönmez (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2019), 280.

33 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/74; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/512; İbn Kudâme, *el-Muğnî,* 5/250.

34 Bakara:2/233.

35 Talak: 65/6.

36 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/410; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/250; Kadı Ebu'l-Velid Muhammed b. Ahmed b. Muhammed b. Rüşd el-Hafid İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid ve nihâyetü'l-muktesid* (Beyrut: Dâru'l-İbn Hazm, 2006), 575.

37 İbn Mâce, *Sünen-i İbn Mâce* (Daru'l İhya-il-Kütübi'l Arabiyye, ts.), 2/ Ruhûn: 2442.

38 Ebû Abdirrahmân Ahmed b. Şuayb b. Alî en-Nesâî, *es-Sünen-i Nesâî (el-Müctebâ)* (Halep: Mektebü'l-Matbuati'l-İslamiyye, 1986), 9/ Müzâraa: 3857.

39 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/411; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût,* 1993, 15/74,76.

bedelinin tespiti ve sözleşmeden doğan sorumluluklardan birisi olan "menfaatin bedelinin verilmesi"ni barındırır.

Hz. Peygamber (s.a.s.)'in Hz. Ebû Bekir (r.a.) ile hicret ettiği esnada rehber kiralaması[40] ve hacamat yaptırıp hacamat yapan kişiye ücretini vermesi[41] de kira sözleşmesinin meşruiyetini gösteren sünnet delillerinden kabul edilir.[42]

Resûlullah (s.a.s.)'in beğendiği bir bahçenin sahibini sorduğunda "O bahçe benimdir, ben onu kiraladım" diyen Râfi' b. Hadîc (r.a.)'e "Bahçeyi oradan çıkacak ürün karşılığında kiralama!" cevabını vermesi de bir diğer delildir.[43] Burada yasaklanan, kira sözleşmesinin kendisi değil, ücretin elde edilecek ürün üzerinden ödenmesidir. Bu da Peygamber Efendimiz (s.a.s.)'in kira sözleşmesini takriri sünnet ile de onayladığı anlamına gelmektedir.[44]

İslam alimlerinin çoğunluğu, kira sözleşmesinin caizliği hususunda icmâ etmişlerdir. Yalnız Ebû Bekir el-Esamm (ö. 200/816) sözleşmeye konu olan şeyin -menfaat- sözleşme anında mevcut olmadığı ve bunun da garara sebebiyet verdiği için kira sözleşmesinin caiz olmadığını söylemiştir. Bu durum, icmâın gerçekleşmediği anlamına gelmemektedir. Çünkü bu görüş icmâ gerçekleştikten sonra ortaya çıkmıştır.[45] Bu sebeple kira sözleşmesinin ilk dönemden itibaren caiz kabul edildiğini söylemekte sakınca yoktur.

Bazı Hanefi kaynaklarında ise kira sözleşmesinin kıyasa aykırı olarak insanların ihtiyacından dolayı caiz kılındığı ifade edilmiştir.[46] Şöyle ki kira sözleşmesinin konusu menfaattir ve sözleşme yapılırken mevcut değildir. Sözleşme esnasında mevcut olmayan şeyin ise satışı caiz değildir.[47] Kira sözleşmesi de henüz mevcut olmayan menfaatlerin satışı olduğu için caiz kabul edilmemesi gerekir. Ama her insanın kendisine ev, araba, arazi almasının ve her işi yapabilmesinin zorluğundan yani insanların kira sözleşmesine

---

40 Bedreddin el-Aynî, *Umdetü'l-kârî fî şerhi Sahîh-i Buhârî* (Beyrut: Dâru'l-Fikr, ts.), 12/80.

41 Ebû Abdillâh Muhammed b. İsmâîl b. İbrâhîm el-Cu'fî Buhârî, *Sahih-i Buhârî* (Dımaşk: Dar'u İbn Kesir, 1993), 2/ İcâre: 18.

42 İbn Kudâme, *el-Muğnî,* 5/250; bk. Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc,* 3/510-511; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi,* 2003, 5/514; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid,* 575.

43 Ebü'l-Kāsım Müsnidü'd-dünyâ Süleymân b. Ahmed b. Eyyûb et-Taberânî, *el-Mu'cemü'l-kebîr* (Kahire: Mektebetü İbn Teymiyye, ts.), 263.

44 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/78; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi,* 2003, 5/514.

45 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/515; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/250; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid,* 575.

46 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Mevsılî, *el-İhtiyâr,* 1/50.

47 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm,* c. 1, md. 205.

ihtiyaçlarından dolayı caiz kabul edilmiştir. Serahsî (ö. 483/1090) ise bu düşünceyi reddederek şöyle izah etmiştir: "Var olmayan şeyin sözleşmeye konu olmasının caiz olmaması teslim gücünün zorluğundan dolayıdır. Sözleşme gerçekleştikten sonra ortaya çıkan teslim sorumluluğu daha menfaat oluşmadığı için yerine getirilemeyecektir. Bu durumda kendisinin menfaatinden yararlanılacak olan aynı, menfaatin yerine koyarak aynın teslimini menfaatin elde edilişi kabul etmek suretiyle bu zorluk ortadan kaldırılmış olacaktır. Nitekim selem akdinde de buna benzer bir durum vardır. Bir diğer yol ise kira sözleşmenin kurulduğu anı, menfaatin ortaya çıktığı an kabul etmektir. Akdin kurulduğu esnada menfaat de elde edilebilir olduğundan dolayı mevcut olmayan bir şeyin sözleşmeye konu olması söz konusu değildir. Bu durumda da kira sözleşmesinin meşruiyetini engelleyen bir durum yoktur."[48] Nitekim bu durum, Hanefîler ile diğer üç mezhebin mal tanımı farklılığından kaynaklanmaktadır. Hanefîler, Mecelle'nin 126. maddesinde de belirtildiği gibi mal kavramını, "*insan tabiatının meylettiği ve ihtiyaç için biriktirilebilen/saklanabilen şeyler*"[49] olarak ifade etmektedir. Tanımda yer alan biriktirilebilen/saklanabilen kaydı ile fiziki varlığı olmayan menfaatlerin kapsam dışında bırakılması söz konusudur.[50] Bu sebeple Hanefîlere göre menfaatler mal kabul edilmemektedir. Dolayısıyla tek başlarına değeri olmayıp akde konu olduklarında mütekavvim mal niteliği kazanmaktadır. Ayrıca Hanefîler öncesinde ma'dûm olup sözleşme ile an be an ortaya çıkan menfaati hukuki işlemlere konu olabilme noktasında aynlardan düşük konumda saymışlardır. Şâfiî, Mâlikî ve Hanbelî mezhepleri ise menfaatleri de ayn gibi mal kabul ederek hukuki işlemler bakımından aynı konumda kabul etmektedir.[51] Bu farklılığın ortaya çıkardığı diğer hususlara çalışmamızın ilgili yerinde değinilmiştir.

Kira sözleşmesinin, tüm bu kaynaklara dayanmakla birlikte insanların ihtiyaçlarından dolayı caiz kılındığı açıktır.[52] İnsanların hepsinin ihtiyacı olabilecek her türlü menkul veya gayrimenkul eşyayı kendi mülkiyetinde bulundurması çoğu zaman imkânsız ve anlamsız bir durumdur. Şöyle ki herkesin gittiği her yerde bir ev veya arazi sahibi olması,

---

48 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/74; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50.

49 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 126.

50 Hasan Hacak, "Mal", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2003), 27/466.

51 Hasan Hacak, "Menfaat", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2004), 29/133.

52 İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 352; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/250.

ömründe nadiren ihtiyaç duyacağı eşyaları satın alması rasyonel bir davranış değildir. Toplumda evi, arabası, arazisi olan kişiler var olduğu kadar bunlara sahip olmayan kişiler de vardır. Bu sebeple evi, arabası, arazisi olan bir kişi, bunlara ihtiyacı olan bir başka kişiye eşyasının mülkiyeti kendisinde bulunmak ve eşyasını belli bir süre sonunda geri almak şartıyla kiraya vererek hem karşı tarafın ihtiyacını gidermesi hem de eşyasının menfaatinden bir bedel elde etmesi daha makul bir uygulamadır. Bu işlem yapılmadığı takdirde bazı kişilerin mülkiyetlerinde kullanılmayan menkul ve gayrimenkul eşyalar olmasına rağmen bu eşyalara ihtiyacı olan diğer kişilerin ihtiyacını karşılama imkânı sağlanmamış olacaktır. Bu durum da başta barınma sorunu olmak üzere zamanla toplumda sorunlara sebep olacaktır. Dolayısıyla kira, insanların mülk edinmeden birçok ihtiyacını karşılama imkanı verdiği için vazgeçilmez bir sözleşme türüdür.

Bu deliller ve toplumun ihtiyacı doğrultusunda meşruiyet kazanan kira sözleşmesi, İslam hukuku kaynaklarında "icâre" başlığı altında incelenmiştir.[53] Nitekim Türk Hukuku'nda da 1839 Tanzimat Fermanı'na kadar bu başlıkların yer aldığı fıkıh kitapları başvuru kaynağı olmuştur.[54] Tanzimat döneminde ise ortaya çıkan kanunlaştırma hareketleri sonucu oluşturulan Mecelle'nin "Kitâbu'l-icâre" bölümüne göre uygulanmıştır.[55] Bu çalışma İslam hukuku kanunlaştırma hareketlerinin ilki, dolayısıyla kira sözleşmesinin de ilk kanunlaştırma hareketidir.[56] Mecelle, kira sözleşmesinin uygulanması hususunda daha sonra yürürlüğe giren çeşitli nizamnamelerle[57] desteklenerek cumhuriyet dönemine kadar geçerli olmuştur.[58]

---

53 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/74; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/511; Semerkandî, *Tuhfetü'l-fukahâ*, 2/347; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/3; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; Şeyhîzade, *Mecmaü'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur*, 3/511; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/380; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/250; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/410; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 574.

54 Halil Cin - Ahmet Akgündüz, *Türk İslam Hukuk Tarihi (Özel Hukuk)* (İstanbul: Timaş Yayınları, 1990), 2/170; Hayreddin Karaman, *İslam Hukuk Tarihi* (İstanbul: İz Yayıncılık, 2017), 262.

55 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 404-611; Ahmet Akgündüz, *Mukayeseli İslam ve Osmanlı Hukuku Külliyatı* (Diyarbakır: Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1986), 431-433.

56 Karaman, *İslam Hukuk Tarihi*, 303.

57 Osman Nuri Ergin, *Mecelle-i Umûr-ı Belediyye* (İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 1995), 4/1888-1892.
Bu nizamnameler ise şu şekildedir: 6 Şaban 1284/1905'te 21 maddelik Kontrato Nizamnâmesi gayrimenkul kira sözleşmeleri için oluşturulan bir çalışmadır. 10 R.evvel 1291/1912'de ki 33 maddelik İcâr-ı Akâr Nizamnâmesi ile bir önceki nizamnâme kaldırılmıştır. 28 C.Evvel 1299/1920 tarihli 31 maddelik İcâr-ı Akâr Nizamnâmesi ise, daha önceki nizamnâmeleri ilga etmiştir. 18 R.Evvel 1332/1914 tarihli nizamnâme ile de bir önceki nizamnâmenin bazı bölümleri kaldırılmıştır.

58 Ahmet Akgündüz, *Karşılaştırmalı Mecelle-i Ahkâmı Adliyye (Mecelle Ta'dilleri ve Gerekçeleri ile Birlikte)* (İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2017), 32; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar*

Cumhuriyet döneminde ise ilk olarak 1926 yılında İsviçre Borçlar Kanunu'ndan tercüme edilerek kabul edilen ve aynı yıl yürürlüğe giren 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanmıştır.[59] Kira sözleşmesi bu kanunun "Akdin Muhtelif Nevileri" kısmında "adi kira" ve "hasılat kirası" bölümlerine ayrılarak düzenlenmiştir.[60] Daha sonra 1955 yılında yürürlüğe giren kira sözleşmelerine yönelik özel düzenlemelerin yapıldığı 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile birlikte uygulanmıştır.[61] Bu iki kanun 2012 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.[62] 2012 yılından beri uygulamada olan Türk Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerinde ülkemizde son yıllarda oluşan yüksek enflasyon oranları sebebiyle ve kiracının korunması amacıyla değişikliğe ve sınırlandırmaya gidilmiştir. İlk olarak 17.01.2019 tarihli 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[63] 56.maddesi ile TBK 344.maddede yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış (ÜFE)" ifadesi "tüketici fiyat endeksi (TÜFE)'ndeki on iki aylık ortalamalara göre değişim" şeklinde değiştirilmiştir.[64] Bu değişiklik konut ve çatılı işyeri kiralarında geçerli olup yenilenen kira dönemlerindeki kira bedellerinin belirlenmesi hakkındadır. Yine aynı maddenin devamında TBK 344. maddenin dördüncü fıkrasında ifade edilen kira bedelinin yabancı para olarak karşılaştırıldığı ve beş yıl geçmedikçe kira bedelinin değiştirilemediği sözleşmeler için 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümlerinin saklı kalması şartı getirilmiştir.[65]

Hukuku Genel Hükümler (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976), 1/6-7; Cin - Akgündüz, *Türk İslam Hukuk Tarihi (Özel Hukuk)*, 2/171.

59 Karaman, *İslam Hukuk Tarihi*, 318; Cin - Akgündüz, *Türk İslam Hukuk Tarihi (Özel Hukuk)*, 2/180.

60 818 Sayılı Borçlar Kanunu, md. 248-298.

61 Canan Ruhi - Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), 27.

62 Birinci Uzun, *Türk Borçlar Kanunu*, 351; İsmail Kayar, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler / Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 32.

63 18 Ocak 2019 Tarihli ve 30659 Sayılı Resmî Gazete

64 Mehmet Akçaal, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 12/1 (2022), 361-384; Seda Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24/1 (2022), 39-77; Özlem Sarı Fidan, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* 1 (2023), 361.

65 Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", 61-66.

Yapılan bir diğer düzenleme ise 08.06.2022 tarihli 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[66] 4. maddesi ile TBK Geçici madde 1'in eklenmesidir. Bu madde, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 01.07.2023(dahil) tarihine kadar yapılan konut kira sözleşmelerinde kira artışını yüzde 25 oranı ile sınırlandırmıştır.[67] Bu sınırlandırma yalnızca konut kiraları için geçerlidir.

Kira sözleşmelerine dair yapılan bir diğer düzenleme ise 28.03.2023 tarihli 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[68] 37.maddesi ile kira ilişkisinden kaynaklı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabulucuya başvurulmuş olmasının kabul edilmesidir.[69] Şöyle ki 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen bu madde ile 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren TBK 344.maddenin üçüncü fırkasına dayanarak dava açmak isteyen kişiler mahkemeye başvurmadan önce arabulucuya başvurmak zorundadır. Bu madde ile kira sözleşmesinden kaynaklı sorunlarla oluşan mahkeme yükünün hafifletilmesi ve sonuca daha erken varılması amaçlanmaktadır.

Kira sözleşmelerine dair yapılan son düzenleme ise 14.07.2023 tarihli 7426 sayılı Kanun'un[70] 23. maddesi ile TBK Geçici madde 2'nin eklenmesidir. Bu madde ile daha önce Geçici madde 1 ile kabul edilen kira bedeli artış oranının yüzde 25 ile sınırlandırılması 02.07.2023 tarihinden itibaren 01.07.2024 tarihi de dahil olmak üzere uzatılmıştır. Bununla birlikte çalışmayı yaptığımız esnada geçici madde ile getirilen bu sınırlandırma kaldırılmıştır. Dolayısıyla 02.07.2024 tarihinden itibaren kira bedeli artış oranında tüketici fiyat endeksi (TÜFE)'ndeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı geçerlidir.

---

66 11 Haziran 2022 Tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete

67 Muhammed Kiomers Ganbari, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27/4 (2023), 214; Sarı Fidan, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", 368-372.

68 5 Nisan 2023 Tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete

69 Ganbari, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi", 222-227.

70 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 15 Temmuz 2023 tarihli 3249 sayılı Resmî Gazete

1.2. Akit Nazariyesi Açısından Kira Sözleşmesi ve Diğer Akitlerle İlişkisi

1.2.1. Akit Nazariyesi Açısından Kira Sözleşmesi

İslam Borçlar Hukuku kaynaklarında yer alan akitlerin tasnifine göre kira sözleşmesini "icap ve kabul ile tamam olup gayesi menfaatin temliki olan kira sözleşmesi, rızâi, ivazlı ve isimli akit özelliklerine sahiptir. Kiralanan şeyin aslında(rakabe) emanet; menfaatinde tazmin akdi hükümleri geçerlidir. Yapılan bu akid iki tarafı da bağlayıcı olmakla beraber karşılıklı anlaşma ile fesh olunabilen bir sözleşme" şeklinde ifade etmek mümkündür.[71] Bu ifade şu şekilde açıklanabilir:

Bir akdin rızâi olması; akdin kurulabilmesi için nikah akdinde olduğu gibi herhangi bir şekil şartının bulunmayıp tarafların karşılıklı rızaları ile akdin geçerli olabilmesidir.[72] Kira sözleşmesi de akitlerin çoğunluğu gibi bu özelliği barındırır.[73] Bu özellik Türk Borçlar Kanunu'nda "*Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir."* (TBK md.12) şeklinde ifade edilmiştir. Bu sebeple TBK'de kural olarak "Şekil serbestliği esastır" denilebilir.[74] Her iki hukuk sisteminde de şekil serbestliğinin varlığı, insan ilişkilerinin devamlılığı açısından önemli bir noktadadır. Bununla birlikte taşınmaz kiralarında, TBK 312.maddeye dayanarak kiracının kiracılık hakkını tapuya şerh ettirmek istemesi halinde şekil şartı devreye girer ve bu durumun yazılı olarak resmi sicillere tescil ettirilmesi gerekir.[75]

İvazlı akitlerde icap ve kabul, akde konu olan malın teslimi gerçekleşmese bile akdin kurulmuş olması için yeterlidir.[76] Akdin kurulması için akde konu olan malın tesliminin gerektiği bağışlama, âriyet, vedîa, karz ve rehin akdinin yer aldığı aynî akitler ise ayrıca

---

[71] Hayreddin Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku* (İstanbul: İz Yayıncılık, 2016), 2/59-65; Abdürrezzak Ahmed es-Senhûri, *Mesâdirü'l-hak fi'l-fıkhi'l-İslâmi* (Beyrut: Dâru İhyai't-Türasi'l-Arabi, ts.), 1/61-63; Subhî b. Muhammed Receb el-Mahmesânî, *en-Nazariyyetü'l-âmme li'l-mûcebât ve'l-ukûd fi'ş̧şerîati'l-İslâmiyye* (Beyrut: Dâru'l-İlm, 1972), 1/270-275; Mustafâ b. Ahmed b. Muhammed ez-Zerkā, *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd (el-Medhalü'l-fıkhiyyü'l-'âm ihracün cedîdün bi-tatvîrin fi't-tertîbi ve't-tebvîbi ve tiyâdât)* (Dımaşk: Dâru'l-Kalem, 2003), 1/632-647.

[72] Hayreddin Karaman, "Akid", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 1989), 2/252; Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 140.

[73] Zerkā, *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd*, 1/637; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/61; Orhan Çeker, *İslam Hukukunda Akitler* (Konya: Tekin Kitabevi, 2019), 115.

[74] Fikret Eren, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin, 2015), 225; Feyzioğlu, *Genel Hükümler*, 1/364-365; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)* (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1972), 1/150.

[75] Esat Arsebük, "Hususi Akıt Tipleri Etrafında İncelemeler", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6/1 (1949), 16; Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 1/153; Halit Çalış, "İslam Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları", *Dinî Araştırmalar Dergisi* 7/19 (2004), 285.

[76] Karaman, "Akid", 2/252; Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 140.

akdin konusu olan şeyin teslim-tesellümü ile akit tamam olur.[77] Kira sözleşmesi, ivazlı akitlerden olduğu için tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarını yerine getirmeleri ile kurulmuş sayılır. Akdin bağlayıcı olması için kiralananın teslim edilmesi gerekmez. Bilakis kiralananın teslim sorumluluğu kurulan akit sonucunda kiraya verene yüklenir. Pozitif hukukta ise bu özellik rızâî/real sözleşmeler başlığı altında düzenlenmekte olup kira sözleşmesi de TBK'de hâkim olan rızâilik ilkesi dolayısıyla rızâî sözleşme kabul edilir.[78]

Bir akdin isimli olması; konu ve gayelerine uygun ismi ve kanun tarafından belirlenmiş asli hükümlerinin olmasını ifade eder.[79] Tarihsel süreçte tespit edilip İslam hukuku kaynaklarında yer bulan bütün akitler bu gruptandır.[80] Kira sözleşmesi de satım akdinden sonra toplumda yaygın olarak kullanılan sözleşme türü olduğundan dolayı İslam hukuku kaynaklarında geniş bir yer bulmuştur. Bu özellik modern hukukta ise isimli/kanunla düzenlenmiş akitler başlığında belirtilmiştir.[81] Kira sözleşmesi TBK'nin 299 ila 378.maddelerinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte kanunla düzenlenmiş sözleşmeler başlığında yer alan sözleşmeler, amaçları ve içerikleri bakımından çeşitli gruplara ayrılmıştır. Mülkiyeti devretme, kullanma ve yararlanma, iş görme amacı taşıyan sözleşmeler, muhafaza, teminat, ortaklık sözleşmeleri ve rizikolu sözleşmeler olmak üzere yedi gruptur.[82] Kira sözleşmesi ise kullanma ve yararlanma amacı güden sözleşmeler başlığı altında düzenlenmektedir.[83] İslam hukuku kaynaklarında ise bu gruplandırma malı veya menfaati temlik, ortaklık, teminat, temsil ve koruma olmak üzere

---

77 Zerkā, *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd,* 1/632; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/60.

78 Eren, *Genel Hükümler*, 223; Feyzioğlu, *Genel Hükümler,* 1/365; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 157; Arsebük, "Hususi Akıt Tipleri Etrafında İncelemeler", 16; Kemal Erdoğan vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 467.

79 Karaman, "Akid", 2/252; Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 139.

80 Zerkā, *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd*, 1/632; Senhûri, *Mesâdirü'l-hak*, 1/63; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/59.

81 Eren, *Genel Hükümler*, 206; Feyzioğlu, *Genel Hükümler*, 1/365; Feyzioğlu, *Genel Hükümler*; M.Kemal Oğuzman - M.Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul, 2018), 1/46.

82 Kayar, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler / Özel Borç İlişkileri*, 257-259; Turgut Akıntürk - Derya Ateş Karaman, *Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Beta, 2012), 225-227; Şaban Kayıhan - Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, ts.), 87-88; Ayan, *Genel Hükümler*, 158-159; Oğuzman - Öz, *Genel Hükümler*, 1/46-47; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 27-29.

83 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 195-394; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 207-289; Doğan Şenyüz, *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler* (Bursa: Ekin Yayınevi, 2016), 318-363.

beş şekilde yapılmıştır.[84] Kira sözleşmesi, satım, bağışlama, vasiyet ve ariyet akitleri ile birlikte malı veya menfaati temlik amacı taşıyan sözleşmelerden kabul edilir.[85]

Bir akdin ivazlı olması, akdin taraflarının birbirine karşı edimde bulunmayı gerektirmesi anlamına gelmektedir.[86] Kira sözleşmesi de kiraya verene kiralanan menkul veya gayrimenkulün teslimini ve buna karşılık kiracıya da kira bedelini ödeme yükümlülüğünü doğurduğu için ivazlı akitler grubuna dahildir. Bu özellik kira sözleşmesinin tanımlarında da yer bulan temel husustur.

İslam hukukuna göre kiralanan şeyin aslında (rakabe) emanet hükümleri, menfaati hususunda ise tazmin hükümleri geçerlidir. Bu açıdan kira akdi, her iki grubu da içeren çift vasıflı akitlerdendir.[87] Şöyle ki; kira akdinden kiracıya teslim edilen şey (ayn), akdin asıl konusu olmadığından aynda emanet hükümleri geçerli olup kiracının elinde taksirsiz zayi olması halinde tazmin yükümlülüğü gerekmez.[88]

Bir akdin iki taraf için bağlayıcı olmakla beraber karşılıklı anlaşma ile fesh olunabilen bir sözleşme olması; tarafların birbirlerine karşı hem hak iddia edip hem sorumlu olmasına yani birbirlerinin hem alacaklısı hem borçlusu olmasına sebep olduğu gibi sözleşme süresi dolmadıkça ve karşılıklı olarak anlaşmadıkları sürece de istedikleri zaman bu sözleşmeyi iptal etmelerine mani olmaktadır.[89] Taraflara kiralananın teslimi, kira bedelinin ödenmesi, kiralananın bakım ve onarımı gibi hak ve sorumluluklar yüklenmesi ve sözleşmenin sona erme yollarından birinin de karşılık rıza yolu olması kira sözleşmesinin bağlayıcılık açısından bu tür sözleşmelerden olduğunu göstermektedir. Bu özellik pozitif hukukta edim ilişkisine göre sözleşme çeşitleri başlığı altında, iki taraflı

---

84 Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/63-64; Karaman, "Akid", 2/252.

85 Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 142-143; Orhan Çeker bu tasnifi mülkiyetin nakli, işin yapılması, güven ve emniyet, hakkın kullanılması, ortaklık, istifade ve teberru' olmak üzere yedi şekilde yapmış ve kira sözleşmesini akar icaresini mülkiyetin nakli; insan veya vasıta icaresini ise işin yapılması gayesini taşıyan sözleşmeler başlığında değerlendirmiştir.Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 114; Kira sözleşmesinin "mülkiyetin temliki" sözleşmelerinden kabul edilmesini doğru bulmayıp "kullanma borcu doğuran" sözleşmelerden kabul edilmesi gerektiği görüşü için bk. Şimşek, *İslam Borçlar Hukuku Açısından Adi Kira ve Hasılat Kirası*, 24.

86 Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 142; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/62; Senhûri, *Mesâdirü'l-hak*, 1/61; Mahmesânî, *en-Nazariyyetü'l-âmm*, 1/272.

87 Hamza Aktan, "Damân", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 1993), 8/451; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/62-63.

88 Karaman, "Akid", 2/252.

89 Karaman, "Akid", 2/252; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 113; Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 141.

borç yükleyen sözleşmeler ismiyle yer almaktadır.[90] Çalışmamız, kira sözleşmesini bu özellikleri çerçevesinde ele alacaktır.

1.2.2. Diğer Akitlerle İlişkisi

Kira sözleşmesini tam olarak anlamak için, yapılan tanımlar ve akit nazariyesindeki yeri kadar diğer akitlerle ilişkisi de önem arz etmektedir.

Kira sözleşmesini, *"menfaatin bir bedel karşılığında satımı"*[91] şeklinde tanımladığımızda ana unsurlarının "menfaat" ve bu menfaat karşılığında ödenen "kira bedeli" olduğu görülecektir. Bu iki unsur kira sözleşmesini diğer akitlerden ayıran temel özelliktir. Kira akdine en yakın görülen akit alışveriş (bey') akdidir. Alışveriş akdi, İslam hukuku kaynaklarında "*malın bir bedel karşılığında satımı*"[92] olarak ifade edilmekte; TBK' de ise *"Satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşme"* (TBK md.209) şeklinde tarif edilmektedir. Buna göre her iki sözleşmenin de ivazlı/bedelli olması ve temlik gayesi taşıması ortak özellikleridir. Birbirlerinden ayrıldıkları en temel husus ise akdin konusu olup bey' akdinin konusu ayn iken kira sözleşmesinin konusu ise menfaattir.[93] Bu husus Türk Borçlar Kanunu için de geçerli olup satış sözleşmesinde bir şeyin zilyetlik ve mülkiyetin devri borcu oluşurken kira sözleşmesinde kiralanan şeyin sadece kullanılmasının devri söz konusudur.[94]

İki akit arasındaki diğer bir farklılık ise tarafların elde ettiği mülkiyetin mahiyetine ilişkindir. Bey' akdinde tam mülkiyet hakkı; kira sözleşmesinde ise eksik mülkiyet hakkı söz konusudur.[95] Bey' akdinde satış gerçekleştikten sonra malın mülkiyeti tamamen alıcıya geçmekte ve mal üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilme salahiyetine sahip olmaktadır. Ancak kira sözleşmesinde kiralanan şeyin çıplak mülkiyeti (rakabesi) kiraya

---

[90] Feyzioğlu, *Genel Hükümler*, 1/363; Oğuzman - Öz, *Genel Hükümler*, 1/45; Eren, *Genel Hükümler*, 211; Antalya, *Genel Hükümler*, 1/281; Erdoğan vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)*, 96.

[91] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; Şeyhîzade, *Mecmaü'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur*, 3/511; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 142.

[92] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/603.

[93] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/603; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50.

[94] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, ts.), 313.

[95] el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 75-87.

verende olduğu için kiracı ondan sadece yararlanma ve kullanma hakkı elde etmekte ve sözleşmenin bitiminde kiraya konu olan şeyi kiraya verene iade etmesi gerekmektedir.[96]

Diğer bir farklılık ise bedelin ödenmemesinin feshe sebep olup olmamasıdır. Bey‘ akdinde bu durum feshe sebep olmazken kira sözleşmesinde feshe imkan tanımaktadır.[97] Bunun sebebi kira sözleşmesinde akdin konusunun menfaat olması ve akit esnasında mevcut olmayıp ve zamanla elde edilmesidir. Kira bedelinin ödenmediği durumlarda ise zamanla elde edilecek olan menfaat de teslim edilmemiş kabul edileceğinden dolayı fesih imkanı tanınmaktadır.

Bir diğer fark ise akde konu olan şeyin durumudur. Kira sözleşmesinde kiralanan şeyin kullanıma hazır bir şekilde teslim edilmesi ve bunun devamının sağlanması mülk sahibine ait bir sorumluluktur. Bey‘ akdinde ise böyle bir sorumluluk yoktur. Satılan mal olduğu hal üzere teslim edilebilir ve bu teslim ile gerçekleşen mülkiyetin nakli ile sorumluluk tamamlanmış olur.[98]

Kira sözleşmesine yakın olan diğer bir akit ise İslam hukuku kaynaklarında “*menfaatin ivazsız temliki*”[99] şeklinde tanımlanan; TBK’ de ise “*Ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşme”* (TBK md.379) olarak ifade edilen “âriyet” akdidir. Her iki sözleşmede de akdin konusunun menfaatin temliki olması ve süre dolduktan ya da kullanım bittikten sonra iade etmenin gerekliliği ortak özelliktir. Birbirinden ayrıldıkları temel nokta ise ariyet akdinin ivazsız/teberru’ oluşu; kira sözleşmesinin ise ivazlı oluşudur. Âriyet akdinde elde edilen menfaatten dolayı bir bedel ödenmesi gerekmez. Bu husus Türk Borçlar Kanunu’na göre de kullanım ödüncü sözleşmesi ile kira sözleşmesinin ayrıldığı temel noktadır.[100]

Ayrıca âriyet akdinde sözleşmeye konu olan şeyin kullanımı, bir başkasına bedelsiz (âriyet) devredilebilirken, bedelli (kira) olarak devri caiz değildir.[101] Kira sözleşmesinde

---

96 Hasan Hacak, “Milk”, *TDV İslâm Ansiklopedisi* (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2020), 30/63.

97 Karaman, “Akid”, 2/256.

98 Arsebük, “Hususi Akıt Tipleri Etrafında İncelemeler”, 19-20.

99 el-Kudûrî, *Muhtasaru’l-Kudûrî*, 147; Ali Haydar Efendi, *Dürerü’l-hükkâm*, 1/603; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 542; Ebû Bekr Şemsü’l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed es-Serahsî, *Kitâbü’l-Mebsût* (Beyrut: Dâru’l-Ma’rife, 1993), 11/133.

100 Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 315.

101 bk. Serahsî, *Kitâbü’l-Mebsût*, 1993, 11/133-134,140.

ise elde edilen menfaat bedel karşılığında bir başkasına devredilebilir. TBK 322. maddeye göre de kiracı, kiralananı başkasına kiraya verebileceği gibi kullanım hakkını da devredebilir. Bu hükümden TBK md.322/II ile konut ve çatılı işyeri kiraları istisna edilmiştir. Dolayısıyla bu tür kira sözleşmelerinde, kiralanan başkalarına kiraya verilemeyeceği gibi kullanım hakkı da devredilemez.[102]

Diğer farklılık ise bağlayıcılık yönündendir. Kira sözleşmesi bağlayıcı bir sözleşmedir ve taraflar karşılıklı olarak anlaşmadıkları sürece sözleşme tek taraflı olarak akit sona erdirelemez. Âriyet akdi ise bağlayıcı olmayan teberru' akitlerden olduğu için ödünç veren kişi akitten istediği zaman vazgeçme hakkına sahiptir.[103] Bununla birlikte ariyet akdi aynî bir akittir ve akdin kurulması için malın teslim edilmesi gerekir. Kira sözleşmesi ise rızâî akit olup akdin geçerli olması için salt icap-kabul yeterlidir. [104]

Fıkıh kaynaklarında; "*Bir kişinin başka bir kişiye koruması için bir malını vermesi"*[105] şeklinde tanımlanan; TBK'de ise saklama sözleşmeleri ismi ile "*Saklayanın, saklatanın kendisine bıraktığı bir taşınırı güvenli bir yerde koruma altına almayı üstlendiği sözleşme"* (TBK md.561) olarak yer bulan "vedîa" akdi kira sözleşmesine yakın olan bir diğer akittir. Her ikisi için ortak olan nokta aynın emanet hükümlerine tabi olmasıdır. Bununla birlikte kira sözleşmesinde kiralanan aynın menfaatinden yararlanılmakta dolayısıyla kiralanan ayn kullanılabilmektedir. Vedia akdinde ise akde konu olan şey kullanılamaz ve karşı tarafa sadece korunması için verilmiştir.[106] Diğer yandan vedîa akdi bağlayıcı değildir. Taraflar istedikleri zaman sözleşmeyi bozabilme imkanına sahiptir.[107] Kira sözleşmesi ise iki taraf için bağlayıcı bir akittir.

Kira akdiyle mukayese edilebilecek bir başka akit türü de "istısnâ'" akdidir. Bu akit İslam hukukunda; "*Bir kimsenin belli bir bedel karşılığında eşya yaptırmak için sanatkarla anlaşması"*[108] şeklinde tanımlanmaktadır. Yapılan akde göre yapılacak iş ve malzemesi sanatkardan olursa istısnâ' akdi; malzeme sipariş verene ait olursa iş sözleşmesi halini

---

[102] bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 267-268; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 328-335.
[103] Abdülganî b. Tâlib el-Meydânî, *el-Lübâb fî şerhi'l-Kitâb* (Beyrut: Mektebetü'l-İlmiyye, 1881), 2/202.
[104] Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/60; Kahveci, *İslam Borçlar Hukuku*, 140.
[105] Meydânî, *el-Lübâb*, 2/186; Heyet, *Türkiye Diyanet Vakfı İlmihali II (İslam ve Toplum)* (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2016), 2/401; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 547.
[106] el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 548.
[107] Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 214.
[108] Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 141.

alır.[109] Buradaki temel fark, akdin konusunda söz konusudur. İş sözleşmesinde akdin konusu emek dolayısıyla menfaat; istısnâ' akdinde ise ayndır ve iş ayna tâbidir.[110] Bu iki akit TBK'de müstakil olarak düzenlenmektedir. İstısnâ' akdi, "eser sözleşmesi (md. 470-486); "iş sözleşmesi" ise "hizmet sözleşmesi" (md.393-469) adıyla ayrı ayrı yer bulmuştur. Eser sözleşmesini, iş görme sözleşmelerinden ayıran temek fark ise eser sözleşmesinde belirli bir sonucun/eserin borçlanılması, iş sözleşmelerinde ise belli bir süre hizmetin borçlanılmasıdır şeklinde ifade edilmiştir.[111]

Kira sözleşmesi ile karşılaştıracağımız son akit ise arazi ve kişinin emeğiyle ilgili olan "müzâra'a" ve "müsâkat" akitleridir. Müzâra'a, bir tarafın arazisi diğer tarafın emeği ile katıldığı ve çıkacak ürünün belli bir oran üzerinden paylaşıldığı akittir. Müsâkat ise bahçe sahibi ile bağ-bahçeye bakıp bunları sulayacak emek sahibi arasında yapılan ve elde edilecek ürünü belli bir oran üzerinden paylaşmayı konu alan akittir.[112] Bu iki akit İslam hukuku kaynaklarında "şirket" başlığı altında incelenmekte ve tanımlarda ortaklık ifadesi[113] kullanılmaktadır. Ortaklık akitleri ile kira sözleşmesinin ayrıldığı nokta ise kiracı, kira bedelini ödedikten sonra kiralananı istediği gibi kullanır ve verdiği zararı öder. Ortaklık akitlerinde ise kullanmada özen, menfaat ve zararda ortaklık söz konusudur.[114] Bu iki akdin teknik olarak şirket akdi olmadığını ve çıkan mahsulün bir kısmının arazi sahibine ödenmesinin kira bedeline benzemesinden dolayı kira sözleşmesinin arazi kiralanması kısmına dahil olduğunu ifade edenler [115] olduğu gibi bu akitlerin başlangıçta icâre akdi sayılsa da sonuçta şirket akdi olma özelliğinin daha ağır bastığını söyleyenler de vardır.[116] Bu iki akit TBK'de incelendiğinde ise kira sözleşmesinin alt başlıklarından biri olan "ürün kirası" ayrımına denk düşmektedir. Ürün kirasının konusu tarımsal amaçlı

---

[109] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 388; Hamdi Döndüren, *Delilleriyle Ticaret ve İktisat İlmihali* (İstanbul: Erkam Yayınları, 2016), 318; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/160.

[110] Bardakoğlu, "İcâre", 21/380; Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/162.

[111] Ahmet Akman, "İslam Borçlar Hukukunda İstisnâ' (Eser) Sözleşmesi (Türk Hukuku İle Mukayeseli)", *The Journal of Social Science* 3/5 (28 Şubat 2019), 30-31; Sinan Sami Akkurt, "Türk Özel Hukukunda İş Sözleşmesi ile Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Başlıca Yükümlülükler ve Anılan Sözleşmelerin Ayırt Edilmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10/2 (2008), 34.

[112] Heyet, *İlmihal II*, 2/389.

[113] Bilmen, *Hukukı İslâmiyye ve Istılahı Fıkhıyye Kamusu*, 7/123,126; Hamdi Döndüren, *Delilleriyle Ticaret ve İktisat İlmihali* (İstanbul: Erkam Yayınları, 2016), 450.

[114] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 14.

[115] Murtaza Köse, *İslam Hukukunda Anonim Ortaklıklar* (Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1996), 113; Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi*, 11.

[116] Bardakoğlu, "İcâre", 21/380.

bir taşınmaz olduğunda ve kira bedeli olarak da üründen elde edilecek belli bir oran kararlaştırıldığında bu durumdan söz edilebilir.[117]

1.3. Kira Sözleşmesinin Çeşitleri

1.3.1. İslam Hukukuna Göre Kira Sözleşmesinin Çeşitleri

Kira sözleşmesi, satım akdinden sonra en yaygın olan sözleşme türüdür. Bu sebeple hem İslam hukuku kaynaklarında hem de Türk Hukukunda ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Bu çalışmada biz de kira sözleşmesinin çeşitleri başlığı altında kiralanan şey bakımından kira akdini sınıflandırarak ele almaya çalışacağız. Şöyle ki; İslam hukukunda kira sözleşmesinin temelde iki ana çeşidi vardır. Birincisi, menfaatin kaynağının ayn olduğu ve eşyanın kullanımını konu edinen "ayn icâresi"; ikincisi ise menfaatin kaynağının insan olduğu ve insanın emeğinin kullanılmasını ele alan "insan icâresi"dir.[118]

Ayn icâresi ise yine gruplara ayrılarak konut, dükkân, arazi gibi gayrimenkul eşyanın kullanımını konu edinen "gayrimenkul icâresi*",* elbise, tencere, çadır gibi taşınabilir eşyaların kullanımını konu edinen *"*urûz icâresi*"* ve binmek veya yük yüklemek için kiralanan hayvanlara dair meseleleri açıklayan *"*hayvan icâresi*"* olmak üzere üç ayrı başlık altında açıklanmıştır.[119] Biz bu başlık altında çalışmamız dışında kalan kira çeşitlerine konu bütünlüğü oluşturması amacıyla kısaca yer vereceğiz.

1.3.1.1. Ayn İcâresi

1.3.1.1.1. Gayrimenkul/Akar İcâresi

Kira sözleşmesinin konusu hane/konut, işyeri/dükkân veya arazi/arsa olduğunda "gayrimenkul/akar icâresi" ismini alır.[120] Aynın kiralanmasını konu edinen kira sözleşmesi çeşitlerinden en yaygın olanı bu tür sözleşmelerdir. Günümüzde de kira sözleşmesi denildiğinde genellikle bu sözleşmeler akla gelmektedir.

Gayrimenkul icâresinin çeşitlerinden hane kiralanması ve dükkân kiralanması, klasik İslam hukuku kaynaklarında genellikle birlikte ifade edilmiştir. Bu durum modern hukukta da kendini göstermiş ve "konut ve çatılı işyeri kiraları" başlığı altında kira

---

[117] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 30-33; Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 322.
[118] Bardakoğlu, "İcâre", 21/380; Döndüren, "İcâre", 3/76.
[119] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 421; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/411; Celal Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı* (Konya: Uysal Kitabevi, 2002), 3/1480; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1702.
[120] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 421.

sözleşmesinin ikinci ayrımında düzenlenmiştir. Gayrimenkul icâresinin bir diğer çeşidi arazi kiralanması ise modern hukukta müstakil başlık olarak yer almayıp TBK'de üçüncü ayırımda düzenlenen ürün kirası sözleşmesinin şartlarını taşıdığı durumlarda ürün kirası hükümlerine göre; şartları sağlamadığı durumlarda ise genel hükümlere göre açıklanmıştır.

Bu tür sözleşmelerde var olan meseleleri inceleyecek olursak; ilk husus, kira sözleşmesi yapılırken kiralananı kimin kullanacağının ve ne için kullanılacağının belirtilmesi durumudur. Konut ve dükkân kiralarında kimin kullanacağı ve içerisinde ne yapılacağı belirtilmese de sözleşme caizdir.[121] Konutların mesken amacının yanı sıra depo olarak da kullanılabilme ihtimali olmasına rağmen bu tür sözleşmelerin örfen mesken ihtiyacını karşılama amacıyla yapıldığı kabul edilerek istihsânen caiz görülmüştür.[122] Arazi kiralanmasında ise arazinin ağaç dikmek, bina yapmak veya ziraat yapmak gibi ne için kiralandığı; buğday, arpa, yeşillik gibi ne ekileceği veya kişinin istediğini ekmek üzere serbest bırakıldığı belirtilmediği sürece sözleşme fasit olur.[123] Bunun sebebi sözleşmenin amacı farklılaştığında elde edilecek menfaatin de değişmesidir. Ayrıca araziye ekilen ürünlerin yapısı ve kullanılan ilaç/gübre sebebiyle araziye verdiği zarar birbirinden farklıdır. Bu durum ise sözleşmenin konusunda bilinmezliğe ve karışıklığa sebep olmaktadır. Dolayısıyla arazi kiralarında zirai olarak ne için yapılacağı belirtilmiş olmalıdır.

İncelenecek bir diğer husus ise ne iş için kiralandığı belirtilmeyen hane ve dükkân kiralarında kiralanan şeylerin nasıl kullanılacağıdır. Bu şekilde mutlak ifade ile kurulan sözleşmelerde kiracı, içerisinde oturmayıp sadece eşyasını koyabileceği gibi kiralanana zarar vermeyen her türlü işi de yapabilir.[124] Çünkü eşya koymak sözleşmede esas kabul edilen oturmanın bir parçası kabul edilir. Ayrıca sözleşme mutlak olarak yapıldığı için yemek pişirmek, soba yakmak gibi her türlü işi kapsamaktadır. Bununla birlikte yapacağı iş, demircilik gibi binaya zarar verecekse sahibinin izni olmaksızın kendisi de yapamaz

---

[121] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1726; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228.

[122] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 522,527.

[123] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/243; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/52; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/234; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/39; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1732; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49.

[124] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1481; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49.

başkasına da yaptıramaz.[125] Sözleşmenin mutlak olarak ifade edilmesi bu işlerin yapılabilmesini kapsamaz. Bu tür işlerin binaya zarar vereceği açıktır ve bu mutlaklık ile kiralananın ve dolayısıyla kiraya verenin zarar görmesine sebep olunamaz. Bu husustaki temel kural *"Binayı tahrip eden ve zarar veren hiçbir şey kiraya verenin izni olmadan yapılamaz. Binaya zarar vermeyen her türlü şey de sözleşmede belirtilmese de kiracı tarafından yapılabilir"*[126] şeklinde ifade edilmiştir. Arazinin belirli bir iş için kiralandığı sözleşmelerde ise sözleşmeye konu olan işin vereceği zarara eşit veya daha az zarar verecek başka bir işin yapılabilmesine rağmen daha fazla zarar verecek iş yapılamaz.[127] Çünkü kiraya veren yaptığı ilk sözleşme ile kiraya verdiği şeyde belli bir zarara uğramayı kabul etmiştir. Dolayısıyla o zarara eşit veya daha az zararlı olan işin yapılmasını kiraya veren engelleyemez. Diğer yandan sözleşmeyle uğranılan zarardan fazlası da sözleşmeye dahil olmadığı için bu tür işlerin yapıldığı takdirde zararın tazmin ettirilmesi gerekir. Bu sebeple kiracı buğday ekmek için kiraladığı arazide kökünün daha fazla olması ve yetişmek için daha çok su istemesinden dolayı yonca gibi yeşillikler yetiştiremez.[128] Ayrıca gayrimenkul kiralarında yol ve su hakkı da sözleşmeye dahildir.[129] Çünkü kira sözleşmesinden maksat sözleşmeye konu olan ev ve arazilerin menfaatinden faydalanmaktır. Yol ve su hakkı olmadığı durumlarda ise kiracının bu menfaati elde etmesi engellenmiş olur ve kira sözleşmesi geçerlilik kazanmaz. Bu sebeple bu haklar sözleşmede belirtilmese de dahil edildiği kabul edilir.

Burada yer verilmesi gereken bir diğer mesele ise ne için kullanılacağının belirtilmeden mutlak bir ifade ile kiralanan bir evde kimlerin oturabileceği meselesidir. Bu şekilde kiralanan evlerde kişi kendisi oturabileceği gibi kendisiyle birlikte başkalarını da oturtabilir.[130] Çünkü binaya asıl zarar veren çok kişinin kullanması değil binanın terk edilmiş olmasıdır. Ayrıca kullanan kişilerin değişmesinin bu tür yapıların uğrayacağı zararda farklılığa sebep olmadığı ve kişilerin kullanımı esnasında binanın onarımı da

---

[125] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/130; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1728.

[126] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38.

[127] Şevket Topal - Zahide Keskin, "İcâre Akdinin Feshine Etkisi Açısından Hanefîlerde Zarar", *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 22/1 (2022), 374.

[128] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/238; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/56; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/230.

[129] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/243; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/39; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/52; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1732.

[130] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/130; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38,48.

yapılabileceği için kiracının yanında başkasını da oturtmasında sorun yoktur.[131] Bununla birlikte kiracı kiralananı başkalarına ödünç verebilir veya kiralayabilir. Çünkü konutun kullanımı oturan kişilerin değişmesiyle değişikliğe uğramaz. Herkesin yapacağı oturma/mesken işinin kiralanana vereceği zarar birbirine yakındır. Bu durum dükkân kiraları için de geçerli kabul edilir. [132]

Bu husus İslam hukukunu Türk hukukundan ayıran noktalardan biridir. TBK 322/I. maddede kiracının kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartıyla kiralananı başkasına kiraya verebileceği ve kiralananın kullanımını bir başkasına devredebileceği belirtilse de devamında yer alan 322/II. madde ile bu durumun konut ve işyeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça geçerli olmadığı eklenmiştir. Dolayısıyla Türk borçlar hukukunda konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kiralananın kiraya verilmesi söz konusu değildir. Çünkü bu sözleşme ile elde edilen oturma hakkı şahsi haklardandır ve başkasına devredilemez (TMK md.823).[133]

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise arazi kiralama sözleşmelerinde kira sözleşmesi sona erdiğinde arazide var olan zirai ürün, bina veya ağaçların durumudur. Arazi kiralarında temel kural, sözleşmenin süresi bittiğinde kiracı, arazi üzerindekileri ortadan kaldırarak araziyi boş olarak teslim etmesidir.[134] Bu kurala rağmen söz konusu araziye ekilen ürünler yetişmeden kira süresi sona ererse kiracıya ektiklerini ortadan kaldırması zorunlu tutulmaz ve ürünler yetişene kadar ecr-i misl ile arazi üzerinde kalması sağlanabilir.[135] Çünkü bu ürünlerin bir süre sonra yetişeceği muhakkaktır ve bu durum dikkate alınmayıp kiracının ürün elde edemeden zarara uğramasına sebep olmak doğru değildir. Yine aynı şekilde söz konusu arazide kiracı tarafından bina yapılsa, ağaç dikilse veya yonca gibi kökü toprakta kalıp yaprakları sürekli yetişen ürünler ekilse kiraya veren bunların durumu hakkında muhayyerdir. Şöyle ki: Kiraya veren bunların arazide kalmasına razı olabilir. Bu durumda arazinin mülkiyeti kiraya verene, bina veya ağaçların

---

[131] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/48; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/91; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528.

[132] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Mustafa el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, çev. Ali Arslan (Huzur Yayınevi, 2010), 3/250; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49.

[133] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 267-268; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 328-335; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 52-58.

[134] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/41; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228.

[135] Meydânî, *el-Lübâb*, 2/90; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/45; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198.

mülkiyeti ise kiracıya ait olmuş olur. Bina ve ağaçlarda hakkı olan arazi sahibi bu hakkından vazgeçmiş sayılır. Eğer söz konusu bina bu şekilde başkasına kiraya verilirse arazinin ve binanın kıymetine göre kira bedeli paylaştırılır. Diğer yandan kiraya veren, ağaç veya binaların sökülüp arazinin boş olarak teslim edilmesini isteyebilir. Çünkü ağaç ve binaların arazide kalma süresinin sonu yoktur. Bu tür yapıların süresiz olarak arazide kalması ise mülk sahibi için zarara dönüşebilir. Dolayısıyla bunların ortadan kaldırılmasını isteyebilir. Ortadan kaldırma işleminin araziye zarar vermesi halinde ise kiracının rızası olmasa bile kiraya veren bunların husumet/dava günündeki kıymetlerini vererek kiraya veren kendi mülkiyetine geçirebilir. Vereceği bu kıymet arazinin kıymetinden az veya çok olsun bu durum değişmez. Burada kiraya verenin, sökmek suretiyle arazisinin uğrayacağı zararı sökmeden kıymetini vererek gidermesi söz konusudur.[136]

Ayn icâresi başlığında belirtilmesi gereken önemli bir husus da menfaatlerin kira bedeli olarak kullanılıp kullanılamayacağıdır. Ancak bu husus, kira bedeli başlığı altında ayrıntılı bir şekilde inceleneceği için burada kısaca yer verilecektir. Buna göre bir evi, başka bir ev karşılığında oturmak için; bir araziyi başka bir araziyi kullanmak için kiralamak bu hususa örnektir. Bu şekilde yapılan kira sözleşmeleri İmam Mâlik ve İmam Şafiî'ye göre caiz Hanefîlere göre caiz değildir.[137] Hanefîler, menfaatlerin birbirinden farklı olduğu durumlarda kira bedeli olarak kullanılmasını caiz kabul etmişlerdir.[138] Dolayısıyla bir evin, kiralanan bir arazinin kira bedeli olarak kiraya verilmesi mümkündür.

Gayrimenkul icâresiyle ilgili açıklanması gereken bir diğer mesele de kira sözleşmesiyle tarafların elde ettiği haklar ve kendilerine yüklenen sorumluluklardır. Bu konu tezimizin araştırma sorularından olduğu için açıklanması ilgili bölümlere bırakılmıştır.

---

[136] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235-236; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/52; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/90; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/41; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228.

[137] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/139; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/243; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/169; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/255; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/40.

[138] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/140; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/88; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/234; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/85.

1.3.1.1.2. Taşınır/Urûz İcâresi

Kira sözleşmesine konu olan ayn; elbise, tencere, çadır, silah gibi taşınabilen bir eşya olduğunda "taşınır icâresi" ismini alır ve bu tür mal ve eşyaların belli bir bedel karşılığında belirli bir süre için kiralanması söz konusudur.[139] Çünkü bu tür eşyaların giymek, yemek pişirmek, barınmak gibi hususlarda menfaatleri mevcuttur ve bu menfaatlerden yararlanmak için kiralamak da toplumda adet haline gelmiştir. Bu tür sözleşmeler kurulurken hangi eşyanın kullanılacağı, kiralananı kimin kullanacağı veya kimlere kullandıracağı belirlenmiş olmalıdır.[140] Bunların tespit edilmemesi durumunda sözleşmede belirsizlik meydana gelir ve sözleşme geçersiz olur. Şöyle ki:

Günümüzde daha çok nişan, düğün gibi organizasyonlarda kullanılan elbiselerin kiralanması durumunda, kişi bizzat kendisi için kiraladıysa bu elbiseyi başkasının kullanmasına izin vermemelidir. Çünkü elbiselerin kullanımı, giyen kişiye göre farklılık gösterir ve bu sebeple elbise zarara uğrarsa tazmin gerekir.[141] Kişi nikah salonunda giymek için kiraladığı elbiseyi salonda değil de evinde giyse veya hiç giymese yine de ücret ödemesi gerekir.[142] Birinci durumda, elbise mekân fark etmeksizin giyildiği için; ikinci durumda ise elbisenin teslimi ile giyme imkanına sahip olunduğu için ücret istenir.[143] Bununla birlikte kiralanan elbiselerin insanların kullandığı adet üzere giyildiği kabul edilir. Bu kullanımdan dolayı elbisede eskime meydana gelse de tazmin gerekmez.[144] Çünkü kira sözleşmesinin konusu elbisenin giyilmesidir ve bu durum olağandır. Ama kişi elbiseyi adet üzere giymeyip mesela gündüz giyilecek elbiseyi gece giyip uyursa ortaya çıkan zararı tazmin etmesi gerekir.[145]

Kira akdine konu olan bir diğer taşınır eşya ise özellikle kamplarda kullanılan çadır ve yol malzemeleridir. Çadırların yerini seçmek, kazıklarını çakmak veya kurmak konusunda kişiler farklılık göstereceğinden dolayı çadırların kiralanmasını elbise ve

---

[139] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 534; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/200.

[140] Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/396; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/166; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37.

[141] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/166; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/52; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/229; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/396.

[142] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 535; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/200; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/466.

[143] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/46; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/166.

[144] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/201; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1738.

[145] Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1738; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/201; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/167.

hayvan kirasına benzetenler olsa da [146] çadırlar dinlenmek ve konaklamak amacıyla içinde oturulan şeylerden olduğu için ev kirasına daha çok benzemektedir.[147] Kiracı çadırı insanların kurduğu yerlerde kursa ve yine de güneşten veya yağmurdan zarar görse kişinin kusuru olmadığı sürece tazmin gerekmez.[148] Yine aynı şekilde bina, yol vs. inşasında kullanılan iş makineleri, tarım için kullanılan araç ve gereçler ve savaşta kullanılan savaş aletleri sözleşmede belirlenen koşullarda kullanılmasına rağmen zarar görse hatta işlevini kaybetse bile tazmin gerekmez.[149] Çünkü bu aletlerin olağan kullanımı bellidir. Mülk sahibi eşyasını kiraya verdiğinde bu kullanımdan doğacak zararı da kabul etmiş sayılır. Ayrıca kira sözleşmesine konu olan şeyler kiracının elinde emanet hükmündedir ve kişinin kusuru olmadığı sürece tazmin edilmesi gerekmez.

Burada konu olabilecek bir diğer husus ise tencere, koltuk, televizyon gibi ev eşyalarının kiralanmasıdır. Bu tür eşyalar kiralanırken kiralanacak eşyanın tespit edilmesi gerekmektedir.[150] Çünkü bu tür eşyaların boyutları, özellikleri, cinsi birbirinden farklıdır ve bunlar tespit edilmezse akdin konusunda belirsizlik oluşur.

Bu başlık altında incelenebilecek bir diğer sözleşme ise günümüzde daha çok ulaşım için kullanılmak üzere yapılan araç kiralama sözleşmesidir. Burada kişinin bir yerden bir yere gidebilmesi için kara taşıt araçlarına başvurması esastır ve bu araçlar yapısı itibariyle taşınır eşya özelliğine sahiptir. Dolayısıyla bu sözleşme, menfaatin gerçekleştiği aracın taşınır olmasından dolayı bu başlık altında değerlendirilirse[151] de biz İslam hukuku kaynaklarında bir diğer kiralama çeşidi olarak yer alan yük yüklemek ve binmek amacıyla yapılan hayvan icâresi başlığında değerlenmenin daha uygun olacağı kanaatindeyiz. Çünkü klasik kaynaklarda hayvan kiralama sözleşmesi için geçerli olan hususlar günümüzde daha çok araç kiralama sözleşmelerinde karşımıza çıkmaktadır.

Tüm bu örneklere baktığımızda kendisinden yararlanılabilen, mubah ve kiralanması adet olan taşınır eşyaların belirlenen şartları sağladığı sürece kiralanması geçerlidir.[152]

---

[146] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/48; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/229; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/466.

[147] Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed es-Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût* (Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1993), 16/25; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1738; Tunç, *İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması*, 52.

[148] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/534; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/25.

[149] Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1488; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 534.

[150] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 534; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/169.

[151] Tunç, *İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması*, 56-57.

[152] Serahsi, *Kitabu'l-Mebsut*, 1993, 15/169; Daha geniş inceleme için bkz:Tunç, *İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması*.

Günümüzde değişen ve gelişen taşınır eşyaların kiralanması noktasında bu esas üzere hareket etmek yerinde olacaktır.

İslam hukuku kaynaklarında taşınır kirası başlığında açıklanan bu kiralama örneklerini TBK'de incelediğimizde müstakil bir taşınır kirası başlığının olmadığı, kira sözleşmesinin tanımında herhangi bir sınırlama yoluna gidilmediği için genel hükümlerin açıklandığı 299 ila 338.maddelerde geçen hususların taşınır (menkul) kiraları için de geçerli olduğu[153] ve kanun maddeleri içerisinde taşınır kirası için de ayrıca belirtilmesi gerekli görülen noktalarda açıkça ifade edildiği görülmüştür. Şöyle ki:

Kullanmaya ve yararlanmaya elverişli taşınır her türlü eşyanın ve bulunduğu yere sabit olmayan tesislerin kiralanmasında taşınır kirasından söz edilebilir. Günümüzde bu şekilde yapılan kira sözleşmelerine ise masa, bilgisayar, ev eşyası, elbise gibi her türlü eşyaların kiralanması, hukuki olarak taşınır mal kabul edildiği için taşıt araçlarının özellikle motorlu ve motorsuz kara taşıt araçlarının kiralanması, gemi hariç deniz altı ve üstü araçlarının kiralanması örnek verilebilir.[154] Tüm bu kiralama örneklerinin ortak özelliği sözleşmeye konu olan eşyanın taşınır mal olmasıdır. Bu tür sözleşmeler esas itibariyle genel hükümlere tabi olmasına rağmen bazı kanun maddelerinde özellikle isimlendirilerek yer almıştır.

Kira sözleşmesinin sona ermesi bölümünde kira sözleşmesinin süresinin belirsiz olduğu durumlarda fesih bildirimi açıklanırken 329. maddede taşınır yapı kiraları, taşınmaz kiraları ile birlikte ele alınmıştır. [155] Burada ifade edilen taşınır yapılar ise Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesine göre *"Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar"* şeklinde açıklanmıştır.

Yine aynı bölümde yer alan 330.maddede ise taşınır kiralarının fesih bildirimi açıklanmıştır. 330/I. maddeye göre fesih bildiriminin üç gün önceden yapılması gereken taşınır mallar ise konut ve çatılı iş yerleri kira sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan taşınır mallar dışındaki taşınabilen tüm mallardır.[156] İslam hukuku kaynaklarında

---

[153] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 207; Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 321; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 201.
[154] Aydemir, *Kira Hukuku*, 18-19; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 201.
[155] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 358; Aydemir, *Kira Hukuku*, 78.
[156] Olcay Göçüm, *Kira Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 322.

açıklanan elbiseler, çadır ve yol malzemeleri, tarım araç ve gereçleri ile silah aletleri gibi taşınır mallar bu madde kapsamına girmektedir. Devamında yer alan 330/II. maddede ise kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısının fesih bildirimi açıklanmıştır. Buradaki esas nokta taşınır malın kiralanmasının kiraya veren tarafından tacir sıfatıyla meslek olarak yapılmış olması ve kiracının da meslekî veya ticari faaliyeti için değil kendi kullanımı için yapmış olmasıdır.[157] Günümüzde yapılan araç kiralama sözleşmeleri bu kanun maddesi altında yer almaktadır.

Burada konu edilmesi gereken bir diğer husus ise TBK md.339'a göre konut ve çatılı işyeri sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalarda genel hükümlerin değil konut ve çatılı işyeri sözleşmesi hükümlerinin geçerli olmasıdır.[158] Buna göre günümüzde yapılan eşyalı ev kiralanmasına konu olan dolaplar, mobilyalar, mutfak araç gereçleri ile işyerlerinde var olan vitrin ve raflar bu maddeye tâbidir.

1.3.1.1.3. Hayvan İcâresi

İslam hukukunda ayn üzerine yapılan kira sözleşmelerinden birisi de hayvan kiralama sözleşmeleridir. Sözleşmeye konu olan hayvanların yük taşımak veya binmek amacıyla kiralanması caizdir.[159] Bunların yanı sıra hayvanlar, tarım sektöründe olduğu gibi bir işin yapılması amacıyla da sözleşmeye konu olabilirler.[160]

Bu tür sözleşmelerin de diğer kira sözleşmeleri gibi geçerli olabilmesi için belirsizliğin olmaması; taşınacak eşyanın veya binecek kişinin, kullanılacak hayvanın, kullanım süresinin veya kullanılacak mesafenin belirlenmiş olması gerekir. Şöyle ki:

Hayvan kiralama sözleşmelerinde hayvanı belirlemeden mutlak bir ifade ile sözleşme yapılamaz.[161] Çünkü hayvanlar birbirinden farklı özelliklere sahiptir ve sağladıkları

---

[157] Daha geniş bilgi bkz: Hakkı Mert Doğu, "Meslekî Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8/2 (2021), 521-533.

[158] Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku* (Ankara: Adalet, 2021), 546-547; Daha geniş bilgi için bkz: Emel Badur, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 27 (2016), 155-180.

[159] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/170; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/45; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/201; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/487; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 538; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1733.

[160] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/183; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/47.

[161] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/202.

menfaatler de farklılık gösterir. Dolayısıyla bilinmezliğin ortadan kalkması için sözleşme kurulurken hayvanın tespit edilmesi sözleşmenin şartlarındandır. Bununla birlikte hayvan kiralayan kişi (mükârî) ile hayvan seçilmeden sadece gidilecek yer belirlenerek yapılan kira sözleşmesi de geçerlidir.[162] Burada akdin konusu hayvan değil eşyaların taşınmasıdır. Dolayısıyla bu taşıma esnasında mükârînin verdiği hayvan ölse veya hastalansa o eşyaların başka bir hayvan ile de olsa belirlenen yere taşınması gerekir. Çünkü anlaşma belirli bir hayvan üzerinden değil yükün taşınması üzerinden yapılmıştır ve bu yük belirlenen yere ulaşmazsa sözleşme tamamlanmamış sayılır. Öte yandan gidilecek yer belirlenirken karışıklığa mahal vermeyecek şekilde kesinleştirilmesi gerekir.[163] Çünkü geniş alanlarda gidilebilecek birçok nokta mevcuttur ve bu noktaların mesafesi birbirinden farklıdır. Bununla birlikte hayvandan elde edilecek menfaat de uzaklığa göre değişeceğinden dolayı gidilecek mesafe açık bir şekilde ifade edilmelidir.

Ayrıca sözleşme yapılırken yapılacak iş, gidilecek yer veya yük yüklenecek süre belirlendiyse belirlenen yerden başka yere ve daha ilerisine gidilemez, başka bir iş yapamaz veya daha uzun süre kullanılamaz. Çünkü belirtilen işin bitmesiyle, belirlenen yere ulaşmak suretiyle veya sürenin dolmasıyla sözleşmeden elde edilecek menfaat sağlanmıştır. Daha ilerisi veya daha fazlası sözleşmeye konu değildir.[164]

Binmek amacıyla yapılan hayvan kiralama sözleşmelerinde sözleşme, binecek kişi belirlenmeden mutlak bir ifade ile yapıldığında kişinin kendisi de binebilir başkasını da bindirebilir. Ancak hayvana kim binerse sözleşme o kişi üzerinden yapılmış kabul edilir ve başkası binemez veya bindirilemez.[165] Bunun sebebi biniciliğin kişiye göre değişmesiyle hayvana vereceği zararın da değişmesidir. Dolayısıyla hayvana ilk binen kişi artık o sözleşmenin tarafı haline gelmektedir ve yapılan sözleşme ile o kişinin hayvana vereceği zarar üstlenilmiştir.[166] Ayrıca binmek amacıyla kiralanan hayvana yük

---

[162] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 540; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/201.
[163] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 542; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/171.
[164] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 545; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/203; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/51.
[165] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/47; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/487.
[166] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/90; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/47; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/53; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/204; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 549; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1733; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/170.

yükletilemez. Fakat yük yüklemek için kiralanan hayvana binilebilir. Çünkü binmek de yük taşımak gibidir. Bu durumda sözleşmenin yapılış amacına aykırı bir durum yoktur.[167]

Çeşidi ve miktarı belirli bir yükü taşımak amacıyla kiralanan hayvana, o yükün vereceği zarara eşit veya daha az zararlı başka bir çeşit yük yüklenebilir ama daha fazlası yüklenemez. Elli kilo buğday taşımak için anlaşılan hayvana elli kilo arpa yüklenebilmesine rağmen elli kilo pamuk taşımak için anlaşılan hayvana elli kilo demir yüklenememesi bunun örneğidir. Çünkü demirin hayvana vereceği zarar pamuğun vereceği zarardan fazladır. Arpanın hayvana vereceği zarar ise buğdaydan daha azdır.[168] Belirlenen yere kadar yük taşımak veya binilmek için bir hayvan kararlaştırılsa ve o hayvan da yola çıkmadan ya da yolda telef olsa sözleşme geçersiz olur. Çünkü sözleşmeye konu olan hayvan ortadan kalkmıştır. Hayvan telef olmayıp hastalansa kişi ister hayvanın iyileşmesini bekler isterse sözleşmeyi fesheder. Fakat yükün yerine ulaştırılması için -yeni bir sözleşme yapmadan- başka bir hayvan isteyemez. Çünkü sözleşme belirli bir hayvan üzerine kurulmuştur ve o hayvan kullanılarak sözleşmenin tamamlanması gerekir.[169]

Hayvan kirasına konu olan hayvanların kullanılma amaçlarından bir diğeri ise erkek hayvanların damızlık olarak kullanılmak üzere kiralanmasıdır. Bu işlemin karşılığında ücret alınması caiz değildir.[170] Bu görüşün dayanağı ise Hz. Peygamber (s.a.s.)'den gelen bu işlemi neyheden hadislerdir.[171] Bunun yanı sıra yapılan bu sözleşmede ücret, hayvanın menisi karşılığında verilecektir. Meni ise değeri olmayan bir şeydir ve bunların konu edildiği sözleşmeler geçersiz kabul edilir.[172] Bu sebeple erkek hayvanın bu amaçla kiraya verilmesi caiz görülmemiştir. İmam Mâlik ise bu durumu diğer menfaatlere kıyas ederek sayısı belli olan dişiler için kiralanmasının caiz olduğu görüşüne sahiptir. Ancak burada

---

[167] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/204; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/45-46; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/490.

[168] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/53; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/91; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/205; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/48; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/229; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/490; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1734.

[169] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/202; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 539.

[170] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 115; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/83; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 578; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/233; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/75; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/319; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/371.

[171] Ebû Abdirrahmân Ahmed b. Şuayb en-Nesâî, *es-Sünen-i Nesâî* (Halep: Mektebü'l-Matbuati'l-İslamiyye, 1986), 7/Buyû':94; İbn Mâce, *Sünen-i İbn Mâce*, 2/ Ticaret:2160.

[172] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/83; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/320.

kıyasın hadise tercih edilmesi söz konusu olduğu için zayıf görülmüştür.[173] Öte yandan bu işlemin ücret alınmadan yapılmasında sakınca yoktur.[174]

Hayvan kirasını TBK'de aradığımızda ise kira sözleşmesinin üçüncü ayrımında açıklanan ürün kirasının alt başlığı olarak, 376-378. maddelerde açıklandığı görülmektedir. Ürün kirası olarak kabul edilen hayvan kirasından bahsedebilmek için bazı şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir.[175] Kira sözleşmesine konu olan hayvanlar bu şartları taşımadığında ise genel kira hükümleri veya tarımsal amaçlı ürün kirası hükümleri uygulanır. Dolayısıyla hayvanın kira sözleşmesine konu olması modern hukukta da birçok açıdan incelenmiştir.

1.3.1.2. İnsan / İş İcâresi

İslam hukuku kaynaklarında icâre başlığı altında açıklanan kira sözleşmesinin ikinci ana çeşidi ise Mecelle'de "İcâre-i Âdemi"[176] başlığıyla yer alan iş/insan icâresidir. Bu sözleşmede menfaatin kaynağı insan olup insanın emeğinin kiralanması söz konusu olduğu için iş icâresi, klasik İslam hukuku kaynaklarında "icâre" başlığı altında ayn icâresi ile birlikte yer almıştır. İki kira sözleşmesi çeşidinin de konusu menfaat olmasına rağmen sözleşmelerin işleyiş ve sonuçları bakımından farklı olması, zamanla kira akdi ve iş akdi olarak iki ayrı başlık altında incelenmesine yol açmıştır.

İş akdi pozitif hukukta 4857 sayılı İş Kanunu[177] ve Türk Borçlar Kanunu'nun altıncı bölümünde yer alan "hizmet sözleşmeleri" maddelerinde açıklanmıştır.[178] Buna göre Türk Hukuku'nda iş sözleşmeleri, hukukun "iş hukuku" alt dalında, kira sözleşmelerinden bağımsız olarak izah edilmektedir.

Çalışmamızın konusu konut kira sözleşmesi olmasına rağmen konu bütünlüğü oluşturması amacıyla iş sözleşmelerine kısaca yer vereceğiz. Nitekim iş sözleşmeleri, her iki hukuk sistemi için de başlı başına bir çalışma alanı olup bu konuda mukayeseli çalışmalar da yapılmıştır.[179]

---

[173] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 578.
[174] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60.
[175] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 34-36.
[176] bk. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 562-581.
[177] 22 Mayıs 2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete
[178] bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 447-485.
[179] Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi*; Mehmet Aykanat, "Mecelle'de İş Sözleşmesi", *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi* 47 (2015), 53-62; Murat

İş icâresi, işçinin ücret karşılığında belli bir süre çalışması veya belli bir işi görmesi üzerine kurulan akittir.[180] Dolayısıyla iş icâresini sözleşmenin konusu bakımından süre üzerine kurulan ve hizmet/amel üzerine kurulan iş sözleşmeleri olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür.[181] Süre üzerine kurulan sözleşmelere, belirli bir tamircinin üç gün süreyle çalıştırılması; hizmet/amel üzerine kurulan sözleşmelere ise bozuk olan bir aletin tamircinin işyerine götürülerek yaptırılması örnek verilebilir.

İş icâresinde emeği sözleşmeye konu olan taraf, "işçi" veya "ecîr"; oluşan emeği bir bedel karşılığında elde eden taraf ise "işveren" veya "müstecir" adını almaktadır.[182] Burada işçinin şahsının sözleşmeye taraf olmasının yanında emeği de sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla işçiye "kendini kiraya veren kimse"[183] denilmektedir. Bununla birlikte işçi, sözleşmeye konu olan işin mahiyeti sebebiyle "ecîr-i hâs" ve "ecîr-i müşterek" olarak iki gruba ayrılmaktadır.

İşçinin belli bir süre içerisinde tek bir işverenin emri altında çalışmasını konu edinen sözleşmelerde işçiye "ecîr-i hâs" denilmektedir.[184] Dolayısıyla işçi, işverene belirli bir süre bağımlıdır. Bu süre içerisinde sadece o kişinin belli bir işini yapmak üzere sözleşme yaptığından dolayı başkalarının işlerini kabul edemez ve işi başkasına da yaptıramaz.[185] İşçi o süre boyunca hazır bulunduğu müddetçe çalışmasa da ücreti hak eder.[186] Bu tür işçilere devlet veya özel bir şirkette aylık şu kadar maaş almak üzere sözleşme yapan kişi, belli bir süre çalışması için kiralanan çoban, aşçı veya şoför örnek olabilir. İşçinin belli bir işi yapmak üzere tutulduğu sözleşmelerde ise işçiye "ecîr-i müşterek" denilmektedir.[187] Burada işin yerine getirilmesi esas olduğu için işi yapmak üzere

---

Şen, "Cumhuriyet Önceki Türk Hukukunda Hizmet Akdine Genel Bakış", *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi* 4/1-2 (2000), 523-546; Ayhan Ak, "Pozitif Hukuktaki Asgarî Ücret Uygulamasının İslam Hukuku Bağlamında Analizi", *İlahiyat Tetkikleri Dergisi* 44 (2015), 273-301.

[180] Bardakoğlu, "İcâre", 21/384; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 562.

[181] Bardakoğlu, "İcâre", 21/384.

[182] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/157.

[183] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 413; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/157.

[184] el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/252; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/94; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/52; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 520.

[185] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/245; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/54; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1763; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/24; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/80.

[186] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 113; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/245; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/54; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/95; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/388; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 520.

[187] el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/252; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 519.

belirlenmiş bir işçi yoktur. Kişi kendisi yapabildiği gibi yardımcısına da yaptırabilir.[188] Ayrıca işçinin ücretinin işi yapacağı süreyle de doğrudan bir bağlantısı yoktur. İşçi, işin yapılacağı süre boyunca başka kişilerin işlerini de yapabilir.[189] Bu tür işçiler ücretlerini işlerini bitirdiklerinde hak ederler.[190] Bunlara terziler, bağımsız çalışan avukatlar, doktorlar, mühendisler örnek verilebilir. Eğer bu kişiler sadece belli bir kişinin işinde çalışmak üzere sözleşme yaparsa ecîr-i hâs olarak kabul edilirler.

TBK 393. maddeye göre iş sözleşmesi, "*işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşme"* olarak ifade edilmiştir. Buna göre pozitif hukukta yer alan iş sözleşmesi, İslam hukukunda süre ile yapılan iş sözleşmesine; işçi kelimesi ise İslam hukukunda "ecîr-i hâs" kavramıyla ifade edilen işçi çeşidine karşılık gelmektedir.[191]

Klasik İslam hukuku kaynaklarında iş icâresine dahil olabilecek kiralamalar ve bunlardan oluşan fer'i meseleler ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Bunlardan bazıları süt annenin[192], terzinin[193], boyacının[194], hacamatçının[195] kiralanmasıdır. Ayrıca bu tür sözleşmelerde menfaatin kaynağı insan olduğu ve sözleşmenin sonunda bir eser ortaya çıktığı için tarafların ihtilaf ettiği meseleler[196] ve işçilerin tazmin yükümlülükleri de ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.[197] Bunlara ek olarak ezan okuma, imamet, Kur'an öğretme gibi

---

188 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 116; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/244; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/24.

189 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/53; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1762; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/52; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/80.

190 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 113; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/244; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/234; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 520.

191 İştar Urhanoğlu, "Mecelle'ye Göre İcâre-i Âdemi ve Tarafları", *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi* 11/2 (2021), 761,767.

192 bk. Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/118-130; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 116; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/241; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/59; bk. Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/232-233; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/72-75; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/52; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1737; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/402.

193 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 114-115.

194 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/233.

195 bk. Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/83-84; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 578-579; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/100; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/239; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/232; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/72; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1742.

196 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 116; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/238; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 585; bk. Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60-61; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/102-104; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/406-407; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/63.

197 bk. Merginânî, *el-Hidâye*, 3/244-245; bk. Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/80-82; bk. Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/53-54; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 113; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/89-90; bk. Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1762-1771; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/406; bk. Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/52-56.

ibadet türünden olan işler için işçi kiralanması[198] ve ağıt yakmak, adam öldürmek gibi yapan kişiyi günaha sevk eden işler için işçi kiralanması[199] da kaynaklarda sahih olmayan kira sözleşmeleri olarak yer almıştır. Dolayısıyla iş icâresine dair birçok husus, klasik İslam hukuku kaynaklarında ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir denilebilir.

1.3.2. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Çeşitleri

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ila 378. maddeleri arasında üç ayırım yapılarak düzenlenmiştir. Birinci ayırımda kira sözleşmesinin genel hükümlerine yer verilmiştir (TBK md.299-338). İkinci ayırımda konut ve çatılı işyeri kiralarına dair hususlar açıklanmıştır. (TBK md.339-356). Üçüncü ayırımda ise ürün kirası ve hayvan kirası yer almıştır (TBK md.357-378). Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin iki özel çeşidi bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananın niteliği, ürün kirasında ise kiralananın işletme yükümlülüğü ile elde edilecek olan ürün esas alınmıştır. İkinci ve üçüncü ayırımda yer almayan hususlarda genel kira hükümlerinin geçerli olması kira sözleşmesinin temel kuralıdır. Bu sebeple birinci ayırımda belirlenen genel hükümler, kanunda açıklanan iki özel çeşit de dahil olmak üzere bütün kira sözleşmeleri için geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesi süreli sözleşmelerden olduğu ve belirli veya belirsiz bir süre ile yapılabildiği için (TBK md.300) kira sözleşmesinin "belirli süreli kira sözleşmesi" ve "belirsiz süreli kira sözleşmesi" olmak üzere iki çeşidi de vardır. Bu farklılık kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda etkisini göstermektedir.[200] Kararlaştırılan sürenin dolmasıyla beraber herhangi bir bildirim olmaksızın sözleşmenin sona erdiği durumlarda belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilir. (TBK md.300). Belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise akdin sona ereceği süre belirlenmemiştir. Dolayısıyla sözleşme yasal dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyularak fesh edilir (TBK md.328).[201] Bu maddeler genel kira sözleşmeleri için geçerli olmakla birlikte konut

---

[198] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 577-578; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/100; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/59; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/233.

[199] Meydânî, *el-Lübâb*, 2/100; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/233; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/75.

[200] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 218; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 207; Aydemir, *Kira Hukuku*, 74.

[201] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 73-77; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 219-221.

ve çatılı işyeri kiraları için özel olarak yer verilen hususlar çalışmamızın ilgili yerlerinde açıklanacaktır.

1.3.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenen kira sözleşmesi çeşitlerinden ilki, 339 ila 356. maddeler arasında açıklanan konut ve çatılı işyeri kiralarıdır. Yapılan bu ayırımda kiralananın kullanım amacı esas alınmıştır.[202] Bu sebeple sözleşmeye konu olan şeyin konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine göre değerlendirilebilmesi için ilk olarak konut veya çatılı işyeri özelliklerini taşıyor olması gerekmektedir.

İnsanların yaşamlarını sürdürdüğü, içerisinde uyumak, dinlenmek gibi ihtiyaçlarını giderdiği ve dış etkenlerden korunduğu mekanlar "*konut*" olarak kabul edilir.[203] Bu tür yapıların eşyalı-eşyasız olması, lüks- asgari düzeyde oda sayısının bulunması gibi değişebilen özellikleri konut olma niteliğini etkilemez.[204] Burada önemli olan husus, yapının kullanım amacıdır.

Kişilerin her türlü ticaret, sanayi, tarım ve mesleki alanlarda faaliyetlerini yürüttükleri yerler ise "işyeri" olarak kabul edilir.[205] Büro, mağaza, atölye, muayenehane kiraları buna örnektir. İşyerinin "*çatılı*" olarak nitelenmesinden maksat, yapının beton ve kiremit gibi bir malzemeyle kapatılmış olması değil üstünün korunmalı ve sürekli kullanıma elverişli şekilde örtülü olmasıdır. Dolayısıyla çatılı ifadesiyle "üstü örtülü" bir yapının anlaşılması gerekir.[206] Bu sebeple odun/ kömür depoları, hayvan pazarları gibi etrafı duvarla çevrili olmasına rağmen üstü açık yapıların kiralanmasında konut ve işyeri kiraları değil genel kira hükümleri geçerlidir. Ayrıca işyeri kavramının çatılı (üstü örtülü) ifadesiyle nitelenip çatısız yapıların uygulama dışında bırakılması eleştirilmiş ve bu tür ayrıma gerek olmadığı ifade edilmiştir.[207]

---

[202] Aydemir, *Kira Hukuku*, 23; Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", *İstanbul Barosu Dergisi* 87/2013/3 (2013), 109.

[203] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 222; Aydemir, *Kira Hukuku*, 24; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 211.

[204] Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı (TBK md.339)", *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi* 8/Özel (2013), 1218.

[205] Aydemir, *Kira Hukuku*, 25; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 211.

[206] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 221; Aydemir, *Kira Hukuku*, 26.

[207] Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı (TBK md.339)", 1221.

Konut ve çatılı işyeri özelliklerine sahip olmasına rağmen yazlık, pansiyon gibi taşınmazlar, niteliği gereği geçici kullanıma özgülendiği için 6 ay ve daha kısa süreli kiralanmaları halinde konut ve çatılı işyeri kiraları hükümleri uygulanmaz. Ancak geçici kullanıma özgülenmiş olan bu tür taşınmazların 6 aydan daha uzun süreli kiralanması halinde konut ve çatılı işyeri kiraları hükümleri geçerli olur (TBK md.399).[208] Ayrıca geçici kullanıma özgülenme niteliğine sahip olmayan bir taşınmaz, 6 ay veya daha kısa süreli kiralansa bile bu tür yapılarda süre fark etmeksizin konut ve çatılı işyeri hükümleri geçerli olur.[209] Burada öncelikle dikkat edilmesi gereken husus, taşınmazın niteliğidir. Taşınmazın geçici kullanıma özgülendiği durumlarda kişinin kiralama süresi etkilidir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, kira sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da geçerlidir (TBK md.339). Burada eşyanın taşınır-taşınmaz niteliği belirtilmediği için gerekli şartları taşıyan her türlü eşya hakkında geçerlidir. Konut için beyaz eşya, mobilya, mutfak eşyası; işyeri için raf, ofis malzemesi gibi taşınır eşyalar ve depo, garaj gibi taşınmaz eşyalar buna örnektir.[210] Bu eşyaların kullanımın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi vasıtasıyla kiracıya bırakılmış olması ve bağlantılı sözleşme sayılmayacak şekilde sözleşmeye konu olması şarttır.[211] Günümüzde "eşyalı kiralama" olarak ifade edilen kiralarda bu madde esas alınır.[212]

Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının, konut ve çatılı işyeri kiraları sözleşmelerine kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu sözleşmelerde de konut ve çatılı işyeri kiraları hükümleri uygulanır. (TBK md.339/II). Bu maddeye göre kamu kurum ve kuruluşları, sözleşmenin süresi dolduğunda Devlet İhale Kanunu'na göre değil TBK'de sayılan tahliye nedenlerinden birine dayanarak kiralananın tahliyesini isteyebilecektir.[213] Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarında esas olan kiracının kiraya verene karşı korunması, kamu kurum ve kuruluşlarının sözleşmeye taraf olması halinde de işletilmiştir.

---

[208] bk. Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 323-324.
[209] Mustafa Özdoğan - Tuba Oymak, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı", *İstanbul Barosu Dergisi* 88/2014/2 (2014), 62.
[210] M.Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 1/11.
[211] Badur, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya", 157-164.
[212] Aydemir, *Kira Hukuku*, 28.
[213] Detaylı bilgi için bk. Mustafa Cahit Günel, "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 72/1 (2014), 831-850; Aydemir, *Kira Hukuku*, 307-337.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da devam etmesi, kiracının yararına olmaksızın, kira sözleşmesiyle doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersiz sayılır (TBK md.340). Buna göre yapılan sözleşmenin yasak kapsamındaki bağlantılı sözleşme olarak değerlendirilebilmesi için sözleşmenin konut ve çatılı işyeri kirasıyla ilgili olması, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasının bu sözleşmeye bağlanmış olması, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmaması ve bu sözleşmede kiracının yararının bulunmaması gerekmektedir.[214] Kiraya verenin, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiracıya önceki kiracının bıraktığı eşyaları satın alma zorunluluğu getirmesi bağlantılı sözleşme örneğidir ve bu sözleşme geçersizdir. Bu madde, kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle yaptığı kira sözleşmesi dolayısıyla kiracıyı başka borç altına girmesine karşı koruma amacıyla konulmuştur.[215]

Türk Borçlar Kanunu'nun 343 ila 346. maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralarının kira bedelinde uygulanacak hükümler, 347 ila 356. maddeleri arasında ise konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesine dair hükümler açıklanmıştır. Tezimizin ilgili yerlerinde bu maddeler açıklanacaktır.

1.3.2.2. Ürün Kirası

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan bir diğer kira sözleşmesi çeşidi ise 357 ila 375. maddeler arasında açıklanan ürün kirasıdır. TBK 357.maddede "*kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme*" şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre bu tür sözleşmelerde ürün veren bir malın veya hakkın kullanılmak veya işletilmek üzere kiraya verilmesi söz konusudur.

Ürün kirasının konusu ürün veren taşınır veya taşınmaz mal, ticari işletme veya hak olabilir.[216] Tarla, çiftlik, otel, lokanta, maden ocağı ve patent hakkının kiraya verilmesi buna örnektir. Bunların konu olduğu sözleşmelerin ürün kirası olarak kabul edilebilmesi

---

[214] Detaylı bilgi için bk. M.Murat İnceoğlu - Ece Baş, "Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 70/2 (2012), 166-175; bk. Özdoğan - Oymak, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı", 63-65; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 226-227.

[215] Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 324; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 223-224.

[216] Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü yayınları, 1974), 1/303; Mustafa Kırmızı, *Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku* (Ankara: Bilge, 2013), 26; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 202.

için kiralananın kiracıya ürün vermeye hazır donanımlı bir şekilde teslim edilmiş olması gerekir (TBK md.360).[217] Bu sebeple boş bir şekilde kiraya verilen bir yer lokanta olarak kullanılsa da sözleşmenin başında kullanılmaya ve işletilmeye hazır, döşenmiş bir halde teslim edilmediği için ürün kirasından bahsedilemez. Ayrıca kiracının, ürün elde etmek amacıyla kiraladığı şeyin işletme yükümlülüğünü üstlenmiş ve kira bedelini de bu yükümlülük karşılığında vermiş olması gerekir.[218] Kiracının bu yükümlülüğü, kiralananı sözleşmede belirtilen amacına uygun ve iyi bir şekilde işletme ve ürün vermeye elverişli bir şekilde bulundurma yükümlülüğünü de barındırmaktadır (TBK md.364).[219] Bir bina otel olarak kullanılmak üzere kiralandıysa genel kira sözleşmesi; işletilme zorunluluğu ile bir otel kiralandıysa ürün kira sözleşmesi hükümleri geçerli olur. Dolayısıyla genel kira sözleşmesinde kiralananın sadece kullanım hakkı kiracıya bırakılırken ürün kirasında kiralananın kullanılmasıyla birlikte işletilmesi ve ürünlerinin toplanması da kiracıya bırakılmıştır.[220]

Ürün kirasının söz konusu olduğu lokanta, plaj, kahvehane gibi işletmelerde uygulandığı gibi kira bedeli, bir miktar para olarak belirlenebilir. Bunun yanı sıra devşirilecek ürünün bir kısmı veya belli bir oranı da kararlaştırılabilir.[221] Ortakçılık, marabacılık, yarıcılık da denilen bu şekildeki kira sözleşmesi "*ürüne katılmalı kira*" (TBK md.357/II) olarak isimlendirilmektedir. Bu şekilde yapılan kira sözleşmeleri kendisinden ürün elde edilen taşınmazlarla ilgilidir. Tarladan elde edilecek ürünlerin belli bir kısmının kira bedeli olarak tarla sahibine verilmesi buna örnektir. Kira bedeli olarak kabul edilecek oran, sözleşme yapılırken kararlaştırılmadıysa yerel adete göre belirlenir (TBK md.357/II). Ürüne katılmalı kirada kiraya veren, elde edilecek ürünün bir kısmını kira bedeli olarak alacağı için ürün kirasından elde edilecek ürüne kiracı ile birlikte ortak olmaktadır. Diğer yandan bu şekilde yapılan kira sözleşmesi ürünün elde edilmesine bağlıdır.[222] Dolayısıyla

---

[217] Aydemir, *Kira Hukuku*, 31.
[218] Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 322.
[219] Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 321; bk. H. Sena Akkışla - İpek Sağlam, "Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 28/2 (2022), 1047-1053.
[220] Aydemir, *Kira Hukuku*, 31; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 26-27; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1/306; Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", 110.
[221] Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 322; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 205.
[222] Aydemir, *Kira Hukuku*, 33.

doğal afet gibi herhangi bir nedenle hiç ürün elde edilmemişse taraflar zarara birlikte katlanmak zorundadır. Her iki taraf da kararlaştırdıkları oranları birbirinden isteyemez.

Ürün kirası, kira sözleşmesinin özel bir çeşidi olduğundan dolayı bu sözleşmeyi içeren maddelerde ürün kirasına ilişkin özel bir hüküm bulunmadıkça yapılan sözleşme hakkında Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ila 338. maddelerinde açıklanan kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanır (TBK md.358).

Ürün kirasında taraflara yüklenen hak ve sorumluluklar TBK 359 ila 366.maddeleri arasında, sona ermesi halinde taraflara yüklenen hak ve sorumluluklar ise TBK 367 ila 375. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu hususlar çalışmamızın kapsamı dışında kaldığı için burada yer verilmeyecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun ürün kirası ayırımında yer bulan bir diğer kira çeşidi ise 376-378.maddelerde açıklanan hayvan kirasıdır. Kira sözleşmesine konu olan hayvanın ürün kirası olarak değerlendirilebilmesi için bazı şartları taşıması gerekir. Şöyle ki: TBK 376. maddeye göre kiralanan hayvan; koyun, keçi, inek, deve gibi geviş getirici hayvanlardan olmalıdır.[223] Bunların dışındaki kümes hayvanları, at, eşek gibi hayvanlar kiralandığında ise genel hükümler veya tarımsal amaçlı ürün kirası hükümleri uygulanır. Yine bu hayvanlar tarımsal bir taşınmaz ile bağlantılı olmadan kira sözleşmesine konu olmalıdır.[224] Tarla ve bahçelerle birlikte içinde hayvanların da olduğu çiftlik kiralansa burada baskın olan sözleşme işletme kirası olduğu için çiftliğin içinde bulunan hayvanlar sözleşmeye ayrıca konu olmazlar. Dolayısıyla bahsi geçen hayvanların ürün kirasına konu olabilmesi için müstakil olarak kiralanmış olması gerekir. Eğer aksine sözleşme veya yerel adet yoksa hayvan kirası ile kiralanan hayvandan elde edilen ürünlerin tamamı kiracıya aittir (TBK md.376). Ayrıca kiracı, kiralanan hayvanlara iyi bakmakla, beslenmesini sağlamakla ve kira bedeli olarak belli bir miktar para veya hayvandan elde edilecek üründen belli bir pay vermekle yükümlüdür (TBK md.376/II)[225].

1.4. Konut Kira Sözleşmesinin Unsurları ve Şartları

İslam hukuku kaynaklarında kira sözleşmesinin rükünleri başlığında incelenen bu hususların tespit edilmesi noktasında mezhepler arasında farklılık vardır. Şöyle ki:

---

[223] Yavuz, *Kira Hukuku*, 1092; Aydemir, *Kira Hukuku*, 35.
[224] Aydemir, *Kira Hukuku*, 35; Yavuz, *Kira Hukuku*, 1092.
[225] Yavuz, *Kira Hukuku*, 1093.

Hanefîler'e göre kira sözleşmesinin rüknü sadece icap-kabuldür. Çoğunluk mezheplere göre ise irade beyanının yanı sıra taraflar, kira bedeli ve menfaat de rükün kabul edilir.[226] Biz çalışmamızda çoğunluğun görüşünü esas alıp sözleşmenin ana unsurlarını dört kısımda inceleyeceğiz.

Bu hususta, tüm mezheplerin ittifak ettiği nokta ise kira sözleşmesinin sahih olabilmesi için sözleşmeye konu olan menfaatin ve kira bedelinin belirlenmiş olmasıdır.[227] Sözleşme kurulurken bu şarta dikkat edilmediği durumlarda sözleşmenin konusu belirsiz olacaktır. Bu belirsizlik menfaatin teslimine imkan vermeyeceği için sözleşmeden beklenen amaç elde edilemeyecektir. Bu durumda sözleşme gerçekleşmemiş olacaktır. Diğer yandan, kira bedelini isteme hakkı ve kira bedelini ödeme sorumluluğu kira sözleşmesinin taraflara yüklediği hak ve sorumluluklardan olduğu için bu noktadaki belirsizlik taraflar arasında karışıklığa sebep olacaktır. Bu ise sözleşmenin sıhhatine engeldir. Dolayısıyla sözleşme kurulurken bu şartın yerine getirilmesi önem arzetmektedir.

Pozitif hukukta ise bu hususlar, kira sözleşmesinin unsurları başlığıyla tarafların anlaşması, akde konu olan şeyin kullanılmasının devri, kira bedeli olmak üzere üç kısımda incelenmiştir.[228]

1.4.1. Taraflar

Kira sözleşmesinin unsurlarından ilki taraflardır. Kira sözleşmesinde, sözleşmeye konu olan şeyin menfaatini bir bedel karşılığında karşı tarafa kullandıran kişiye *"mûcir", "âcir", "mükri"* veya *"kiraya veren", "kiralayan";* bedelini vermek karşılığında karşı tarafın menfaatini kullanan kişiye de "*müste'cir", "mükteri"* veya *"kiracı"* denilmektedir.[229]

---

[226] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/516; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/6; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/411; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/21; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 352; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/409.

[227] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 352; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1701.

[228] bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 211-214; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 220-230; bk. Cevdet Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (İstanbul: Beta, 2014), 373-384.

[229] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/156-157; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 409-410; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 513; Aydemir, *Kira Hukuku*, 39; Göçüm, *Kira Hukuku*, 41.

Tüm sözleşmelerde olduğu gibi kira sözleşmesinde de sözleşmeyi yapan kişilerin olması gerekir. Ayrıca kira sözleşmesi iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için söz konusu tarafların özelliklerinin tespit edilmesi oldukça önemlidir.

İslam hukukuna göre kira sözleşmesinde tarafların akıllı ve mümeyyiz olması gerekir. Bu sebeple delinin ve aklı ermeyen küçük çocuğun yaptığı sözleşme geçerli değildir.[230] Yapılan bu sözleşme ile taraflar yarar veya zarar elde edeceği için sözleşmeyi yapan kişinin bunu ayırt edebilme gücüne sahip olması beklenir. Dolayısıyla taraflarda bulûğ şartı değil temyiz şartı aranır. Mümeyyiz küçüğün kira sözleşmesine taraf olduğu durumlarda ise kendisine izin verilmişse sözleşme geçerli kabul edilir. Eğer tasarrufları kısıtlandıysa velisinin izni ile geçerlilik kazanır. Bu görüş Hanefî mezhebi için geçerlidir.[231] Şâfiî ve Hanbelîlere göre ise sözleşme yapılabilmesi için mükellefiyet şartı arandığından dolayı tarafların bâliğ olması gerekir.[232]

Pozitif hukukta ise, ayırt etme (temyiz) gücüne sahip ve kısıtlı olmayan ergin kişi kira sözleşmesinin tarafı olabilir (TMK md.9). 18 yaşını dolduran ergin kişinin sözleşmeye taraf olabilmesi için kısıtlılık halinin bulunmaması gerekir (TMK md.11). Bununla birlikte temyiz gücüne sahip küçüğün ve kısıtlılık hali bulunan ergin kişinin sözleşmeye taraf olduğu durumlarda yasal temsilcinin (vasi veya velinin) rızası olmadan sözleşme geçerli olmaz (TMK md.16). Buna ek olarak vesayet altındaki kişinin bir yıl veya daha uzun süreli ürün kirası ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yaptığı durumlarda yasal temsilcilerinin rızası yanında vesayet makamı olan sulh hakiminin de izni gerekir (TMK md.462/VI).[233]

Ayrıca eşlerden her biri diğerinin onayı olmadan evlilikleri adına kira sözleşmesine taraf olamaz (TMK md.188). Bunun sebebi ise kira sözleşmesi evliliğin sürekli ihtiyaçlarından kabul edilmediği için sözleşme yapılırken eşlerden ikisinin de onayının gerekmesidir. Ancak haklı sebeplerin olduğu ve hâkimin eşe yetki verdiği durumlarda (TMK md. 188/I) eşlerden birisi evlilik birliği içerisinde birlikte kullanmak üzere sözleşmeye taraf

---

[230] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/524; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/167; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/410; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1483; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1707.

[231] Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/410; Döndüren, *Ticaret ve İktisat İlmihali*, 520; bk. Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/23-24.

[232] el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/239; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/24.

[233] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 176; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 38.

olabilir.[234] Bu durumda kiralanan, ikisinin onayıyla kiralanmış gibi aile konutu kabul edilir. Dolayısıyla "*eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu kabul edilen bu kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz* (TMK md.194)." Ayrıca "*sözleşmeye taraf olmayan diğer eş kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmeye taraf olup eşiyle müteselsilen sorumlu olabilir* (TMK md.194/IV)."

Kira sözleşmesinde taraflara ilişkin bir diğer husus ise müşterek mülkiyet ile sahip olduğu malını kiraya veren tarafın durumudur. Şöyle ki: Bir mal üzerindeki mülkiyet tek kişinin olabileceği gibi birden çok kişinin de olabilir. İslam hukukunda bu şekildeki mallara "*müşâ'"* denilmektedir. Ortakların hisseleri, müşâ' maldaki belirli bir kısım değildir. Buradaki her şey, hisseleri oranında tüm ortaklara aittir.[235] Bu sebeple ortakların sözleşmeye taraf olmalarında farklılık vardır.

Ortaklardan birisi kendi hissesini, diğer bir ortağına kiraya verebilir. Ortaklar menfaatten kendi hissesi oranınca faydalanabildiğinden kiracı olan ortak, yaptığı sözleşme ile kendi hissesine ek olarak ortağının menfaatinden faydalanma imkanı elde etmiş olur. Bu durum kira sözleşmesinin amacına uygun olduğu için burada ihtilaf yoktur.[236]

İhtilaf edilen nokta ise ortaklardan birinin kendi hissesini yabancı birisine kiraya vermesidir. Ebû Hanîfe'ye göre hisseli malın bu şekilde kiralanması caiz değildir.[237] Ortak malda başkalarının da hissesi olduğu için kiraya veren kiralananın teslimini tek başına gerçekleştiremez. Bu durumda kiracı bu maldan tam anlamıyla menfaat elde edemediği için kira sözleşmesinin amacı gerçekleşmiş olmaz. İmam Mâlik ile İmam Şafiî'ye göre ise caizdir.[238] Çünkü hisseli malda ortakların kendi hissesinden yararlandığı gibi kiracı da ortak olarak bu maldan yararlanabilir. Ortağın kiracı veya mal sahibi olmasında fark yoktur.[239]

---

[234] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 196-197; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 216; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 38-39.

[235] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 138; Hasan Hacak, "Müşâ'", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2006).

[236] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/65.

[237] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 5/540; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/65.

[238] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/321; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 580; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/145; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/390.

[239] Detaylı bilgi için bk. Mâzin Misbah Sabbâh, "İslam Hukukunda Şâyi Malın Kiralanması", çev. Esra Gülengül, *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi* 7/3 (2018), 319-343.

Bu husus Pozitif hukukta *"Birlikte Mülkiyet"* başlığı altında *"Paylı Mülkiyet"* ve *"Elbirliği Mülkiyeti"* olmak üzere ikili ayrımda incelenmiştir. Paylı mülkiyette ortaklar, bölünmüş halde olmayan bir şeyin tamamına belirli paylarla maliktir (TMK md.688). Elbirliği mülkiyetinde ise "*ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır* (TMK md.701/II)." Birlikte mülkiyet ile sahibi olunan malların kiralanmasına baktığımızda ise:

Paylı mülkiyette ortaklar, sahibi oldukları malı birlikte kiraya verebilirler. Kiraya verme, TMK md.691/I'de belirtilen önemli idari işlerden sayıldığı için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması gerekir. Bu çoğunluk sağlanarak kira sözleşmesi yapıldığında ise bölünmesi mümkün olmayan borç (TBK md.85) oluştuğu için kiraya verenler kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar.[240]

Elbirliği mülkiyette ise sözleşme yapılabilmesi için maliklerin hepsinin oybirliği veya birinin yapması için hepsinin rızası gerekir (TMK md.702/II). Maliklerden birisi diğerlerinin rızası olmadan onların adına sözleşme yaparsa sözleşme geçerli olmaz.[241]

Özetle sözleşmenin geçerli olabilmesi için gereken şartlar sağlandığı sürece birlikte mülkiyet sahibi olanlar kira sözleşmesine taraf olabilirler.

Burada yer verilmesi gereken bir diğer husus ise kiraya verenin malik dışında birisi olması durumudur. Kira sözleşmesinde malik, malını kiraya verebileceği gibi kiracı da gerekli şartlar sağlandığında kiraladığı şeyi kiraya verebilir. Çünkü o şeyin menfaati kiracının mülkiyetindedir ve bu mülkiyetinde istediği tasarruflarda bulunabilir. Kiraladığı şeye zarar vermemek şartıyla onu başkasına kiraya vermek veya kullandırmak bu tasarruflardandır. Bu durum her iki hukukta da kabul görmesine rağmen geçerli oldukları kira sözleşmesi çeşitlerinde farklılık vardır. Şöyle ki: İslam hukukuna göre, kişilerin değişmesinin kiralananda değişikliğe sebep olmadığı kira sözleşmelerinde kiracı, sahibinin izni olmasa da kiraladığı şeyi başkasına kiraya verebilir.[242] Evlerin ve dükkânların kiracı tarafından bir başkasına kiraya verilmesi buna örnektir. Bu yapıların

---

[240] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 198-199; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 215; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 42-46; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 43; Göçüm, *Kira Hukuku*, 41.

[241] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 216; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 199; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 45; Aydemir, *Kira Hukuku*, 47; Göçüm, *Kira Hukuku*, 41.

[242] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/225; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/250; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49.

kiralanma amacı mesken ve iş görme herkes için aynıdır ve bunu gerçekleştiren kişilerin değişmesiyle farklılık oluşmaz. Dolayısıyla ev ve dükkân kiralarında kiracı kiralananı bir başkasına kiralayabilir. Bununla birlikte eğer bu kiralama akde konu olan şeyde değişikliğe sebep olacak mahiyette ise sahibinin izni gerekir. [243] Elbiselerin ve binmek üzere kiralanan hayvanların durumu buna örnektir. Burada kişilerin değişmesi kiralanan şeyin uğradığı zararda farklılığa sebep olur.

Bu husus, Türk Borçlar Kanunu'nun 322.maddesinde *"alt kira ve kullanım hakkının devri"* kenar başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre genel kira sözleşmelerinde "*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir."* (TBK md.322/I). Bu maddenin devamında (TBK 322/II) ise konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının kiralananı kiraya verebilmesi ve kullanım hakkını devredebilmesi kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır.[244] Genel kira sözleşmelerinde kişi intifa hakkına sahiptir ve bu hak başkasına devredilebilir (TMK md.806/I). Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise oturma hakkı elde edilir ve bu hak kişinin şahsıyla sınırlı olup başkasına devredilemez ve miras yoluyla da başkasına intikal etmez (TMK md.823). Bu sebeple bu hak kişinin ihtiyaçları doğrultusunda kiraladığı binada ev halkı ve ailesiyle birlikte oturmasına imkân sağlamasına rağmen (TMK md.824) başkasına kiraya vermeye ve kullanım hakkını devretmeye imkân vermemektedir.[245] Ayrıca ürün kirasında da kiracı, kiralananı kiraya verenin rızası olmadan başkasına kiraya veremez ve kullanım ve işletme hakkını da devredemez (TBK md.366/II).[246] Dolayısıyla alt kira ve kullanım hakkının devrinden söz edebilmek için kira sözleşmesinin, konut ve çatılı işyeri dışındaki taşınmaz sözleşmesi ve taşınır mal sözleşmesi olması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin taraflarıyla ilgili bir diğer mesele, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra tarafların değişmesidir. İslam hukukuna göre kiraya verenin kira sözleşmesine konu olan malını satması durumunda bu satışın geçerli olduğunu ve kira sözleşmesini sona

---

[243] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/226.

[244] bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 267-268; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 328-335; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 52-60; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 229-261; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 223-225; Murat Doğan, "Kira Sözleşmesi", *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. M.Turgut Öz (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 236-236.

[245] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 197; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 39.

[246] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 58-59.

erdireceğini savunan bazı fakihler[247] olsa da satışın kira sözleşmesini ve kiracının kiralananı kullanma hakkını etkilemediği yönündeki görüş daha fazla kabul görmüştür.[248]

Pozitif hukukta ise bu husus, TBK md.310'da "*Kiralananın el değiştirmesi*" ve TBK md.323'de "*Kira ilişkisinin devri*" başlığında düzenlenmiştir. Kiralananın el değiştirmesi, kiralananın sözleşme yapıldıktan sonra satım, trampa veya bağışlama sözleşmesi gibi bir sebeple malikin değişmesidir.[249] Bu şekilde değişen yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı kabul edilir. Burada kiralananın devri söz konusu olduğu için sözleşme de devredilmiştir. Böylece kira süresi, kira bedeli gibi hususlar aynı kalarak kiracının bu değişimden zarara uğraması engellenmiştir. Yeni malik de değişimden sonra geçerli olmak üzere kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumlulukları kiraya veren sıfatıyla elde etmiş olur.[250] Bu başlık, 6098 sayılı Kanun'da kiracının yeni malike karşı korunması amacıyla önceki kanundan tam tersi değişiklik yapılarak yer almıştır.[251] Kira ilişkisinin devri ise kiracının tarafı olduğu sözleşmeyi bir başkasına devretmesidir. Burada kiracının değişimi söz konusudur ve kira ilişkisi devredilen kişi, kiracı sıfatıyla sözleşmeye taraf olur. Önceki kiracı ise kiraya verene karşı sorumluluklarından kurtulur (TBK md.323/II). Bunun istisnası ise işyeri kiralarıdır. Bu tür sözleşmelerde kira ilişkisi devredildikten sonra da kiracı, "*kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur*." (TBK md.323/III). Tüm bunların yapılabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası olması gerekir. (TBK md.323/I). Diğer yandan "*Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz*." (TBK md.323). Dolayısıyla kira ilişkisinin devrinin işyeri kiraları için ayrı bir önemi vardır. [252]

1.4.2. İrade Beyanı

Kira sözleşmesinin unsurlarından biri de tarafların sözleşme yapmaya yönelik irade beyanıdır. Bu unsur Hanefî mezhebine göre kira sözleşmesinin tek rüknü diğer

---

[247] Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/397-398.

[248] bk. Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/226-227; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 73; Bardakoğlu, "İcâre", 21/383; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/273; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/452; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/255.

[249] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 290-291; Aydemir, *Kira Hukuku*, 49.

[250] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 290-296.

[251] Metin İkizler, "Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 20/2 (2016).

[252] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 335-336; Aydemir, *Kira Hukuku*, 60-64.

mezheplere göre de rükünlerden biridir.[253] Dolayısıyla tüm mezheplere göre sözleşmeden söz edilebilmesi için tarafların icap-kabulünü gerçekleştirmeleri gerekir.

İcap-kabulü ifade eden sözlerin iradeyi kesin olarak ifade edebilmesi için mazi kalıpla ortaya konulması gerektiği klasik fıkıh kitaplarında yaygın bir şekilde ifade edilse de günümüzde tarafların sözleşme yapmaya yönelik kesin iradelerini belirttiği sürece her türlü kalıp ve şeklin geçerli olacağı ifade edilmektedir.[254] Buradaki esas kaide tarafların bu beyanlarını kendi rızaları ile yapmasıdır. Zira tarafların rızası diğer sözleşmelerde olduğu gibi kira sözleşmesinde de önemli bir noktadır.[255] Sözleşme yapılırken tarafların sözleşmeye rızasının bulunmadığı açıkça belli olduğu durumlarda icap-kabul gerçekleşmiş olmasına rağmen sözleşme kurulmuş sayılmaz.

İcap-kabul sözlü ifadenin yanı sıra yazı, mektup, dilsizin bilinen işareti ile sözlü ifade yerine geçen davranışlar [256] yoluyla da açıklanabilir.[257] Bu doğrultuda kira sözleşmesinde icap-kabulün tarafların rızasını gösterecek herhangi bir yol ile kurulması mümkündür.

Bir diğer açıdan icap-kabul birbiriyle bağlantılı olmalıdır. İradenin ilk açıklanışı olan icaptan sonra kabul için arada sözleşme ilgili olmayan bir fasıla olmamalıdır.[258] Bu durumda kişinin icaptan vazgeçtiği düşünülür. Kabulü yapan kişi, icabın açıklandığı kişi olmalıdır. Aksi takdirde taraflar arasında kurulan sözleşmeden bahsedilemez. Ayrıca beyanlar da birbirine uyumlu olmalıdır.[259] İcabın iki yıl süre ile ev kiralamaya yönelik, kabulün ise bir yıl süre ile olması halinde, irade beyanları birbiriyle uyumlu olmadığı için tarafların rızası olmadığı düşünülerek sözleşmenin kurulmasından söz edilemez.

Kira sözleşmesinin bu unsuru pozitif hukukta "Tarafların anlaşması" başlığı altında incelenmiş olup İslam hukukuna benzer özelliklere sahiptir. Şöyle ki: Pozitif hukuka göre de kira sözleşmesinden bahsedebilmek için tarafların, bir bedel karşılığında kiralananın kullanılmasının devri konusunda anlaşarak irade beyanlarını karşılıklı ve birbirine uygun

---

[253] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/163; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/409; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/239; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 352; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1700-1705; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/21.

[254] Bardakoğlu, "İcâre", 21/381.

[255] Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1707; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/25.

[256] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/6; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/409; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1702; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/240.

[257] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/163; bk. Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 41-48.

[258] Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/410; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/240.

[259] Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/410; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/240; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 48.

ifade etmesi gerekir.[260] Tarafların bu noktalarda anlaşamadığı durumlarda ise sözleşme kurulmuş sayılmaz. Bu unsur TBK 1.md.'de "*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.*" şeklinde ifade edilmiştir. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için şekil şartı aranmamaktadır (TBK md.12).[261] Dolayısıyla taraflar sözleşmeyi sözlü yapabilecekleri gibi yazılı şekilde de yapabilirler.[262] Uygulamada olan önceden hazırlanmış metinlerin ilgili yerleri doldurularak sözleşme yapılması ise kira sözleşmesinin geçerliliği için değil varlığının ispatı için kullanılmaktadır.[263] Ayrıca taraflar irade beyanını açık veya örtülü şekilde ifade edebildiği için (TBK md.1/II) tarafların bu iradeyi gösteren fiil ve davranışlarla yapılması mümkündür.[264]

1.4.3. Akdin Konusu / Menfaat

Kira sözleşmesinin ana unsurlarından bir diğeri ise sözleşmenin konusu olan menfaattir. Taraflar ve irade beyanı bütün sözleşmeler için gerekli olmasına rağmen menfaat ve karşılığında verilen kira bedeli kira sözleşmesini diğer sözleşmelerden ayıran unsurlardandır.

Kira sözleşmesinde sözleşmeye konu olan menfaat, pozitif hukukta "bir şeyin kullanılması" ve "kullanmakla birlikte yararlanılması" (TBK md.299) şeklinde ifade edilmiştir.[265] Menfaatin kiralanması, bazı Hanefî kaynaklarında sözleşmenin kurulma esnasında mevcut olmadığı kabul edilerek ma'dûmun satışına benzetilmiştir. Bunun ise Mecelle'de yer alan "*mevcut olmayan şeyin satışı batıldır*" (md.205) maddesine kıyasla caiz olmamasına rağmen insanların kira sözleşmesinden elde edecekleri menfaate ihtiyaç duymalarından dolayı caizdir demişlerdir.[266] Başta Serahsî'nin (ö. 483/1090) *Kitâbü'l-Mebsût'*u olmak üzere bazı Hanefi kaynaklarında bu hususa cevap verilmiştir. Şöyle ki; kira sözleşmesinde, sözleşmenin kurulma anını menfaatin elde edildiği zaman kabul ettiğimizde sözleşme de an be an kurulduğu için menfaatin mevcut olmama durumu

---

[260] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 211; bk. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 321-322; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 222.
[261] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 211; Şenyüz, *Genel ve Özel Hükümler*, 319; Aydemir, *Kira Hukuku*, 265; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 323.
[262] Aydemir, *Kira Hukuku*, 66; Göçüm, *Kira Hukuku*, 29; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 223.
[263] Göçüm, *Kira Hukuku*, 29; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 323.
[264] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 323; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 30.
[265] İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/11.
[266] Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231.

ortadan kalkmış olacaktır. Böylece mevcut olmayanın sözleşmeye konu olamamasının sebebi olan teslim edebilme imkanının olmaması durumu ortadan kalkmış olacaktır. Ayrıca icap ve kabulün oluşabilmesi için sözleşmeye konu olan menfaat ayn ile irtibatlandırılarak aynın teslimi menfaatin teslimi kabul edilmiştir.[267] Öte yandan Hanefîlerdeki bu farklı görüşün kira bedelinin ödenme zamanının tespitinde, kiralananın yüksek fiyata başkasına kiralanması durumunda ve kira sözleşmesinin sona ermesi noktasında ihtilafa sebep olduğu ifade edilmiştir.[268]

Kira sözleşmesinin konusu menfaat olmakla birlikte menfaatin elde edildiği kaynak değişiklik göstermektedir. Bu sebeple İslam hukuku kaynaklarında kira sözleşmesi, menfaatin kaynağı bakımından yukarıda da ifade ettiğimiz gibi "ayn icâresi" ve "insan icâresi" gruplarına ayrılarak incelenmiştir.[269] Bu durum kira sözleşmesinin çeşitlerinin oluşmasına imkan tanımıştır.

Bu başlık altında açıklanması gereken bir diğer husus ise tüm mezheplerin ittifakıyla kira sözleşmesinin sıhhat şartlarından olan, menfaatin taraflar arasında tartışmaya sebep olmayacak şekilde bilinir olması şartıdır.[270] Kira sözleşmesinin konusu menfaat olduğu için kiracının karşılığında bedel ödeyeceği, kiraya verenin de kiracıya teslim edeceği menfaatin sözleşme kurulmadan belirlenmiş olması gerekir. Menfaatin belirlenmesi ise çeşitli yollarla mümkündür. Bunlardan ilki yapılacak işin veya kiralanacak eşyanın belirtilmesidir.[271] Terziye dikmesi için elbise götürmek, taşınacak yükü belirterek hayvan kiralamak buna örnektir. Burada elbisenin kendisi ile yapılacak işin özellikleri, belirli yük ile de taşımanın miktarı belirli hale gelmektedir. Kiralama süresinin belirtilmiş olması da sözleşmedeki menfaatin bilinmezliğini ortadan kaldırır.[272] Evde şu kadar süre oturacağım,

---

[267] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/88; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/74; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/50; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 514; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7.

[268] Yunus Araz, "İslam Hukuku Açısından Menfaat ve Menfaat İçerikli Bazı Tasarruflar", *İlahiyat Tetkikleri Dergisi* 81-129 (Şubat 2016), 109.

[269] Teorik arka planı açısından bk. Ünal Yerlikaya, "Hanefî Hukuk Düşüncesinde Hukukî Düzenlemelere Etkisi Bakımından İcâre Akdinin Konusunu Tespit Sorunu", *Süleyman Demirel Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 40 (Ocak 2018), 250-267.

[270] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/25; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 514; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 58.

[271] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/253; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/226; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1712; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 59.

[272] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/8; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/88; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/75; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; Molla

arazide şu kadar vakit ekim yapacağım denilmesi buna örnektir. Burada sözleşme belli bir süre ile yapıldığı için o süre içerisinde elde edilecek menfaat de belirlenmiştir. Belirtilen sürenin uzun veya kısa olmasının bu duruma etkisi yoktur. Ayrıca hayvan kiralarında gidilecek mesafenin söylenmesi de sürenin tayini gibi kabul edilip o mesafede elde edilecek menfaatteki bilinmezliği ortadan kaldırmaktadır.[273] Diğer bir yol ise işaret ile belirlemektir.[274] Yük taşımak için insan kiralanması durumunda taşınacak yükü göstererek sözleşme yapmak buna örnektir. Burada kişinin taşıyacağı yük işaret edilerek menfaat belirlenmiştir.

Burada açıklanması gereken bir diğer husus ise klasik İslam hukuku kaynaklarına göre menfaatin sözleşmeye konu olabilmesi için taşıması gereken özelliklerin neler olduğudur. Bunlar ise şu şekildedir:

Menfaat, şer'an ve hakikaten elde edilebilir olmalıdır.[275] Buna göre iş için kiralanan kişinin işi yapabilme imkanının olmamasından dolayı hayızlı kadının mescidi süpürmesi için kiralanması, sözleşmenin yapılış amacının elde edilemeyeceğinden dolayı ziraat için uygun olmayan arazinin ziraat yapmak için kiralanması, Ebû Hanîfe'ye göre, hisseli malın üzerinde diğer ortakların da hakkı olduğundan tam anlamıyla teslim gerçekleşmeyeceği için bu tür malların ortakların dışında yabancı birine kiralanması caiz değildir. Bütün bu kiralama örneklerinde sözleşmeye konu olan menfaatin elde edilme ve teslim edilme imkânı yoktur. Menfaatin elde edilememe durumunda ise kira sözleşmesinden söz edilemez. Ayrıca damızlık olarak kullanmak üzere erkek hayvanın, eğitilmiş köpek ve eğitilmiş doğanın avcılık için kiralanması da bu şart sebebiyle caiz değildir.[276] Çünkü bu hayvanlardan elde edilecek menfaate kişinin kendi imkanlarıyla ulaşması mümkün değildir.[277]

Hüsrev, *Dürer*, 2/226; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/253; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1711; bk. Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/26-27; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 59.

[273] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/77; bk. Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49-50; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13.

[274] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 111; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1712; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/226.

[275] Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/30-31; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1707; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/169; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/241-242; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 516.

[276] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 115; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/75.

[277] Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/31-32; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/170; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 578; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60.

Menfaat, şer'an mubah olmalıdır.[278] Buna göre evin, hayvanların ve işçilerin kiralanmasından elde edilecek menfaat bu şarta örnek olmasına rağmen bunların haram fiil işlemek amacıyla kiralanması caiz değildir. Dolayısıyla bu şarta göre menfaatin kişiyi günah sayılan işlere sevk etmemesi gerekir.[279] Ölülere ağlamak için kadınların kiralanması, birisini öldürmek için kişinin kiralanması bu tür menfaatlerdendir. Bunun sebebi ise kira sözleşmesinde sözleşmenin geçerli olabilmesi için söz konusu işin yapılmış olması gerekir. Bahsi geçen işlerin yapılması İslam hukukuna göre caiz olmadığı için bunların kira sözleşmesine konu olması da caiz değildir.[280]

Sözleşmeden elde edilecek menfaatin, mutat olan ve maksat olarak gözetilen bir şey olması ve insanlar arasında bunun yapılagelen bir şey olması gerekir.[281] Buna göre, gölgesinden faydalanmak üzere ağaç kiralamak, binmek için değil de yularından çekip götürmek için hayvan kiralamak, gösteriş için ev kiralamak, süslemek için elbise veya kumaş kiralamak caiz değildir. Çünkü bunlar, bu malların kiralanmasından kastedilen menfaatlerden değildir.[282] Bu sebeple elbise, giyilmek; hayvan, yük taşımak veya binmek; ev, oturmak için kiralandığında caiz olur.

Ayrıca kiralananın bir şeyin aynını tüketmek üzere kiraya konu olması caiz değildir.[283] Bir hayvanı binmek için kiralamak caiz iken bir sığır veya koyunu yününden ve sütünden faydalanmak üzere; bir bahçeyi ziraat için kiralamak caiz iken meyvelerini yemek üzere kiralamak caiz değildir. Çünkü bu durumlarda menfaat aynın tüketilmesiyle elde edilecektir. Kira sözleşmesinde ise kiralanandan menfaat elde edildikten sonra kiraya verene iade edilmesi gerektiği için bu durum kira sözleşmesine aykırıdır.

Menfaatin kaynağının insan olduğu sözleşmelerde ise menfaatin taşıması gereken özelliklere yukarıdakilere ek olarak iki özellik daha eklenmektedir. Şöyle ki:

---

278 bk. Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/32-33; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-mücteheid*, 575; el-Hafif, *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, 514.

279 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/173; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1483.

280 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 115; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/100; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1738.

281 Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/36; Arsebük, "Hususi Akıt Tipleri Etrafında İncelemeler", 8; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/171; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/240-241; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1701.

282 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/46.

283 Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1479; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/86; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/243; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1713.

Yapılan iş, kira sözleşmesinden önce işçi için farz veya vacip olmamalıdır.[284] Çünkü bu tür işleri kişinin kendisinin yapması gerektiği için yaptığının karşılığında ücret hak edilmez. Bu sebeple namaz, oruç, hac, Kur'an okutmak, imamet gibi işler için işçi kiralaması geçerli olmaz. Buradaki kural ibadet niteliğindeki hiçbir iş için işçi kiralanmasının caiz olmamasıdır.[285] Bu kural daha sonra sonraki dönemlerde ulema tarafından tartışılmış ve Müslümanların bu işleri yapacak ve öğretecek kimse bulamamalarından dolayı cevaz verilmiştir. [286]

Ayrıca işçinin yaptığı işten faydalanmaması gerekir.[287] Aksi takdirde kişi kendisi için çalışmış olmaktadır. Buradaki kural ise işçinin çalıştığı şeyden ücretini aldığı sözleşmelerin geçerli olmamasıdır.[288] Bir kişinin taşıyacağı yiyeceğin bir miktarı karşılığında hayvan kiralaması, dokunacak ipin yarısı karşılığından ipin dokunması buna örnektir. Burada kiraya veren, sözleşmenin başında ücreti teslim etme gücüne sahip değildir. Çünkü ücret, işçinin yapacağı işten elde edilecektir ve henüz mevcut değildir. Diğer yandan başkasının gücüyle elde edilecek ücrete, kiraya verenin teslim gücüne sahip olduğu söylenemez.[289] Dolayısıyla bu tür sözleşmeler geçerli değildir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre ise kira sözleşmesinin konusu, taşınır veya taşınmaz bir mal ya da hak olabilir.[290] Elbise, otomobil, bilgisayar kiralanması taşınır kirasına; konutun veya işyerinin kiralanması taşınmaz kirasına örnektir. Hakların kiralanması ise ürün kirası olup ticari işletme hakkının veya patent hakkının kiralanması buna örnektir. Hayvanlar ise kira sözleşmesine konu olmakla birlikte bazı durumlarda genel kira hükümlerine bazı durumlarda ise ürün kirası hükümlerine tabidir.[291]

---

[284] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 575; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/33-35; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1707; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/242; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/173.

[285] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/76; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/173; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1739.

[286] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/76-78; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 577-578; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/233; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1483-1484; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1730.

[287] Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/35-36; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/403.

[288] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/79; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/233; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/36.

[289] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/240; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/60.

[290] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 17-19; Göçüm, *Kira Hukuku*, 38; bk. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 315-316; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 211; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 228; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/9.

[291] Aydemir, *Kira Hukuku*, 19.

Genel kira hükümlerinin uygulandığı sözleşmelerde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralanan şeyin sadece kullanma hakkının devri söz konusudur. Ürün kirasında ise kullanım hakkının devriyle birlikte işletme yükümlülüğü de kiracıya devredilir.[292] Ayrıca kira sözleşmesi geçici süre ile yapıldığı için bu devredilen haklar da geçici süre ile elde edilmiş sayılır. Sözleşmenin sona ermesi halinde kiralananın kiraya verene iade edilmesi gerekir.[293] Elektrik ve doğalgaz gibi tüketilecek nesnelerin kira sözleşmesine konu olmaması bu sebepledir.[294]

1.4.4. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin unsurlarından bir diğeri ise kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği menfaate karşılık kiraya verene ödemesi gereken bedeldir. Bu bedele "kira", "ücret" veya "kira bedeli" denilmektedir.[295] İslam hukukunda kira sözleşmesinin sahih olabilmesi için kira bedelinin taraflar arasında tartışma yaratmayacak şekilde bilinir olması gerekir.[296] Zira bu sözleşme ile kiracı kira bedelini ödeme yükümlülüğünü üstlenecek; kiraya veren ise kira bedelini isteme hakkı elde edecektir. Bu sebeple kira bedelinde oluşacak belirsizlik engellenmeye çalışılmıştır. Bu husus mezheplerin ittifak ettiği kira sözleşmesinin sıhhat şartlarındandır.[297]

Pozitif hukuka göre de kira sözleşmesi ivazlı sözleşmelerden olduğu için kiracının kiralananı kullanması karşılığında bir bedel ödemesi gerekir.[298] Bu bedelin içerisine kiralananın asıl kira parası ile birlikte "yan giderler" olarak ifade edilen ortak gider, yakıt, elektrik ve su parası dahildir. Zira kira bedeli ödeme borcu hükümlerinin açıklandığı TBK md.314 ve md.315'te yan giderler kira bedeli ile birlikte yer almıştır.[299] Ancak bu maddelerde yan giderlerin kira bedelinden ayrı bir şekilde ifade edilmesinden dolayı kira bedeli kapsamına dahil olmadığı görüşünde olanlar da vardır.[300]

---

[292] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 318; Aydemir, *Kira Hukuku*, 31; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 26-27; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1/306.
[293] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 212; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/11.
[294] Aydemir, *Kira Hukuku*, 17; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/10.
[295] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/156; Aydemir, *Kira Hukuku*, 85.
[296] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/255; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/57; bk. el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/246-247; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/75.
[297] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/255; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579.
[298] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 212; Göçüm, *Kira Hukuku*, 52; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 229; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/12.
[299] Göçüm, *Kira Hukuku*, 52; Aydemir, *Kira Hukuku*, 87; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 266-268.
[300] İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/14.

Bu başlık altında kira bedeli olarak belirlenebilecek şeyler incelenecek olup kira bedelinin ödeme zamanı ve yerine dair hususlar kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğu başlığında; kira bedelinin belirlenmesi ve ödenmemesine ilişkin hususlar ise kiraya verenin kira bedelini isteme hakkı başlığı altında incelenmiştir.

Her iki hukuk sistemine göre de kira bedelinin belli bir miktar para olarak kararlaştırılması mümkündür. İslam hukukuna göre sözleşme yapılan yerde kendisiyle muamele yapılan birden çok para cinsi olması halinde paranın miktarı ile birlikte cinsinin de belirtilmesi gerekir.[301] Türk hukukunda ise kira bedeli olarak Türk lirası belirlenebileceği gibi yabancı ülke parası da belirlenebilir (TBK md.99/I-II).[302] Konut kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı ülke parası olarak kararlaştırılması TBK 344.madde hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre ilgili fıkrada 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri geçerli olmak şartıyla kira bedelinin yabancı para ile belirlenebileceği ancak belirlenen kira bedelinde beş yıl boyunca değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir. Taraflar sözleşmede kira bedeli artış oranını kararlaştırsalar bile bu oran beş yıl sonra geçerli olacaktır. Bununla birlikte beş yıl dolmamasına rağmen dövizde aşırı ve öngörülemeyen dalgalanmalar olması gibi durumlarda TBK 138.madde hükmünde belirtilen "Aşırı ifa güçlüğü" hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir (TBK md.344/son). Ancak 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'un 1.maddesinin verdiği yetki ile yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı[303] doğrultusunda 12.09.2018 tarihinden itibaren konut kira sözleşmelerinde yabancı para birimi belirlenmesi yasaklanmıştır.[304] Bu karar, TBK 344.maddenin IV. fıkrasını yürürlükten kaldırmamakla birlikte geçerli olduğu süre boyunca hükmün uygulanmasına imkan tanımamaktadır.[305] Bu sebeple günümüzde Türk hukukuna göre kira bedelinin para olarak kararlaştırılması yalnızca Türk lirası cinsinden mümkündür.

---

[301] Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/393; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7.

[302] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 320; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 213; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 85-87; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 229; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/13.

[303] Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar), (12 Eylül 2018).

[304] Umut Yeniocak, *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 59; Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", 61; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 229,259.

[305] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 302.

İslam hukukuna göre kira bedeli hayvan, ticaret eşyası ve mislî mallardan belirlenebilir. Hayvanın kira bedeli olarak kabul edilmesi için hayvanın belirlenmiş ve aynen verilecek olması gerekir.[306] Elbise, kumaş, kap gibi ticaret eşyaları da ödeme zamanı, niteliği ve miktarı belirtildiğinde kira bedeli olarak kararlaştırılabilir.[307] Bununla birlikte miktarının ve niteliğinin belirtildiği ölçülen, sayılan ve tartılan şeyler de kira bedeli olabilir.[308] Çünkü bunların satım akdinde semen olarak kullanılması caizdir. Kira sözleşmesinin satım akdine benzemesinden ve kira bedelinin de satılan bir malın karşılığı gibi menfaatin karşılığında verilen bir bedel olmasından dolayı bu tür şeyler kira bedeli olarak verilebilir.[309] Bu husus "*alışverişte bedel (semen) olması uygun olan şeyler kira sözleşmesinde kira bedeli (ücret) olabilir"* şeklinde ifade edilmiştir.[310] Türk hukukuna göre ise İslam hukuku ile benzer şekilde kira bedelinin para dışında mal veya hizmet olarak belirlenmesi mümkündür.[311] Bu durumda kira sözleşmesi karma sözleşme niteliği kazanır.

Bununla birlikte İslam hukukuna göre alışverişte bedel olması uygun olmayan menfaatler, kira sözleşmesinde bedel olarak kararlaştırılabilir.[312] Bu husus mezhepler arasında görüş farklılığına sebep olmuştur. Şöyle ki: Hanefî mezhebine göre kira bedeli olacak menfaatin cinsinin, sözleşmeye konu olan menfaatin cinsinden farklı olması gerekir.[313] Diğer mezheplere göre ise cinsleri aynı veya farklı olsun menfaat karşılığında menfaat kiralamak caizdir.[314] İmam Şâfiî bu görüşünü, menfaatleri ayn gibi kabul ederek, aynların birbiriyle değiştirildiği gibi menfaatlerin de birbiriyle değiştirilebileceği düşüncesine dayandırmıştır.[315] Hanefîlere göre ise sözleşmeye konu olan menfaat,

---

306 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/7.

307 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı,* 3/393.

308 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/7.

309 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/6; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/231; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/255; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137; Meydânî, *el-Lübâb,* 2/88.

310 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137; Mevsılî, *el-İhtiyâr,* 1/51; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî,* 111; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/5; İbn Kudâme, *el-Muğnî,* 5/255.

311 Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 320; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri,* 213; bk. Aydemir, *Kira Hukuku,* 85-87; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 229; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/13; Sadece para ile ödenebileceği görüşü için bk. Gençer Özdemir, "Kira Sözleşmesi", *Kira Hukuku Davaları*, ed. Hayrunnisa Özdemir (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 99; Göçüm, *Kira Hukuku,* 133.

312 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/6; Meydânî, *el-Lübâb,* 2/88.

313 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/139; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/243; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/196; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/6; İbn Kudâme, *el-Muğnî,* 5/255; Meydânî, *el-Lübâb,* 2/88; bk. Molla Hüsrev, *Dürer,* 2/234-235.

314 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/139; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 579; İbn Kudâme, *el-Muğnî,* 5/255.

315 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/140; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/243.

sözleşme sırasında mevcut olmadığı için aynı cinsler veresiye olarak birbiriyle değiştirilecektir. Bu da aynı cinsler arasında vadeli değişim sayılacağı için haram kabul edilmiştir. Bununla birlikte kira sözleşmesi ihtiyaç nedeniyle caiz olan bir sözleşmedir. Kişiler menfaatlere ihtiyaç duyduğu oranda bu sözleşmeye başvurmaktadır. Burada ise kişi kullanma imkanına sahip olduğu evi kira bedeli olarak kararlaştırdığında, yaptığı sözleşmeden önce de ihtiyacını karşılayacak eve sahiptir demektir. Ancak menfaatlerin cinsinin farklı olduğu, kişinin evini kiraya vermesine karşılık araziyi kullandığı durumlarda ise kişi mülkiyetinde bulunan menfaati ihtiyacı olan başka bir menfaatle değiştirmiş olur."[316] Bu durum kira sözleşmesinin amacına uygundur.

[316] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/243; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/140.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ SÜRECİNDE TARAFLARIN HAK VE SORUMLULUKLARI

2.1. Tarafların Sorumlulukları

2.1.1. Kiraya Verenin Sorumlulukları

2.1.1.1. Konutun Teslimi

Kira sözleşmesi ile kiraya verene yüklenen sorumluluklarından ilki, konutun kiracıya teslim edilmesidir.[317] Kira sözleşmesi rızâi sözleşmelerden olup icap-kabul ile sözleşme kurulmuş olmasına rağmen kiraya verene bu sorumluluğun yüklenmesinin sebebi sözleşmenin konusu olan menfaatin ancak ayn ile elde edilebilir olmasıdır. Dolayısıyla konutu teslim sorumluluğu, kira sözleşmesinde menfaati elde etmenin zorunlu sonucudur.[318]

Konutun teslimi, Mecelle'de "kiraya verenin, kiralanan şeyi kendisinden istifade edilmesini engelleyen bir durumu olmadığı halde kiracıya izin ve ruhsat vermesi" şeklinde ifade edilmiştir.[319] Buna göre bu sorumluluğun yerine getirilmesi için konutun, kullanılmaya elverişli bir şekilde ve kiracının konutu kullanmasını engelleyen bir durumu olmadığı halde teslim edilmesi gerekmektedir.

Konutun kullanılmaya elverişli bir şekilde teslim edilmiş olması, kiracının sözleşmeye konu olan menfaati elde etme imkanına sahip olması demektir.[320] Sözleşmenin yürürlük kazanabilmesi için evin taşınmaya uygun boş bir halde teslim edilmesi buna örnektir.[321]

İslam hukukuna göre bu sorumluluğun yerine getirilmiş olması için konutun sözleşmenin amacına uygun kullanımını gerçekleştirecek unsurlarının da eksiksiz bir halde teslim

---

317 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.
318 Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, 2/63; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104.
319 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 582.
320 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/17.
321 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 584.

edilmesi gerekir.[322] Konut kira sözleşmesi için mutfak ve kanalizasyon giderlerinin, elektrik tesisatının döşenmiş olması buna örnektir. Bunlar mesken ihtiyacına dahil onlar unsurlardır. Kişi mesken amacıyla kiraladığı yapıda oturup uyuyabilir, yemek pişirip yiyebilir, tuvalet ihtiyacını gidebilir, tv-tablet gibi elektrikli araçlar kullanabilir. Dolayısıyla konutta bunları yapma imkanını sağlayan unsurlarının eksik olması halinde teslim tam anlamıyla gerçekleşmiş sayılmaz. Ayrıca konutun kullanılması için gerekli olan bazı bölümlerin kullanımının da konut ile birlikte kiracıya bırakılması gerekir.[323] Garaj, eşya deposu, odun-kömürlük buna örnektir. Bu yapıların tesliminin eksik olması sözleşmeyi geçersiz kılmamasına rağmen konuttan tam anlamıyla yararlanmak için bunların da teslimi gerekir. Bu kapsamda nelerin teslim edilmesi gerektiği örf ile bilinir.[324] Buna göre küçük yerlerde garaj önemli ihtiyaç değilken büyükşehirlerde tercih sebebi olabilir. Diğer yandan yakıt için odun-kömür kullanılan yerlerde odun-kömürlüğün eksik olması konutun ısınma amacıyla kullanılmasında eksikliğe sebep olabilir.

Konutun teslim edilmiş olması için kullanmaya elverişli bir şekilde bulunmasının yanı sıra kiracının konuttan yararlanma imkanı elde etmesi gerekir. Bu da kilitli yapıların anahtarının teslimiyle mümkündür. Bu sebeple konut kiralarında kiraya veren kiracıya konutun anahtarını teslim etmedikçe konutun teslimi gerçekleşmiş olmaz.[325] Ayrıca anahtar teslim edildikten sonra kiracı o anahtarı kaybetse de teslim gerçekleştiği için kira bedelini ödemesi gerekir. Ancak anahtar teslim edilmesine rağmen verilen anahtar kapıyı açmıyorsa konutu kullanma imkanı oluşmadığı için kira bedeli gerekmez.[326]

İslam hukukuna göre kira sözleşmesinde konutun tesliminin bir diğer yönü ise konutun kiracının faydalanmasını engelleyen durumlardan uzak bir şekilde teslim edilmesi gerekliliğidir.[327] Buna göre bütün bölümleri tamamlanmış, boş bir halde bulunan evin anahtarı kiracıya teslim edilmesine rağmen önceki kiracıdan kalan borçlar nedeniyle kiracının elektrik-su-doğalgaz aboneliğinin engellendiği durumda kiraya veren bu borcu ödeyip sorunu gidermelidir. Aksi takdirde kiracının kiraladığı şeyden faydalanması

---

[322] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 57; Heyet, "İcâre", *Mevsûʿatü'l-fıkhiyye el-Kuveytiyye* (Kuveyt: Kuveyt Vakıflar ve Din İşleri Bakanlığı, 2002 1980), 1/268.

[323] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 57; Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi*, 78.

[324] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198.

[325] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/265; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/18; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/432.

[326] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/18; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 582.

[327] Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/411; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/14; *Mevsûatü'l-Fıkhi'l-İslâmî* (Kahire: Mısır Vakıflar Bakanlığı İslâmî İşler Yüksek Meclisi, 1993), 2/277.

sınırlandırıldığı için teslim gerçekleşmiş olmaz. Konutun tesliminin bu yönü kiraya verene "konutun bakım ve onarımı", "konutun üçüncü kişilere karşı korunumu" sorumluluklarını yüklemiştir. Dolayısıyla kiraya veren, bu sorumlulukları da yerine getirmesi halinde konutun teslimini tam anlamıyla gerçekleştirmiş ve kira bedelini isteme hakkı elde etmiş olacaktır. Öte yandan kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerden olduğu için kiraya verenin bu sorumluluğu sözleşme boyunca devam etmektedir. Dolayısıyla kiraya veren, kullanmaya elverişli bir şekilde teslim ettiği konutun teslim anında kullanılmasını engelleyen durumlarını ortadan kaldırmakla sorumlu olduğu gibi sözleşme boyunca da bu halde bulundurmakla yükümlüdür.[328]

Konutun teslim zamanı tarafların kira bedelini ödeme zamanı için yaptıkları anlaşmaya göre değişmektedir. Buna göre kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılmadıysa konutun sözleşmenin yapıldığı esnada teslim edilmesi gerekir. Eğer kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırıldıysa teslim, kira bedelinin ödenmesinden hemen sonra gerçekleşir.[329] Burada dikkat edilmesi gereken husus her iki durumda da konutun tesliminin, sözleşmenin yapıldığı esnada gerçekleşmiş olmasıdır. İkinci durumda kira bedelinin konuttan menfaat elde edilmeden ödenmesi kararlaştırıldığı için konutun tesliminden önce kiracıya kira bedelini ödeme sorumluluğu yüklenmiştir.

Konutun teslimi sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nda da kiraya verene yüklenmiştir. Bu sorumluluk, TBK 301. maddede *"teslim borcu"* kenar başlığı ile *"Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür"*[330] şeklinde yer almıştır. Buna göre kira sözleşmesinde kiraya verene yüklenen teslim sorumluluğunun iki yönü mevcuttur. Konutun teslimi, sözleşmenin amacına uygun olarak kullanmaya elverişli bir şekilde olmalıdır. Diğer yönden ise kiraya veren, sözleşme süresince konutu kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür.[331] Teslimin bu şekilde gerçekleşmediği durumlarda ise kiraya verenin bir diğer sorumluluğu

---

328 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/14; Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.
329 Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/411.
330 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, md. 301.
331 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; Göçüm, *Kira Hukuku*, 85; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 271; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 85; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 203-204.

olan *"kiralananın ayıplarından sorumluluğu"* (TBK md.304) hükümleri söz konusu olmaktadır.[332]

TBK 301.maddeye göre konutun kararlaştırılan tarihte teslimi zorunludur.[333] Kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılmış olsa bile kiraya veren konutu teslim etmedikçe kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğu muaccele dönüşmez. Çünkü TBK md.97'ye göre kiraya verenin konutu teslim sorumluluğunu, kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğundan önce yerine getirmiş olması gerekir.[334] Dolayısıyla kira sözleşmesiyle taraflara yüklenen hak ve sorumlulukların ilki kiraya verene yüklenen konutun teslimidir.

Konutun teslimi sorumluluğu, niteliği itibariyle parça borçlarından (TBK md.89/II) olduğu için teslimin, sözleşmenin kurulduğu esnada konutun bulunduğu yerde yerine getirilmesi gerekir.[335] Konutun tesliminin gerçekleşmiş olması için şeklî teslim gerekli olmayıp fiilî teslim yeterlidir. TMK md.977'ye göre konutun anahtarının teslimi taşınmaz kiralarında fiilî teslim kabul edilmektedir.[336] Bu sebeple konut kira sözleşmelerinde kiraya verenin teslim sorumluluğunu yerine getirebilmesi için kiracıya konutun anahtarını teslim etmelidir. Diğer yandan konutun teslim edilmiş olması için anahtarın verilmesi ile birlikte konutun kullanmaya elverişli bir şekilde olması gerekir. Konut kira sözleşmelerinde konutun taşınılmaya hazır bir halde teslimi buna örnektir.[337]

Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 6.maddeye göre konut gibi bağımsız bölümlerin kira sözleşmesine konu olması halinde kömürlük, garaj, su deposu ve asansör, bahçe gibi ortak yerlerin de kullanımının kiracıya bırakılması gerekir.[338] Dolayısıyla bu yerleri kullanmaya mümkün kılan anahtarlarının teslim edilmesi veya kullanma imkanının elde edilmesiyle konutun teslimi gerçekleşmiş olur.

---

332 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; Göçüm, *Kira Hukuku*, 85; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 58.

333 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 85; Aydemir, *Kira Hukuku*, 102.

334 Kırmızı, *Kira Hukuku*, 85; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 271; bk. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/76-77.

335 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 85; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 272; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 53; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/76.

336 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 272; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 90; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/75.

337 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 191; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 88-89; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 272; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 52; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 204.

338 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 273; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 52; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/75.

TBK 301.maddeye göre konutun tesliminin ikinci hususu, kiraya verenin sözleşme süresince konutu kullanım amacına uygun bir şekilde bulundurma sorumluluğudur. Bu sorumluluk, kira sözleşmesinin sürekli edimli sözleşmelerden olmasının doğal sonucudur. Kiracının sözleşme süresi boyunca konuttan menfaat elde etme imkanına sahip olması gerektiği için kiraya veren de konutu sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Bu sebeple kiraya veren konutun kullanımını engelleyen ve kısıtlayan durumları ortadan kaldırmalıdır.[339]

Tüm bunlarla birlikte kira sözleşmesi teslim ile değil anlaşma ile kurulduğu için kiralanan şey, teslim edilmese de sözleşmenin varlığı devam eder. Bu durumda TBK md.117'ye göre "borçlunun temerrüdü" hükümleri uygulanır. Buna göre kiracı temerrüde düşen kiraya verene karşı TBK md.123'e göre teslimi gerçekleştirecek uygun süre verebilir veya hâkimden isteyebilir. Bununla birlikte TBK md.125'te açıklanan seçimlik haklarından teslimin gerçekleşmesini, teslimin gecikmesinin tazminatını veya sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir.[340] Ancak kiraya verenin konutun teslimi sorumluluğu hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde TBK md.112'e göre kiraya veren kiracının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür. Ayrıca konutun teslimi kiraya verenden kaynaklanmayan sebeplerle imkansızlaşırsa kiraya verenin teslim sorumluluğu ortadan kalkmış olur (TBK md.136).[341]

Kiraya verenin konutun teslimi sorumluluğuna rağmen kiracının konutu teslim alma sorumluluğu yoktur. Kiracı, sözleşme yapıldıktan sonra konutu teslim alması için zorlanamayacağı gibi sözleşme ile kiracıya konutu kullanma imkanı elde ettiği için kira bedelini ödeme sorumluluğu yüklenmiş olur.[342] Bu sebeple kiracı sözleşme yapıldıktan sonra konutu kullanmasa veya sınırlı şekilde kullansa ya da anahtarı bırakıldığı yerden hiç teslim almasa da kira bedelini ödemesi gerekir (TBK md.324).

---

339 Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 226; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192; Göçüm, *Kira Hukuku*, 89; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 90-91; Aydemir, *Kira Hukuku*, 103; Kiralananın kullanımı engelleyen ve sınırlayan durum örnekleri için bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 58-59.

340 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 86; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 272; Göçüm, *Kira Hukuku*, 86; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 56-57.

341 Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 225; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 87; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 54; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/81.

342 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 273; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 53; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 204; bk. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/75-76.

Kiraya verenin konutun teslimi sorumluluğunun açıklandığı TBK 301.maddenin devamında ise açıklanan bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği ve diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı belirtilmiştir (TBK md.301).[343]

2.1.1.2. Konutun Bakımı ve Onarımı

Kira sözleşmesinde kiraya verene yüklenen sorumluluklardan bir diğeri konutun bakımı ve onarımıdır.[344] Bu sorumluluk, konutun kullanmaya elverişli bir şekilde teslimi sorumluluğundan oluşmuştur. Bununla birlikte konutu kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurma sorumluluğu sözleşme süresi boyunca devam ettiği için konutun bakımı ve onarımı da kira sözleşmesi süresince kiraya verenin sorumluluğundadır.

İslam hukukuna göre konut kira sözleşmesinde kiraya veren, konuttan elde edilecek menfaati engelleyen şeyleri ortadan kaldırmakla yükümlüdür.[345] Çatının kiremitlerini aktarmak, zarar gören duvarı onarmak, evin tesisatlarında oluşan sorunları çözmek bu duruma örnektir.[346] Ancak konutun menfaatiyle doğrudan alakalı olmayıp konutun kullanılmasıyla ortaya çıkan olumsuzlukları giderme veya güzelleştirilmesi ile alakalı olan bakım ve onarımdan sorumlu değildir. Sözleşme süresince evin temizliğini yapmak, duvarlarını boyamak buna örnektir.

Kiraya veren hem konutun bakımı ve onarımı hem de konutun teslimi sorumluluğunu tam olarak yerine getirebilmek için konutun gereken bakımını yapmalı ve eksikliklerini gidermelidir. Aksi takdirde kiracı konutta bulunan kusur sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilme imkanı elde eder.[347] Bu bütün mezhepler için geçerlidir.[348] Kiraya veren bu sorumluluğu yerine getirmesi hususunda zorlanamayacağı için ve bu eksikliklerin devamı halinde kiracının menfaatinde azalma veya hiç elde edememe durumu oluşacağından kiracıya bu hak tanınmıştır.

---

[343] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 92; Aydemir, *Kira Hukuku*, 103; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 204.
[344] Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.
[345] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/62.
[346] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/144; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/265; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/50.
[347] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/144; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/62; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/265; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/40.
[348] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/265.

Ayrıca kiraya veren, kendi sorumluluğunda olan şeyleri yapması için kiracıyı zorlayamaz. Konutun mülkiyeti kendisine ait olduğu ve bakım ve onarım da malikin sorumluluğunda olduğu için kiracının bu tür işlerde sorumluluğu yoktur.[349] Genel kural bu olmakla birlikte fukahaya göre kiracı kiraya verenin izniyle konutta oluşan bazı eksiklikleri giderebilir. Kiracının kiraya verenin izniyle giderdiği bu eksikliklerin masrafını ödeyecek taraf belirlenmediyse; yapılan bakım ve onarım, konutun menfaatiyle alakalı düzenlemeyi içeren ve esas itibariyle kiraya verenin sorumluluğunda olan şeyler ise bu masrafı kiraya veren öder veya kira bedelinden düşürür. Bu durum yapılan işlemlerden önce konuşulmasa da böyledir.[350] Kiraya veren, verdiği izin ile kiracının yaptığı işlemleri kendi adına yapmasına imkan tanımıştır. Ancak kiracının yaptığı değişiklikler, konutun kullanılması ile alakalı olmayıp daha çok kendi kullanımıyla alakalı ise bu masrafların ödenmesini kiraya verenden isteyemez. Ayrıca kiracı konutun bakım ve onarımını kiraya verenin izni olmadan kendiliğinden yaparsa kiraya veren bu tür masraflardan sorumlu değildir. Kiracı kendisinden istenilmeyen bir şeyi yaptığı için değişiklikler teberru' sayılır.[351]

Tüm bu hususlar, sözleşme yapıldıktan sonra konutta oluşan eksikliklerle alakalıdır. Nitekim İslam hukuku kaynaklarında kiraya verenin konutun bakımı ve onarımını yapmadığı veya yapılmasına izin vermediği durumlarda kiracının sözleşmeyi feshedebilme hakkı mevcuttur. Ancak konut, kira sözleşmesine eksiklikleriyle birlikte konu olduğu halde sözleşme yapılırsa kiracı bu duruma razı olduğundan konutun bakımı ve onarımı sorumluluğunun yerine getirilmemesi ile oluşan fesih hakkı kendisine tanınmaz.[352]

Konutun bakımı ve onarımı başlığı altında ele aldığımız konutun bakımının yapılması ve eksikliklerinin giderilmesi sorumluluğu Türk Borçlar Kanunu'nun birçok maddesinde yer almıştır. Buna göre, bakım ve onarım kenar başlıklı müstakil bir kanun maddesi olmamakla birlikte TBK'nin 304 ila 308 maddeleri arasında düzenlenen "*Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu"*, TBK 320-321.maddelerinde açıklanan

---

[349] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/144; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/50.
[350] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/199; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/60.
[351] bk. Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/50-51; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198.
[352] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/144; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/265; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/62.

"Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması" ve TBK 303.maddede belirtilen "*Yan giderlere katlanma sorumluluğu"* bu hususta değerlendirilebilecek maddelerdendir.

Türk hukukuna göre de konut kira sözleşmesinde konutun kullanmaya elverişli ve kiracının kullanmasını engelleyen şeylerden uzak bir şekilde teslim edilmesi (TBK md.301) gerekmekle birlikte konutun, *"sözleşme ile amaçlanan kullanıma uygunluğunu tamamen veya kısmen ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde güçleştiren eksiklik veya bozukluk hali"*[353] olarak ifade edilen ayıplı bir şekilde teslimi veya sonradan ayıplı hale gelmesi mümkündür. Bu durumda kiraya veren TBK 304.madde ile kiracıya karşı sorumlu olduğu için konutta bulunan ayıpları gidermelidir. Kiraya verenin bu sorumluluğunu yerine getirmediği durumlarda konutun kullanmaya elverişli bir şekilde teslimi ve bulundurulması sorumluluğu da tam olarak yerine getirilmiş olmadığı için kiracıya bazı haklar tanınmıştır. Bu husus TBK 304 ila 308.maddeleri arasında *"kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu"* kenar başlığında düzenlenmiştir.

Konut kira sözleşmesinde kiraya verene bu sorumluluğun yüklenmesi için konutta kullanım elverişliliğini etkileyen ayıbın mevcut olması gerekir. Bu ayıp sözleşmenin başında bulunsa veya devamında oluşsa da kiraya verenin sorumluluğundadır (TBK md.304-305).[354] Ayrıca kiraya verenin kusuru olmasa örneğin konutun pencereleri fırtına sebebiyle kırılsa yine de kiraya veren sorumlu olur.[355] Burada kiracının konutu kullanma elverişliliğinin azalması veya ortadan kalkması durumu mevcuttur ve kiraya veren bu durumu ortadan kaldırmalıdır. Bununla birlikte konutta sonradan ortaya çıkan ayıp, kiracının konutu özenle kullanma sorumluluğuna aykırı davranması sonucu oluştuysa kiraya verenin sorumluluğu ortadan kalkar.[356] Aynı şekilde, kiracının sözleşmenin başında bildiği ayıplardan da kiraya veren sorumlu değildir. Çünkü kiracının konutu bu ayıpları ile kabul ettiği ve ayıplı îfâdan doğan haklarından feragat ettiği kabul edilir.[357] Diğer yönden bu sorumluluk, kiraya verene yüklenen konutu teslim sorumluluğunun

---

[353] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 60; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 195; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 206; Göçüm, *Kira Hukuku*, 88; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 226; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 96.

[354] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 209; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 60; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 96.

[355] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 276; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 234.

[356] Göçüm, *Kira Hukuku*, 88; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 197; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 66; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 209-210; Aydemir, *Kira Hukuku*, 110; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 276; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 227-228; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 97.

[357] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 66,67; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 209; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 228; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 278.

(TBK md.301) uzantısı olduğu ve bu madde hükümlerinin konut kiraları bakımından kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtildiği için (TBK md.301) kiralananın ayıptan sorumluluğu hükümleri kiraya veren açısından emredici niteliktedir. Taraflar aksine anlaşma yaparak sorumluluğu kiracıya yükleyemezler.[358]

Konutun ayıplı olması halinde kiracıya da kiraya verene ayıpları gecikmeksizin bildirme sorumluluğu yüklenmiştir (TBK md.318). Eğer kiracı bu ayıpları bildirmezse ayıpları kabul etmenin yanı sıra konutta oluşacak zararlardan sorumluluğu da kabul etmiş sayılır.[359]

Kiralananın ayıptan sorumluluğu hükümlerini incelemeden önce oluşabilecek ayıp çeşitlerini tanıtmak yerinde olacaktır. Buna göre; maddi ayıp, konutun kendisinde var olan ve sözleşmedeki amacına uygun şekilde kullanılmasını engelleyen veya elde edilecek faydayı azaltan olumsuzluklardır. Konutun duvarlarında çatlak veya rutubet olması, tesisatın su sızdırması, kapılarının veya pencerelerinin kırık olması örnek verilebilir.[360] Maddi ayıp konutun tamamında olabileceği gibi bir bölümünde de olabilir. Buna göre konut kira sözleşmesinde bir odanın aşırı rutubetli olması durumunda da kiraya veren bundan sorumludur. Hukuki ayıp ise konutun kullanılmasının kamu hukukundan kaynaklanan sebeplerle sınırlandırılması halidir. Konut kira sözleşmelerinde konutun oturma ruhsatının bulunmaması bu duruma örnektir.[361] Manevi ayıp, kiracıyı rahatsız edecek durumların olmasıdır. Kiraya veren veya yakınlarının kiracıyı sürekli rahatsız etmesi, konutta konutun kullanımını etkileyecek şekilde gürültü, pis koku olması buna örnektir.[362] Ayrıca kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun açıklandığı kanun maddelerinde ise kullanmayı etkileme derecesine göre önemli ve önemli olmayan ayıp ayrımı yapılmıştır.[363] Kanun'da bu kavramların tanımı yapılmamakla birlikte hüküm bu

---

358 bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196-197; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 210; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 68,89; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 229.

359 bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 69-70; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 197; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 229-230; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 211; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 277-278.

360 Örnekler için Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196; Aydemir, *Kira Hukuku*, 107; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 61; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 207; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 274; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 227.

361 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 304; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 207; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 275; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 227.

362 Örnekler için Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 196; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 207; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 66; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 274; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 227.

363 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 194; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 107-108.

doğrultuda koyulmuştur. Önemli ayıp, kiralananın sözleşmedeki amaca uygun kullanılmasını ortadan kaldıran veya önemli derecede azaltan ayıp halidir.[364] Bu türden ayıba elektrik ve su tesisatının kullanılamaması, doğalgaz sistemli konuta hattın döşenmemesi, çatının su alması, çok fazla gürültü olma ve rahatsız edilme örnek verilebilir. Diğer yönden, giderilmesi masraflı ve zor olan ayıplar önemli ayıp sayılır.[365] Önemli olmayan ayıp ise, kiralananın kullanılmasını kısıtlamakla birlikte büyük ölçüde engellemeyen, azaltmayan kusur halidir.[366] Elektrik tesisatını çalışması ama sık arıza vermesi, lavabo musluğunun bozulması, pencerelerinde çatlak olması, parkelerin kabarması örnek verilebilir.

Konutta bulunan ayıp hali konutun teslim anında mevcut olabileceği gibi (TBK md.304) teslimden sonra (TBK md.305) da oluşabilir. Kiraya veren her iki durumda da ayıplardan dolayı kiracıya karşı sorumlu olduğu için kanun maddeleri bu husus dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Konutun önemli ayıplarla teslimi halinde kiracıya iki seçenekli hak tanınmıştır. Buna göre kiracı ya borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlerine (TBK md.117-126) ya da kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlerine (TBK md.305-308) başvurabilir (TBK md.304/I). Kira sözleşmesi sürekli edimli sözleşmelerden olmakla birlikte konutun teslim anında önemli derecede ayıplı olması dolayısıyla kiracı, konutu teslim almadığı ve îfâ da başlamadığı için ilk seçenek olarak borçlunun temerrüdü ile ilgili seçimlik haklarını kullanabilir (TBK md.125).[367] Bu maddeye göre kiracı, borcun aynen îfâsını ve bu gecikme sebebiyle de tazminat ödenmesini isteyebilir. Bununla birlikte bu hakkından vazgeçtiğini bildirerek borcun îfâ edilmemesinden doğan zararın giderilmesini veya sözleşmeden dönerek, sözleşmenin hükümsüz kalmasından doğan zararın giderilmesini talep edebilir (TBK md.125).[368] Kiracının başvurabileceği ikinci seçenek ise TBK 305.maddede belirtilen kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine başvurmaktır. Buna

---

364 Doğan, "Kira Sözleşmesi", 208; Aydemir, *Kira Hukuku*, 108; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 194; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 63; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 276.

365 Doğan, "Kira Sözleşmesi", 208.

366 Aydemir, *Kira Hukuku*, 108; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 208; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 194; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 64; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 276.

367 Aydemir, *Kira Hukuku*, 109; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 73.

368 Aydemir, *Kira Hukuku*, 109; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 288; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 194; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 74; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 212-213; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 231-232.

göre kiracı; kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinden indirim yapılmasını, zararın giderilmesini isteyebilir. Konutta bulunan ayıp önemli olduğu için sözleşmeyi fesih hakkı da bulunur (TBK 305/II).[369]

Konutta teslim edilmeden önce önemli olmayan ayıplar bulunması halinde kiracı, konutu bu haliyle teslim alarak sadece kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine başvurabilir (TBK 304/II). Kiracının konutu teslim alması onun haklarından feragat ettiği anlamına gelmez.[370] Dolayısıyla kiracının ayıpların giderilmesini, kira bedelinden indirim yapılmasını ve zararının giderilmesini isteme hakkı aynı şekilde mevcut olup konuttaki ayıp önemli nitelikte olmadığı için fesih hakkı yoktur.[371] Türk Borçlar Kanunu'nun 305.maddesinde belirtilen bu seçimlik haklar, TBK 306 ila 308.maddelerinde ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Konut kira sözleşmesinde konut, teslim esnasında ayıplı olmamakla birlikte sonradan ayıplı hale gelebilir. Bu durumda, kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluk hükümleri geçerli olur (TBK md.305-308). Kiracının sonradan oluşan ayıptan dolayı haklarını kullanabilmesi için bu ayıplara kendisinin sebebiyet vermemiş olması ve kusurunun bulunmaması gerekir.[372] Konutta oluşan ayıbın önemli veya önemli olmayan ayıp olması seçimlik haklarında sözleşmeyi fesih hakkının olup olmamasında önem taşır. Buna göre konutta sonradan oluşan ayıp önemli sayılabilecek nitelikte ise kiracının diğer seçimlik haklarıyla birlikte sözleşmeyi feshetme hakkı da bulunur.[373]

TBK 306.maddeye göre konut kira sözleşmesinde kiracı, ilk olarak kiraya verenden ayıbın giderilmesini istemelidir. Kiracının bunu talep etmesiyle birlikte kiraya verene ayıbı giderme sorumluluğu yüklendiği için bu talep hakkı diğer seçimlik hakların ön şartı gibidir.[374] Bu sorumluluğun yerine getirilmesi için kiraya verene uygun bir süre tanınmalıdır.[375] On günde bitecek bir iş için beş gün süre vermek veya yirmi gün süre istemek doğru değildir.

---

[369] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 195; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 74; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 213.
[370] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 77.
[371] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 213; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 77; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 195.
[372] Aydemir, *Kira Hukuku*, 110.
[373] Aydemir, *Kira Hukuku*, 111; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 198.
[374] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 78; Göçüm, *Kira Hukuku*, 90; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 198; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 280.
[375] Aydemir, *Kira Hukuku*, 111; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 211-212; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 234; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 199; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 280-281.

Belirlenen sürede kiraya verenin ayıbı gidermemesi durumunda kiracı, kiraya veren adına ayıbı giderebilir ve yaptığı harcamaları kiraya verenden isteyebileceği gibi kira bedelinden yaptığı harcama kadar kesinti yapabilir (TBK md.306).[376] Kiracının kiraya veren adına giderebileceği ayıp önemli olmayan ayıptır. Bunu giderebilmesi için hâkimden izin alması veya kiraya verenin onayına ihtiyaç yoktur. Ancak önemli ayıp durumunda kiracının hâkimden izin istemesi gerekir.[377] Ayrıca TBK 306.maddede ayıbın giderilmemesi halinde kiracının konutu ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı mevcut olmakla birlikte konut kiraları açısından kiraya verenin bu imkana sahip olması çoğunlukla mümkün olmadığı için konut kiralarında kiracının bu hakkını kullanmasına çok fazla rastlanamaz.[378] Diğer yönden, kiracının ayıbın giderilmesini talep etmesi halinde kiraya verene ayıbı gidermek yerine ayıpsız bir benzeriyle değiştirme hakkı (TBK md.306/II) tanınmakla birlikte bu hakkın yerine getirilmesi her zaman mümkün değildir.[379]

TBK 307.maddeye göre konutun kullanma elverişliliğinin azaldığı veya ortadan kalktığı durumlarda kiracının yararlanabileceği bir diğer hak ise kira bedelinden indirim yapılmasını istemektir. Kiracı, sonradan meydana gelen ayıbın konutun kullanımını etkileyecek boyutta olması halinde kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden bu ayıbı gidermesine kadar geçen süre için kira bedeliyle orantılı olarak indirim yapılmasını isteyebilir.[380] Kira bedelinde indirim uygulanabilmesi için kiracının bunu istemesi gerektiğinden dolayı eğer kiracı bunu talep etmezse kiraya verenin kira bedelinin tamamının ödenmesini isteme hakkı devam eder.[381]

TBK 308.maddeye göre kiracının bir diğer seçimlik hakkı zararın giderilmesini isteme hakkıdır. Kiraya veren, oluşan zarar hususunda kendisinin kusuru olmadığını kanıtlamadığı sürece konutun ayıplı olmasından doğan zararlar kendisinin sorumluluğundadır. Buna göre kiracı, konuttaki ayıbın konutu kullanmasını azaltması

---

[376] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 90; Aydemir, *Kira Hukuku*, 112; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 280-282; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 235; bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 198-200; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 82.

[377] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 235.

[378] bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 200-201; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 86-87; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 236-237.

[379] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 201; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 286.

[380] bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 84-85; Göçüm, *Kira Hukuku*, 90; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 284; Aydemir, *Kira Hukuku*, 112; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 202; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 238.

[381] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 202; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 284.

sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini kiraya verenden isteyebilir.[382] Kiracının bu hakkını kullanması diğer seçimlik haklarını kullanmasını engellemediği (TBK md.305) için kiracı diğer seçimlik haklarını kullanmakla birlikte tazminat da isteyebilir.[383]

Türk Borçlar Kanunu'nda konut kira sözleşmesinde konutta sonradan meydana gelen ayıbın önemli nitelikte olması halinde kiracının yukarıda açıkladığımız haklarına ek olarak sözleşmeyi fesih hakkı da mevcuttur (TBK 305/II). Konuttaki ayıp, konutun kullanma elverişliliğini ortadan kaldırır veya kullanımını büyük ölçüde engellerse kiracı bu ayıbın varlığını kiraya verene bildirmelidir. Eğer kiraya veren ayıbın giderilmesi için kendisine tanınan uygun süre içerisinde bu ayıbı gidermezse kiracı bu hakkını kullanarak sözleşmeyi feshedebilir.[384] Diğer yönden konutun önemli ayıplar ile teslim edilmesi sebebiyle kiracının başvurabileceği diğer seçenek olan borçlunun temerrüdü hükümlerindeki seçimlik haklarından biri de sözleşmeden dönmedir (TBK md.125). Dolayısıyla konuttaki ayıbın önemli olması halinde kiracının sözleşmeyi sona erdirme hakkı her iki seçenek için de mevcuttur.[385] Kiracının kira sözleşmesiyle elde ettiği kullanma hakkında önemli derecede eksiklik olmasına rağmen kira sözleşmesini devam ettirme zorunluluğu hali taraflar arasında dengesizliğe sebep olacağı için kiracıya bu hak tanınmıştır.

Bu başlık altında yer verilmesi gereken bir diğer husus ise konutta yenilik ve değişiklik yapılmasıdır. Yenilik, "*Bir şeyin eskisinin ve yetersiz olanının yerine yeterlisinin konulması"*; değişiklik ise *"Elverişsiz halde olan bir nesnenin elverişli bir hale getirilmesi"* şeklinde tarif edilmekle birlikte Türk borçlar hukukunda ikisi de aynı anlamda kullanılmaktadır.[386] Kira sözleşmesinde yenilik, konutun değerinin korunması; değişiklik ise konutun değerinin artırılması amacıyla yapılabilir. Bununla birlikte her iki

---

[382] Aydemir, *Kira Hukuku*, 113; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 202; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 287.

[383] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 202; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 88-89; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 239.

[384] Aydemir, *Kira Hukuku*, 114; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 200; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 237; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 81-82; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 285.

[385] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 195; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 284; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 100.

[386] Aydemir, *Kira Hukuku*, 125; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 221; Yenilik ve değişiklik kavramı tanımları için bk. Ahmet Türkmen, "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK md.321)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 62/1 (2013), 204-205.

işlem de konutun kullanımının iyileştirilmesi ve değiştirilmesi için yapılmaktadır.[387] Kapı ve pencerelerin değiştirilmesi, mutfak dolaplarının yenilenmesi buna örnek verilebilir. Ayrıca kiraya vereninin ayıptan sorumluluğu (TBK md.304-308) ve kiracının da konutun temizlik ve bakım sorumluluğu (TBK md.317) dolayısıyla yaptığı faaliyetler konutta yenilik ve değişiklik yapılması kapsamına dahil değildir.[388]

Kira sözleşmesinde yenilik ve değişiklik yapma yetkisi kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiracının da sınırlı bir şekilde konutta yenilik ve değişiklik yapması mümkündür.[389] Bununla birlikte kiraya verenin bu yetkiyi kullanabilmesi için yapacağı yenilik ve değişikliklerin, kiracının katlanabileceği boyutta ve kira sözleşmesini sona erdirilmesini gerektirmeyecek şekilde olması gerekir (TBK md.320).[390] Bu işlem, yeniden inşa ve imar gibi kiracının katlanamayacağı boyutta ise kiraya veren ancak yasada kendisine tanınan hak ile (TBK md.350/II) kira sözleşmesini sona erdirdikten sonra bu işlemi yapabilir. Dolayısıyla hem sözleşmenin devamını sağlama hem de kiracıyı koruma amacıyla kiraya verenin konutta yenilik ve değişiklik yapması sınırlı tutulmuştur.[391] Gerekli şartları taşıyan yenilik ve değişiklikleri yapması halinde kiracının menfaatini gözetmek kiraya verenin sorumluluğundadır (TBK md.320).[392] Konut kiralarında yenilik ve değişiklik için yaz aylarının tercih edilmesi, çalışma gün ve saatlerine dikkat edilmesi uygun olur. Bununla birlikte kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiracının rızasını alması gerekmez.[393] Ancak kiracı, kiraya verenin yaptığı yenilik ve değişiklik dolayısıyla zarara uğrarsa bu zararın giderilmesini, faaliyetlerin kısıtlılığı dolayısıyla kullanım hakkında eksiklik yaşarsa kira bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir.[394] Diğer yönden yenilik ve değişiklik sebebiyle konutun değerinin artması durumunda kira bedelinin durumuna dair kanunda düzenleme

---

387 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 220; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 324; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 125-126.

388 Ayrıntılı bilgi için bkz Türkmen, "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK md.321)", 225-228.

389 Aydemir, *Kira Hukuku*, 125; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 222.

390 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 324; Aydemir, *Kira Hukuku*, 126; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 221; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 221-222.

391 Aydemir, *Kira Hukuku*, 127.

392 Aydemir, *Kira Hukuku*, 127; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 221; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 325.

393 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 221; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 325.

394 Aydemir, *Kira Hukuku*, 127; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 325; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 222-223.

olmamakla birlikte kiraya verenin bu değer artışı sebebiyle kira bedelinin arttırılmasını isteyemeyeceği belirtilmiştir.[395]

Kiracının konutta yapabileceği yenilik ve değişiklikler ise çok daha sınırlıdır. Buna göre, kiracı konutta ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla yenilik ve değişiklik yapabilir (TBK md.321/I). Kiracı bu yenilik ve değişiklikleri daha çok kendi yararına konutun daha elverişli bir şekilde kullanılması amacıyla yapar.[396] Bununla birlikte kiraya verenin yazılı rızası bulunmadan veya rızanın kapsamını aşarak yenilik ve değişiklik yapması durumunda kiracı sözleşmeye aykırılık dolayısıyla oluşan zarardan ve konutun eski halinde teslim edilmesinden sorumlu olur (TBK md.334). Ayrıca kiraya veren konutta yenilik ve değişiklik yapılmasına rıza gösterirse konutun eski halinde geri verilmesini isteyemez (TBK md.321/II). Verilen bu rıza kiracının bu sorumluluğunu ortadan kaldırır.[397]

Kiracının kiraya verenden aldığı yazılı rıza ile yaptığı yenilik ve değişiklikler konutta değer artışına sebep olarak kiraya veren açısından sebepsiz zenginleşme, kiracı açısından ise gider kaybı ortaya çıkmış olabilir. Bu durumda, ancak tarafların yapacağı yazılı bir anlaşma ile kiracı değer artışının karşılığını isteyebilir. Aksi halde kiracı, konutta oluşan değer artışının karşılığını isteyemez (TBK md.321/III).[398]

Konutu sözleşme süresince kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurma sorumluluğu dolayısıyla kiraya verene yüklenen bir diğer sorumluluk ise yan giderlere katlanmadır. TBK 303.maddeye göre kiraya veren, konutun kullanımı ile bağlantılı olarak yapılan harcamalardan sorumludur. Bu harcamaları kendisinin yapması veya üçüncü kişi tarafından yapılmış olması sorumluluğu değiştirmez.

Türk Borçlar Kanunu'nda yan gider kavramının tanımı yapılmamakla birlikte birçok maddede giderden sorumluluk hükmü mevcuttur. Buna göre TBK 317.madde ile konutun olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderleri sorumluluğu kiracıya yüklenmiştir. Dolayısıyla bu giderler dışında kalan konutun kullanmaya elverişli bir

---

395 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 325; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 221; Aydemir, *Kira Hukuku*, 127.

396 bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 325-326; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 221; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 222.

397 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 222; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 327; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 225; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 128-129.

398 bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 129-130; bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 222-223; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 327-328.

şekilde bulundurulması için yapılan masraflar yan gider kabul edilir.[399] Onarım ve değişiklikler konutun bünyesinde kalacağı için bu tür masraflara kiraya veren katlanmalıdır.[400] Merkezi ısınma, merkezi sıcak su veya soğuk su, güvenlik giderleri, bahçe düzenleme giderleri, asansör tamir giderleri, çatının onarılması ve binanın boyanma[401] masrafları yan gider örneği olarak ifade edilmiştir.[402] Bu sorumluluğun yer aldığı TBK 303.madde hükmü, kira sözleşmesine dair genel hükümlerden olmakla birlikte TBK 341.madde hükmü, bu hususta konut ve çatılı işyeri kiraları açısından özel hüküm niteliğindedir. Buna göre kiracının konutu kullanımı sırasında yararlandığı elektrik, internet, bireysel ısınma veya soğuk su hizmetlerinin masrafları kullanım gideri kabul edilir ve kiracının sorumluluğundadır.[403] Ortaya çıkan gidere kiracı sebep olduğu ve masraf da konutun kullanımıyla doğrudan ilgili olmayıp kiracının konutu kullanması sırasında oluştuğu için bu giderler kiraya verenin sorumluluğunda olan yan gider kapsamına dahil değildir. Ancak bunun dışında kalan, kiracının bunları kullanabilmesi için gerekli olan tesisat ve kurulum masrafları gibi giderler yan gider kavramına dahildir.[404] Dolayısıyla internet ağ tesisatının kurulum masrafı kiraya verenin; kiracının bu tesisat üzerinden internete erişim sağlaması durumunda oluşan harcama bedeli kiracının sorumluluğundadır.

Ayrıca, TBK 314.madde hükmünde kiracının kira bedelinin yanı sıra ile yan giderleri ödeme sorumluluğu olduğu belirtildiği için TBK 303.maddenin emredici nitelikte olup olmadığı tartışılmıştır.[405] Buna göre TBK 314.madde hükmüyle yan giderlere katlanma sorumluluğu kiracıya da yüklenebildiği için kiraya veren açısından emredici nitelikte olmadığı belirtilmiştir.[406] Diğer yönden emredici nitelikte olmayan kanun maddelerinde

---

399 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 297; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 95; Yan gider tanımları için bk. Zafer Kahraman, "Kira Sözleşmelerinde Yan Gider Kavramı ve Hukuki Sonuçları" (Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, İstanbul: Legal Yayıncılık, ts.), 60-61; bk. Gülce Yüce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020), 14-15.

400 Aydemir, *Kira Hukuku*, 92.

401 Aksi yönde görüş Yavuz, *Kira Hukuku*, 121; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/94.

402 Kırmızı, *Kira Hukuku*, 95; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 244; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 97-98; Yavuz, *Kira Hukuku*, 120; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/91.

403 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 193; TBK 341.maddede belirtilen kullanım giderini yan gider kabul ederek konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderlere katlanma sorumluluğunu kiracıya yükleyen görüş için Yavuz, *Kira Hukuku*, 115.

404 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 98; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 297; bk. Yavuz, *Kira Hukuku*, 115-116.

405 TBK 303.madde hükmünün emredici olup olmadığına yönelik görüşler için bk. Yüce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*, 37-40; bk. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/104-107.

406 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 193; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 96; Yüce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*, 40; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/105.

var olan "sözleşmede aksi öngörülmedikçe" ibaresinin yasa tasarısında mevcut iken daha sonra çıkartılmış olması kanun koyucunun bu maddeyi emredici nitelikte kılma amacı taşıdığını ifade eden görüş de mevcuttur.[407]

2.1.1.3. Konutun Üçüncü Kişilere Karşı Korunumu

Kira sözleşmesi ile kiraya verene yüklenen bir diğer sorumluluk ise konutun üçüncü kişilere karşı korunmasıdır.[408] Bu sorumluluk, kiraya verenin temel sorumluluğu olan konutu sözleşme süresi boyunca kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurma sorumluluğu dolayısıyla kiraya verene yüklenmiştir. Nitekim üçüncü kişilerin konuta yapacağı müdahale ve konut üzerindeki hak talebi, kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği konutu kullanma hakkının sınırlandırılmasına veya ortadan kaldırılmasına sebep olmaktadır.

Kira sözleşmesi bakımından üçüncü kişi, kiracı ve kiraya veren sıfatı ile sözleşmeye taraf olmayıp konutta hak iddia eden diğer kişiler olarak ifade edilebilir. Dolayısıyla fukahaya göre kiraya verenin tüm bu kişilere karşı konutu ve kiracının haklarını koruma sorumluluğu bulunmaktadır.

Üçüncü kişi, konut üzerinde mülkiyet iddiasında bulunarak kiracının tahliyesini isteyebilir. Zira mülkiyet hakkı üçüncü kişiye, konutta bizzat oturma, konutu başkasına kiraya ve ödünç verme veya satma imkanı tanıyacaktır. Yine aynı şekilde üçüncü kişi, konutun kendisine emanet veya rehin verildiğini iddia ederek kiracının konutu kullanmasını engellemeye çalışabilir. Öte yandan üçüncü kişinin konutun kiracıdan önce kendisine kiralandığını iddia etmesi de konutun kullanılmasını engelleyen bir durumdur.[409] Çünkü kira sözleşmesi iki tarafı da bağlayıcı bir sözleşme olduğu ve gerekli şartlar ve durumlar oluşmadıkça sözleşme sona ermediği için bir başka anlaşma ile kiracı konumunda olan üçüncü kişinin kira sözleşmesi ile elde ettiği hakları devam ettiği kabul edilir. Üçüncü kişinin iddia ettiği tüm bu hakların muhatabı kiraya verendir. Şöyle ki: bu iddiaların araştırılması, çözüme kavuşturulması ve kiracının uğradığı hak kaybının giderilmesi kiraya verenin sorumluluğundadır.

---

[407] Kahraman, "Kira Sözleşmelerinde Yan Gider Kavramı ve Hukuki Sonuçları", 60; Kanun maddesinin emredici nitelikte olduğu ve tüm yan giderlerden kiracının sorumlu tutulamayacağı görüşü Yavuz, *Kira Hukuku*, 114,122.

[408] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 60; Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi*, 78.

[409] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 61.

Klasik İslam hukuku kaynaklarına göre üçüncü kişinin bahsi geçen hak iddiaları sebebiyle kiralanan konutu gasp etmesi halinde kiracının konutu kullanma imkanı ortadan kalktığı için kira bedelini ödeme sorumluluğu da ortadan kalkmış olur.[410] Nitekim bu sorumluluk, konutun teslim edilip kullanma imkanı elde etmesi sebebiyle kiracıya yüklenmiştir. Öte yandan bu gaspın bir süreliğine mevcut olduğu daha sonra konutun kiracıya teslim edildiği durumda ise kira bedelini ödeme sorumluluğu geçen süre için kalkmış olup kira sözleşmesi aynı şekilde devam eder.[411] Dolayısıyla kira sözleşmesinin an be an kurulduğu görüşüne dayanarak gaspın sadece geçen süre için geçerli olduğu ve konutu kullanma imkanının geri verilmesi ile kira sözleşmesinin kalan süre açısından geçerliliğini koruduğu kabul edilmiştir. Burada önemli olan bir diğer husus ise gasbın kira sözleşmesinin feshine etkisidir. Gasp sebebiyle kira sözleşmesinin kendiliğinden fesh olacağı görüşünün[412] yanı sıra kiracının sözleşmeyi feshedebilme hakkı bulunmakla birlikte sözleşmeyi bir süre daha devam ettirme veya gasıptan ecri misl talep etme gibi muhayyerlik hakkının olduğu görüşü de mevcuttur.[413] Ayrıca, konutun üçüncü kişilere karşı korunması sorumluluğu kiraya verene yüklendiği için kiracı konutu gasp edenden kurtarmak için harcamada bulunmak zorunda değildir.[414]

Kiraya verene yüklenen bu sorumluluğun klasik İslam hukuku kaynaklarında üçüncü kişiler bakımından ele alınmış olması kiraya verenin şahsının kira sözleşmesi boyunca konuta istediği müdahaleyi yapabilme imkanının olduğu anlamına gelmemektedir. Nitekim kiraya verenin bu doğrultudaki şahsî sorumluluğu konutu teslim sorumluluğu ile kendisine yüklenmiştir. Bu sebeple kiraya verenin konutu kullanmaya hazır bulundurma sorumluluğu ile birlikte konutun kullanılmasının engellenmesine sebebiyet vermeme sorumluluğu da vardır. Bununla birlikte kiraya verenin çocukları, anne ve babası gibi yakınlarının yaptığı müdahaleler de kiraya verenin yapması gibi kabul edilir.[415] Kiraya verenin davranışlarının konutun kullanılmasına engel olması durumunda da kiracının kira sözleşmesini sona erdirme hakkı vardır. Zira kiracı kira sözleşmesi ile kendisine tanınan

---

410 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/55; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137.

411 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; İbrâhim b. Muhammed el-Halebî, *Mülteka'l-ebhur* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1998), 3/515.

412 "infisah" ifadesinin kullanımı için bk.el-Mergīnânî, *el-Hidâye*, 3/232; el-Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104; "batıl" ifadesinin kullanımı için bk. Mevsılî, *el-İhtiyar*, 1/55; Aksi yönde, "münfesih olmadığı" görüşü için bk. Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/187.

413 İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/264; Heyet, "İcâre", 1/269.

414 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/187; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 478.

415 Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 60.

hakkını elde edememiştir. Ancak kira sözleşmesini sona erdirmeyip uğradığı hak kaybı miktarınca kira bedelinden indirim yapabilir.[416] Kiraya verenin konut kira sözleşmesinde bir odasını kiracıya kullandırmaması halinde kiracının kira bedelini bu durumu dikkate alarak ödemesi bu hususta örnektir. Kiraya verene yüklenen bu sorumlulukta kiracının konutu kullanmasının engellenmesi ve sınırlandırılması esas alındığı için buna kimin sebebiyet verdiği dikkate alınmaksızın kiracıya muhayyerlik hakkı tanınmıştır.

Konutun üçüncü kişilere karşı korunması sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nun 309 ila 312.maddeleri arasında *"Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk"* kenar başlığı ile düzenlenmiş olup aynı şekilde kiraya verenin sorumluluğuna bırakılmıştır.

TBK 309.maddede üçüncü kişinin, kiracının konutu kullanma hakkıyla bağdaşmayan ve kira sözleşmesi kurulurken mevcut olan hakkını iddia etmesi durumu düzenlenmiştir.[417] Buna göre üçüncü kişinin, konutta mülkiyet, oturma, geçit veya komşuluk hukukundan doğan bir hak iddiasında bulunabileceği belirtilmiştir.[418] Zira bu haklar kiracının konutu kullanmasını etkileyecek niteliktedir. Ayrıca kiracının konut üzerinde üçüncü kişinin hakkı olduğunu bilmemesi gerektiği de ifade edilmiştir.[419] Ancak kiraya verenin sorumluluğu, üçüncü kişinin bu hakkını dava yoluyla talep ettiği durumda ve kiracının bu davayı kiraya verene bildirmesi ile ortaya çıkmaktadır.[420] Dolayısıyla kiraya veren davayı üstlenmek zorunda olduğu için davaya ilişkin giderler de kendisine aittir.[421] Bununla birlikte kiracının bu hak iddiası sebebiyle uğradığı zararları gidermek de kiraya verenin sorumluluğundadır. Dava süresi boyunca konutun sözleşmeye uygun kullanılamaması ve dava sonucunun kiracının zararına olacak şekilde sonuçlanması durumu buna örnektir.[422]

Kiraya verene yüklenen bu sorumluluk kusur esasına dayanmamakla birlikte zapt dolayısıyla kiracının uğradığı zararların giderilmesi kusur sorumluluğuna

---

416 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 516.

417 Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 239; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 289; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 112; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 215; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 203.

418 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 203; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 239; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 215; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 112.

419 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91.

420 Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 204; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 216; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 289; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91-92.

421 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 92; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 113.

422 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 284,289; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91.

dayanmaktadır.[423] Kiraya veren ancak kusuru olmadığını ispat ettiği durumda zararı giderme sorumluluğundan kurtulmuş olur. Ayrıca bu madde hükmünün, nispî emredici nitelikte olduğu için kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtilmiştir.[424]

TBK'nin 310 ve 311.maddelerinde ise üçüncü kişinin, kira sözleşmesi kurulduktan sonra üstün hak sahibi olması durumları düzenlenmiştir. Buna göre konutun mülkiyetinin herhangi bir sebeple el değiştirmesi ve üçüncü kişinin kiracıyı etkileyecek şekilde konut üzerinde sınırlı ayni hak elde etmesi halinde üçüncü kişi kira sözleşmesinin tarafı kabul edilir ve kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumlulukları ileriye dönük olarak kendisine geçmiş olur.[425] Dolayısıyla bahsi geçen hakların kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği konutu kullanma hakkına etkisi engellenmiş olur.

TBK 310.maddede yer alan kiralananın el değiştirmesi, kiraya veren tarafından konutun mülkiyetinin satım, trampa, bağışlama gibi sebeplerle üçüncü kişiye devredilmesi ile gerçekleşebilir. Bununla birlikte konutun icra ve iflas yoluyla satılması durumunda da bu hükümler geçerlidir.[426] Üçüncü kişinin elde ettiği mülkiyet hakkı üstün haklardan olduğu için kiracıya karşı da ileri sürülebileceğinden dolayı yeni malikin kiraya veren yerine geçtiği ve önceki kira sözleşmesi ile kararlaştırılan hususların geçerli olduğu belirtilmiştir.[427] Bunun için yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olma zorunluluğu da bulunmamaktadır.[428] Öte yandan bu hüküm ile 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 254.maddesi ile kabul edilen *"satım kirayı bozar"* kuralı terk edilmiştir.[429] Bununla birlikte konut kira sözleşmelerinde üçüncü kişinin sahip olduğu mülkiyet hakkı için de düzenleme yapılmıştır. Buna göre üçüncü kişiye TBK 351.madde hükmüne dayanarak gereksinim davası yoluyla da kira sözleşmesini sona erdirme hakkı tanınmıştır. Zira genel

---

[423] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 203,204; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91,93; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 216.

[424] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91.

[425] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240,241; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 290-291; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 217; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 204.

[426] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 94; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 290; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 121.

[427] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 291; bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 204-205; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 123.

[428] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 217; Hayrunnisa Özdemir, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 62/1 (2013), 150.

[429] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 290; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 241; Aydemir, *Kira Hukuku*, 120.

kira sözleşmelerinde üçüncü kişi, ancak kiraya veren bakımından geçerli olan sona erme yollarından biriyle kira sözleşmesini sona erdirme imkanına sahiptir.[430]

TBK 311.maddede yer alan ayni haklar ise intifa, üst, oturma gibi haklar olup mülkiyet kadar üstün olmasa da elde edilmesi halinde kiracının hakkını etkileyecek niteliktedir. Bu durumda da üçüncü kişinin mülkiyet hakkı elde etmesine kıyas edilerek kira sözleşmesinin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettirme ya da gereksinim davası (TBK md.351) açarak konutu kendisinin kullanmasını talep edebilme hakkı tanınmıştır.[431] Kanun metninde de TBK 311.madde hükmünün TBK 310.madde hükümlerine kıyas edileceği belirtilmiştir.

TBK 312.maddede ise kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesinin kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Bu madde hükmü taşınmaz kiraları için geçerli olup kiracı ve kiraya veren arasında yapılacak anlaşma, kira sözleşmesinin içerisinde yer alabileceği gibi müstakil şerh anlaşması yapılarak da belirtilebilir. Burada önemli olan husus, tarafların ikisinin de rızasının olması ve kira sözleşmesinden bağımsız bir şekilde kararlaştırılmış olmasıdır.[432] Yapılan bu anlaşma ile kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği hakları, sonraki maliklerin gereksinim sebebiyle açacağı davalara (TBK md.351) karşı korunmuş olur.[433] Nitekim sözleşmede kararlaştırılan süre boyunca kiracının konuttan çıkartılması mümkün değildir.

TBK 310.maddede bahsi geçen mülkiyetin nakli yollarından biri olan konutun satılması hükmünü İslam hukuku açısından da ayrıca incelemek yerinde olacaktır. Şöyle ki: kira sözleşmesi devam ederken konutun başkasına satılması durumunda yeni malik kendi mülkiyetinde istediği tasarrufta bulunabileceği için kiracının konutu kullanma hakkını ortadan kaldırabilir. Bu durumda kiracı, süresi devam eden kira sözleşmesi ile elde ettiği hakkını kaybetmiş olacaktır. Aksi durumda ise malikin mülkiyetindeki tasarrufları sınırlandırılmış olacaktır. Dolayısıyla bu durum hem İslam hukukunda hem de Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir.

---

430 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 291.

431 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 95; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 219; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 205; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 125; Aydemir, *Kira Hukuku*, 121.

432 Göçüm, *Kira Hukuku*, 124; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 205; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 126,128.

433 Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 244; Göçüm, *Kira Hukuku*, 123; bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 205-206; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 292; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 220; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 127; Aydemir, *Kira Hukuku*, 125.

İslam hukukunda, kira sözleşmesi devam ederken konutun satılması durumunda kira sözleşmesinin bu satıştan etkilenmediği ve kiracının sözleşme süresi sona erene kadar konutu kullanmaya devam edebileceği görüşü hakimdir. Bunun sebebi ise kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği "*milkü'l-menfaa*" ile ifade edilen konutu kullanma hakkının aynî bir hak kabul edilip herkese karşı ileri sürülebilir olmasıdır.[434] Öte yandan satışın kiraya veren ile müşteri/yeni malik bakımından geçerliliğinde ise görüş ayrılığı mevcuttur.

Hanefîler'e göre satışın yürürlüğe girmesi kiracının iznine bağlanmıştır. Nitekim kiracı bu satışa onay verdiğinde sözleşme feshedileceğinden konutu da teslim etmesi gerekir. Kiracının onay vermediği durumda ise müşteri, kira sözleşmesinin süresinin sona erip konutun kendisine teslim edilmesini bekler.[435] Ancak kira sözleşmesinden haberdar edilmeden satışın yapıldığı durumda konutun tesliminin gecikmesi sebebiyle satışı feshetme hakkı da mevcuttur. Ayrıca bu görüşün neticesinden olarak, satış yürürlüğe girmediği için konutun mülkiyeti de kiraya verende kalmaya devam eder.

Diğer mezheplere göre ise satış, kiraya veren ile müşteri açısından geçerlidir. Kira sözleşmesinin varlığı konutun satışına engel değildir. Dolayısıyla yapılan satım işlemi ile kiraya verene ait olan konutun mülkiyeti, müşteriye geçmiştir. Ancak konutun menfaati daha önceden kiracıya devredildiği için müşteri, kira süresi sona ermeden kiracıya ait olan menfaati elde edemeyecektir.[436] Bu sebeple müşteri, kullanım hakkını içermeyen bir mülkiyet elde etmiş olur.

Hanefîler dışındaki diğer görüş, satışın geçerli olmasına rağmen kira sözleşmesini etkilemediği için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda hakim olan görüşle benzer gibi görünse de sistematik farklılık bulunduğu tespit edilmiştir.[437] Şöyle ki: İslam hukukunda ayn-menfaat ayrımından dolayı kiraya verenin konutun aynını müşteriye, menfaatini ise kiracıya sattığı kabul edilir. Bu yüzden kiraya veren, satışa rağmen kira bedelini almaya devam eder. TBK'de ise satış ile kira sözleşmesinin devri gerçekleştiği için müşteri kiraya

---

[434] bk. Mehmet Yuşa Özmen - Hasan Hacak, "İslam Hukukunda Kiracının Kira Sözleşmesi Kapsamındaki Hakkının Hukukî Niteliğine Dair Bir İnceleme", *ATABE Dinî Araştırmalar Dergisi* 9 (2023), 104-105; Mustafâ b. Ahmed b. Muhammed ez-Zerkâ, *el-Fıkhu'l-İslâmî fî sevbihi'l-cedîd (el-Medhal ilâ nazariyyeti'l-iltizâm fi'l-fıkhi'l-İslâmî)* (Dımaşk: Dâru'l-Kalem, 1999), 3/45.

[435] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/274; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 73.

[436] el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/255; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/273; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/452.

[437] bk. Özmen - Hacak, "İslam Hukukunda Kiracının Kira Sözleşmesi Kapsamındaki Hakkının Hukukî Niteliğine Dair Bir İnceleme", 107-108.

veren sıfatı ile sözleşmeye taraf olur ve kiraya verenin sözleşme ile bağlantısı ortadan kalkar. Dolayısıyla satışın kiraya veren bakımından sonucunda farklılık mevcuttur.

2.1.1.4. Konutun Kira Gelirinden Zekât ve Vergi Yükümlülüğü

Kira sözleşmesi ile kiraya verene yüklenen sorumluluklardan biri de konutun kira gelirinden zekât verilmesidir. Bu sorumluluk, kira sözleşmesinin kurulması veya yürütülmesi ile ilişkili ve kiracının elde ettiği hak sebebiyle yüklenilmiş olmamasına rağmen kiraya veren, zekâtını vereceği malı kira sözleşmesi ile elde ettiği için burada yer almıştır.

İslam Hukuku'na göre daire, ev gibi oturmak amacıyla satın alınan veya yaptırılan yapılar aslî ihtiyaçlardan kabul edildiği için zekâta tabi değildir.[438] Bununla birlikte bu yapılar alınıp satılarak ticaret malına dönüştürülür ve üzerinden bir kamerî yıl geçerse zekât hükümleri geçerli olur.[439] Bu hususta genel kural bu şekildedir. Günümüzde ise ev, daire gibi yapılar kiralama yolu ile gelir kaynağı haline dönüştüğü için artıcı olma özelliği kazanmıştır. Dolayısıyla kira gelirlerinden zekât verilmesi gerektiği muhakkaktır.[440]

Öte yandan, ortaya çıkan bu yeni gelir kaynağının sadece geliri mi yoksa sermayesi ile birlikte mi zekâta tabi olduğu ve paranın mı, ticaret malının mı zekatına tabi olduğu da tartışmalara konu olmuştur.[441] Buna göre, kira gelirinin paranın zekatına tabi olduğu ve elde edilen gelir nisap miktarına ulaşıp üzerinden bir kameri yıl geçince %2.5 oranında zekatı verileceği görüşü ortaya çıkmıştır.[442] İslâm Fıkıh Akademisi'nin 22-28 Aralık 1985 tarihli ikinci dönem toplantısında alınan karar ve Diyanet İşleri Başkanlığı Din İşleri Yüksek Kurulu'nun görüşü de bu yöndedir.[443] Diğer bir görüş ise sadece kira gelirinin zekâta tabi olduğu ve arazinin zekâtına kıyas edilerek %5 veya %10 oranında zekâtı

---

438 Mehmet Erkal, "Zekât", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2013), 44/203.

439 Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed es-Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût* (Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1993), 2/198.

440 Erkal, "Zekât", 44/203.

441 bk. Hacı Mehmet Günay, "Mal Varlığı Kavramı ve Yeni Gelir Kalemlerinin Zekâtı", *Zekâtla İlgili Güncel Problemler* (Tarihte ve Günümüzde Zekât Uygulamaları Milletlerarası Tartışmalı İlmî Toplantı, İstanbul: Ensar Neşriyat, 2016), 597-598; bk. İbrahim Paçacı, *Günümüz Ekonomik Şartlarına Göre Zekâta Tabi Mallar (Nisap ve Zekât Oranları)* (Ankara: Ayrıntı Basın Yayın, 2015), 147-153.

442 Ahmed Fehmî Ebû Sünne, *Akademik-Us*, "Akârın (Gayrı Menkuller) Kirasının Zekâtı ve Farzıyyeti", çev. Yusuf Balta, *Akademik-Us Artvin Çoruh Üniversitesi İlahiyat Araştırmaları Dergisi* 4/2 (2020), 79; Günay, "Mal Varlığı Kavramı ve Yeni Gelir Kalemlerinin Zekâtı", 597.

443 Paçacı, *Zekâta Tabi Mallar*, 144; Diyanet İşleri Başkanlığı, *Din İşleri Yüksek Kurulu Fetvalar* (Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018), 239; *Kararlar ve Tavsiyeler (1985-1989)*, çev. Hasan Hacak - Bilal Aybakan (İstanbul: İslam Konferansı Teşkilatı İslam Fıkıh Akademisi, 1995), md. 2.

verileceği görüşüdür.[444] Burada zekatı verilecek kira gelirinde yıllanma ve nisap aranmaz. Son dönem alimlerinden Muhammed Ebû Zehra, Abdulvehhâb Hallâf, Abdurrahman Hasan, Yusuf Karadavî, Vehbe Zuhaylî ve Hayreddin Karaman da bu görüştedir.[445]

Tüm bu tartışmalar ve çalışmalar göstermektedir ki kiraya veren, elde ettiği kira bedeli gerekli şartları taşıdığında zekatını vermekle yükümlüdür.

Bu hususu pozitif hukukta incelediğimizde ise konutla ilişkili vergi ve benzeri yükümlülükler karşımıza çıkmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesine göre konutla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere katlanmak kiraya verenin sorumluluğundadır.[446] Bununla birlikte bu sorumluluk, kiracıya karşı bir borç olmayıp kamusal bir yükümlülük olduğu için yerine getirilmediğinde kiracıya karşı sözleşme ihlali yapılmış olmaz.[447]

Bu hususta genel kural bu şekilde olmakla birlikte bu hüküm emredici nitelikte olmadığı için taraflar bu durumun aksini kararlaştırabilir veya kanun sebebiyle bu tür yükümlülükler kiracıya yüklenebilir.[448] Buna örnek 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu mükerrer md.44'e göre *"Çevre temizlik vergisinin mükellefi, binaları kullananlardır."* ifadesidir. Bu maddeye göre konutu kullanan kişi kiracı olursa kullandığı konutun çevre temizlik vergisini ödemek zorundadır.[449] Dolayısıyla TBK 302.madde ile kiraya verenin sorumluluğunda olması gereken çevre ve temizlik vergisinin sorumluluğu bu kanun ile kiracıya da yüklenmiştir. Bununla birlikte konut kira sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça emlak vergisi ve zorunlu deprem sigortası kiraya verenin sorumluluğundadır.[450]

---

444 Emrullah Dumlu, *Ticaret Mallarının Zekatı* (İstanbul: Rağbet Yayınları, 2012), 183; bk. Paçacı, *Zekâta Tabi Mallar*, 148-149.

445 Günay, "Mal Varlığı Kavramı ve Yeni Gelir Kalemlerinin Zekâtı", 598; Paçacı, *Zekâta Tabi Mallar*, 151; Dumlu, *Ticaret Mallarının Zekatı*, 183; bk. Hayreddin Karaman, *Hayatımızdaki İslam* (İstanbul: İz Yayıncılık, 2012), 2/124-126.

446 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 93; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 205.

447 İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/84.

448 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 95; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 93; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/85; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 205.

449 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 193; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 96; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 93; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 296; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 244; Aydemir, *Kira Hukuku*, 89; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 94-95; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/86; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 205.

450 bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 192-193; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 96,97; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 296; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 244; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 93; Aydemir, *Kira Hukuku*, 89; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 1/86; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 205.

Tarafların TBK 302.maddenin aksine sözleşme yapması durumunda vergi yükümlüsü değişmeyecek olup kiraya veren ödediği bedeli kiracıdan isteyebilme imkanı elde edecektir. Kiracının bu sorumluluğu üstlenmesine rağmen yerine getirmemesi ise tahliye sebebi değildir. Her ne kadar TBK 315.maddede kiracının kendi sorumluluğunda olan yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesinin fesih sebebi olduğu belirtilse de vergiler yan gider olarak kabul edilmemiştir.[451]

Burada yer verilmesi gereken bir diğer husus, kiraya verenin elde ettiği kira bedeli dolayısıyla ödeyeceği gelir vergisidir. Bu vergi bu hükmün kapsamında olmayıp 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkul sermaye iratlarından kabul edildiği için (GVK md.70-74) kiraya verene yüklenmiştir.[452] Bu sorumluluğun TBK 302.madde ile kiraya verene yüklenmemesi TBK 346.maddenin uygulanmasında etkisini gösterir. TBK 346.maddeye göre konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracıya kira bedeli ve yan gider haricinde ödeme sorumluluğu getirilmesi yasak olmasına rağmen TBK 302.maddeye göre kamusal yükümlülükler tarafların anlaşmasıyla kiracının sorumluluğuna geçebilir. Dolayısıyla TBK 302.madde TBK 346.maddenin istisnasıdır. Ancak kira geliri vergisi TBK 302.maddede bahsi geçen vergilerden olmayıp TBK 346.maddede yasaklanan diğer ödemelerden sayıldığı için sadece kiraya verenin sorumluluğundadır.[453]

2.1.2. Kiracının Sorumlulukları

2.1.2.1. Kira Bedelini Ödeme

Kira sözleşmesi ile kiracıya yüklenen sorumluluklardan ilki kira bedelini ödemektir.[454] Kiracı yaptığı sözleşme ile konutu kullanma hakkının karşılığında kiraya verene bedel ödemelidir. Bu husus kira sözleşmesinin temel esaslarından biridir. Nitekim sözleşme yapılırken kira bedelinin belirlenmiş veya belirlenebilir olması İslam hukukuna göre kira sözleşmesinin sıhhat şartlarındandır.[455] Türk Borçlar Kanunu'nda ise kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı TBK 299.maddede bu noktaya vurgu yapılmanın yanı sıra kiracının borçları başlığı altında 313 ila 315.maddeler arasında düzenlenmiştir.

---

451 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 96; bk. İnceoğlu, *Kira Hukuku,* 2014, 1/85-86.
452 Göçüm, *Kira Hukuku*, 87; İnceoğlu, *Kira Hukuku,* 2014, 1/88.
453 İnceoğlu, *Kira Hukuku,* 2014, 1/85,88.
454 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382; Heyet, "İcâre", 1/270.
455 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/7; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/255; Mevsılî, *el-İhtiyâr,* 1/57; bk. el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı,* 3/246-247; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/75; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid,* 579.

Her iki hukuk sisteminde kabul edilen akit serbestliği prensibi dolayısıyla taraflar, kira bedeli ödeme zamanı ve yerini kendileri belirleyebilir.[456] Buna göre kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğunu yerine getireceği mekan olarak kiralanan konut, sözleşmenin yapıldığı yer veya kiraya verenin yerleşim yeri kararlaştırılabilir. Bununla birlikte günümüzde kira bedelinin banka hesabı üzerinden kiraya verene ulaştırılması da yaygın bir durumdur. Ancak kira bedelini ödeme sorumluluğu kiracıya yüklendiği için banka hesabı üzerinden bedelin ulaştırılması noktasında oluşabilecek gecikme ve sorunlardan kiracı sorumludur. Yine aynı şekilde kiracıya yüklenen bu sorumluluk dolayısıyla gönderim masraflarına veya yanlış hesaba gönderme gibi durumlarda ortaya çıkacak maliyetlere de kiracı katlanmalıdır. Dolayısıyla kiraya verene vaktinde ulaştırılacak tam kira bedeli miktarının sorumluluğu kiracıya aittir.

Türk borçlar hukukuna göre kira bedelinin ödeme yerinin belirlenmediği durumda Türk Borçlar Kanunu'nun 89.maddesi uygulanır. Buna göre kira bedeli ödeme sorumluluğu, genellikle para borçlarından olduğu için kira bedelinin kiraya verenin ödeme zamanındaki yerleşim yerinde verilmesi veya yerleşim yerine masrafı ve sorumluluğu kendinden olmak üzere posta havalesi ile ulaştırılması gerekir.[457] İslam hukukuna göre ise kira bedeli, kiraya verenle karşılaşıldığı yerde de verilebilir. Taşıma külfetinin bulunduğu durumlarda olduğu gibi sözleşme yapılırken ödeme yerinin belirlenmiş olması gerekmez.[458]

Kira bedelinin ödeneceği zamanın taraflarca belirlenmemesi halinde kiracının bu sorumluluğunu yerine getireceği vakit hususunda İslam hukuku mezhepleri arasında görüş ayrılığı mevcuttur. Ebû Hanîfe ve İmam Mâlik'e göre kira sözleşmesinde menfaat, an be an elde edildiği ve henüz menfaat elde edilmeden bedel ödenmesi gerekmediği için kira bedelinin sözleşmenin yapıldığı esnada ödenmesi gerekmez.[459] Dolayısıyla kiracı, kira bedelini konuttan menfaat elde ettiği oranda tedrîcen verebilir. Eğer kira bedelinin

---

[456] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-Mücteheid*, 7/581; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13; Ebu'l Hüseyn Ahmed el-Kuduri, *el-Muhtasar*, 114; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/108; el-Mergīnânî, *el-Hidâye*, 3/232; Mevsılî, *el-İhtiyar*, 1/55.

[457] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 209; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 307; Göçüm, *Kira Hukuku*, 53,132; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 101-102; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 223; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 251; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 149; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 98-99.

[458] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/114; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/465; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/184.

[459] Ebu'l Hüseyn Ahmed el-Kuduri, *el-Muhtasar*, 114; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-Mücteheid*, 7/581; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/256.

peşin verilmesi şart koşulduysa veya peşin verilmesini gerektiren bir durum mevcutsa, o zaman peşin verilmelidir. Yine aynı şekilde kiracı kira bedelini peşin vermek isterse kabul edilir.[460] İmam Şâfiî'ye göre ise kira bedeli sözleşme ile hak edildiğinden sözleşmenin yapıldığı esnada ödenmesi gerekir.[461] Diğer yandan taraflar kira bedelinin aylık olarak ödenmesi hususunda anlaşıp ayın başında mı sonunda mı ödeneceğine dair kayıt belirtmedilerse kiracı, konutu bir ay kullandıktan sonra kira bedelini ödeyebilir, peşin ödemesi için zorlanmaz. Zira kiracının kira bedelini ayın başında ödemesi gerekseydi bu durumun sözleşme yapılırken kira bedelinin peşin verileceği şeklinde belirtilmiş olması gerekirdi.[462]

Türk Borçlar Kanunu'nda ise kira bedeli ödeme yerinin aksine 314.maddede kira bedeli ödeme zamanı özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre tarafların kira bedelinin ödeme zamanını kararlaştırmadığı ve bu hususta uygulanabilecek yerel adetin olmadığı durumda kiracı kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (TBK md.314). Bununla birlikte kira bedeli, tek seferde peşin ödenebileceği gibi günümüzde yaygın olan aylık ödeme gibi dönemsel olarak da ödenebilir. Bu hususta tarafların kararı esas alınır.[463] Bu sebeple uygulamada var olan kira bedelinin her ayın başında peşin ödenmesinin kararlaştırılması bu madde hükmüne göre mümkündür. Buna karar verilmesi halinde ise ödemenin her ayın üçüncü gününe kadar yapılması gerektiğine dair yerleşik içtihat mevcuttur.[464]

İslam hukukuna göre kiracıya kira bedelini ödeme sorumluluğu yüklenebilmesi için kiraya verenin teslim sorumluluğunu yerine getirip konutu kullanmaya elverişli bir şekilde kiracıya bırakmış olması gerekir. Yine aynı şekilde kiracı, konutu kullanma imkanına sahip olmasına rağmen kullanmasa bile kira bedelini ödemelidir.[465] Çünkü kira sözleşmesinde menfaatin teslimi ancak konutun teslimi ile mümkündür. Bu sebeple konut

---

[460] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/13; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 581; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/13; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 114; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/108; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; Mevsılî, *el-İhtiyâr,* 1/55.

[461] İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 581; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/256; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/108; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/232.

[462] Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/394.

[463] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 208; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 103; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri,* 309.

[464] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri,* 251; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 310; Kırmızı, *Kira Hukuku,* 148.

[465] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/15; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 116; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/232; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc,* 3/449.

teslim edildiğinde ücret hak edilmiş olur. Öte yandan kira sözleşmesi devam ederken konutun gasp edilerek kiracının konutu kullanma imkanının ortadan kaldırıldığı durumda kiracı kira bedelini ödemek zorunda değildir.[466] Dolayısıyla İslam hukukunda kira bedelini ödeme sorumluluğunun konutu kullanma imkanının elde edilmesi ile kiracıya yüklendiği söylenebilir. Türk Borçlar Kanunu'nda ise bu husus 324.maddede belirtilmiş olup kiracı, konutu kullanmasa veya sınırlı bir şekilde kullansa da kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Ancak elektrik, su gibi tüketime bağlı giderlerin ödeme sorumluluğunun kiraya verene ait olduğu durumda kiracı bunları kullanmadığı için kiraya verenin ödeyeceği gider azalmış olacaktır. Dolayısıyla kiracının konutu kullanmaması sebebiyle kiraya verenin ödemekten kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilmelidir (TBK md.324).[467]

Kiracı kira bedelini kiraya verene ödeyebileceği gibi kiraya verenin belirlediği vekile ödediğinde de sorumluluğunu yerine getirmiş olur. Bunun yanı sıra sözleşme yapılırken kefilin kira bedelini ödeme sorumluluğunun güvencesi olarak belirlendiği durumda kiraya veren, ödenme vakti gelen kira bedelinin ödenmesini kefilden ister ve kefil de öderse kiracının kiraya verene karşı olan kira bedelini ödeme sorumluluğu yerine getirilmiş olur. Ancak kefil, ödediği kira bedelini kiracıdan isteyebildiği için kiracının kefile karşı kira bedeli miktarınca ödeme yapma sorumluluğu ortaya çıkmış olur.[468]

Burada yer verilmesi gereken bir diğer husus ise kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğunun yanı sıra gerektiği durumlarda ödemek zorunda olduğu yan giderlerdir. Yan giderlere katlanma sorumluluğu TBK 303.madde ile kiraya verenin sorumluluğuna bırakılmış olmasına rağmen kiracının sorumluluğunun açıklandığı TBK 314 ve 315.madde hükümlerinde yan giderlere katlanan tarafın kiracı olabileceği de ifade edilmiştir. Bu sebeple tarafların, konutun kullanımıyla ilgili olarak yapılan yan giderlere katlanma sorumluluğunun kiracıya ait olduğu noktasında anlaşmaya vardığı durumda kiracı kira bedelini ödeme sorumluluğu ile birlikte yan giderleri ödeme sorumluluğunu da yerine getirmekle yükümlüdür.[469]

---

[466] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/15-16; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/55; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/137.
[467] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 337; Göçüm, *Kira Hukuku*, 133.
[468] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/116.
[469] Aydemir, *Kira Hukuku*, 95.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut kira sözleşmesinde kira bedeli ve yan gideri ödeme sorumluluğunun yanı sıra kiracıya yüklenen bir diğer ödeme sorumluluğu ise kullanma giderleridir. Bu husus TBK 341.madde ile belirtilmiştir. Buna göre bu sorumluluğun kiraya verene ait olduğuna dair yerel âdet veya tarafların anlaşması yoksa kiracı, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Kanun metninde "kullanım gideri" ifadesinin tanımı yapılmamakla birlikte kullanım gideri örnekleri verildikten sonra "gibi" ifadesi kullanıldığı için konutun kiralanma amacına uygun kullanımıyla bağlantılı olan diğer giderler bu kapsamda değerlendirilmiştir.[470] Burada önemli olan husus, kullanma gideri olarak kabul edilebilecek şeylerin kiracının konutu bizzat kullanması sırasında ortaya çıkan giderler olmasıdır.[471] Zira yan gider, kiraya verenin veya üçüncü kişinin konutun kullanımıyla ilgili yaptığı giderler olarak ifade edildiği için kullanma giderleri yan gider kabul edilemez.[472] Dolayısıyla ısıtma sisteminin döşenme gideri yan gider olarak kiraya verenin; bu sistemin kira sözleşmesi süresince kullanılması ile oluşan ısınma gideri kullanma gideri olarak kiracının sorumluluğundadır. Ayrıca kullanma giderini ödeme sorumluluğu kiraya veren ile yapılan kira sözleşmesinden değil hizmet sağlayıcılarla yapılan anlaşma dolayısıyla kiracıya yüklenmiştir.[473]

Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedeli ödeme sorumluluğu ile birlikte kiracıya yüklenen yan giderleri ve kullanma giderleri ödeme sorumluluğuna dair İslam hukuku hükümlerinde özel düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bu konuda yapılan çalışmada sorumlulukla ilgili genel prensipler doğrultusunda kiracının ortak giderlerden sorumlu olabileceği belirtilmiştir.[474]

Türk Borçlar Kanunu'na göre kira bedelini ödeme sorumluluğu dolayısıyla kiracıya yüklenebilecek bir diğer sorumluluk ise güvence verme sorumluluğudur. Bu sorumluluk kira sözleşmesi ile zorunlu olarak kiracıya yüklenen sorumluluklardan olmayıp kiraya

---

[470] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 437.

[471] Aydemir, *Kira Hukuku*, 94; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 311; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 98; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 221.

[472] Yüce, *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*, 55; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 98; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 221; Kiracının yan giderden sorumluluğu olmadığı, bahsi geçen maddelerde yan gider ifadesiyle kullanma giderinin kastedildiği görüşü için bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 311; Göçüm, *Kira Hukuku*, 514.

[473] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 98.

[474] bk. Nuri Kahveci, "İslam Hukuku Açısından Konut Kiracısının Sorumlulukları", *KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi* 9 (2007), 91-92.

verenin talep etmesi halinde ortaya çıkmaktadır.[475] Şöyle ki: kira sözleşmesinde konutun zarar görmesi veya kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğunu yerine getirmemesi riski bulunduğu için kiraya veren bu risk karşılığında güvence isteyebilme hakkına sahiptir. Bu hak, kefil belirleme[476], rehin alma ve depozito olarak ifade edilen parasal talep ile sağlanabilir.[477] Dolayısıyla kiraya verenin bunlardan birini istemesi halinde kiracı yerine getirmekle sorumludur. Uygulamada daha çok depozito verilmesi kararlaştırıldığı ve bu esnada genellikle kiracının zayıflığından yararlanıldığı için TBK'nin 342.maddesinde bu hususa ilişkin kurallar belirlenmiştir.

Konut kira sözleşmesinde kiracının güvence verme sorumluluğu, üç aylık kira bedeli miktarı ile sınırlandırılmıştır (TBK md.342). Kiraya veren daha azını isteyebileceği gibi daha fazlasını isteme hakkı yoktur.[478] Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesinin kararlaştırıldığı durumda ise bedelin saklanma koşulu da madde hükmü ile belirlenmiştir. Buna göre verilen güvence kiraya verenin elinde kalmayıp para ise vadeli bir tasarruf hesabına yatırılmalı, kıymetli evrak ise bankaya depo edilmelidir. Ayrıca kiracının sözleşme süresince kiraya verenin onayı olmaksızın bu bedelleri bulundukları yerden çekme hakkı bulunmamaktadır. Nitekim banka, iki tarafın rızasıyla, icra takibinin kesinleşmesiyle veya mahkeme kararına dayanarak güvence bedelini geri verebilir (TBK md.342/II).[479] Öte yandan bu madde hükmünün mutlak emredici nitelikte olduğu ve tarafların burada belirtilenin aksine anlaşma yapamayacağı belirtilmiştir.[480] Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, kiracının ödenmemiş kira bedeli yoksa ve konutta da zarar oluşmadıysa kiracı güvence bedelini geri isteme hakkı elde eder.[481] Ancak kiracının bu hakkını kullanabilmesi için kiraya verenin sözleşme sona erdikten sonra üç ay

---

[475] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 438; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 285.

[476] TBK'nin 582.maddesi ile belirlenebilen kefilin, kira sözleşmesi bakımından ayrıntılı incelenmesi için bk. Alpaslan Akartepe, "Kira Sözleşmesinden Doğan Borçların Kefalet Sözleşmesi ile Teminat Altına Alınması", *Kira Hukuku Davaları*, ed. Hayrunnisa Özdemir (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 231-360; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 240-242.

[477] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 438; Aydemir, *Kira Hukuku*, 236; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 286.

[478] Aydemir, *Kira Hukuku*, 238; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 349; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 322; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 438; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 286,287.

[479] Aydemir, *Kira Hukuku*, 238; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 439; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 323; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 288-290.

[480] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 322; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 351; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 287.

[481] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 287.

içerisinde bankaya yazılı bildirimde bulunmaması gerekir (TBK md.342/III). Böyle bir durum oluşmadığı takdirde banka güvenceyi kiracıya geri vermek zorundadır.[482]

Günümüzde uygulanan ve Türk Borçlar Kanunu'nda özel hükmü bulunan konut kira sözleşmelerinde kiraya verenin depozito alması; toplumda güven duygusunun azalması, bu hususta suiistimal ihtimalinin açık olması ve kiralama işlemlerinin sektör haline dönüşmesi sebebiyle Din İşleri Yüksek Kurulu tarafından caiz görülmüştür.[483] Öte yandan kira bedelini ödeme sorumluluğu ve kira bedelini isteme hakkı kira sözleşmesinin temel sonuçlarından olduğu için İslam hukukuna göre de kiraya verenin kira bedeli alacağını malî veya şahsî bir teminata bağlamasında sakınca yoktur.[484]

2.1.2.2. Konutu Sözleşmenin Gerektirdiği Biçimde Kullanma

Kira sözleşmesinde kiracının sorumluluklarından biri de konutu sözleşmenin gerektirdiği şekilde kullanmaktır.[485] Bu sorumluluk dolayısıyla kiracı, konutu amacına uygun ve özenli kullanma, konutun kullanımı ile ilişkili olan temizlik ve bakımını yapma ve konutta yapacağı yenilik ve değişiklikler hususunda kiraya verenden izin alma sorumluluğu üstlenmiştir. Kiracı tüm bu sorumlulukları yerine getirdiğinde konutu sözleşmenin gerektirdiği şekilde kullanmış sayılacaktır.

İslam hukukuna göre kiracı, konutu amacına uygun bir şekilde kullanmalıdır. Konut kira sözleşmelerinde belirli bir amaç belirtilmese de örfen mesken ihtiyacının giderilmesi amacıyla yapıldığı kabul edildiğinden dolayı kiracı bu amaca uygun hareket etmelidir.[486] Kiracı, konutta mesken amacının gerektirdiği yemek pişirmek, oturmak, çamaşır bulaşık yıkamak gibi her türlü işi yapabilmekle birlikte konuta zarar veren ve komşuları rahatsız eden işleri yapamaz.[487] Bunlar klasik fıkıh kaynaklarında demircilik, değirmencilik, çamaşırcılık olarak ifade edilmiştir. Dolayısıyla kiracı, konutu normali aşan ve sözleşmede kararlaştırılan amaçtan daha fazla zarar verecek bir şekilde kullanamaz.[488] Ayrıca kiracı, konutu hiç kullanmayıp boş bıraksa da konutu amacına uygun bir şekilde

---

[482] Aydemir, *Kira Hukuku*, 239.
[483] 12.07.2017 tarihli Din İşleri Yüksek Kurulu kararına göre Diyanet İşleri Başkanlığı, *Din İşleri Yüksek Kurulu Fetvalar*, 499.
[484] Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.
[485] Bardakoğlu, "İcâre", 21/382; Heyet, "İcâre", 1/270.
[486] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/89; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1726.
[487] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197.
[488] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 65.

kullanmış sayılır. Çünkü kiracı konutu kullanmamakla konuta belirtilen amaçtan daha fazla zarar vermiş olamaz. Bununla birlikte işlerin konuta verdikleri zararların oranı örf ile belirlenir.[489] Nitekim kiracının kırsal bir bölgede bulunan konutta yapabileceği işler ile şehirde bulunan konutta yapabileceği işler birbirinden farklıdır.

Kiracının konutu kiraya verenin izninin dışına çıkmadan ve herkesin kullandığı şekilde kullanmasına rağmen konut zarara uğrarsa kiracı bundan sorumlu değildir. Konut kiracının elinde emanet hükmünde olduğundan dolayı kusuru ve kasdı bulunmayan zararlarda tazmin etmesi gerekmez.[490] Bu duruma, kiracının sobayı olması gerektiği gibi yakmasına rağmen evde yangın çıkması örnek verilebilir. Konut kira sözleşmelerinde evin içinde soba yakmak kiracının yapabileceği işlerden olduğu ve burada kiracının kusuru bulunmadığından kiracı yanan yerin zararını kiraya verene ödemek zorunda değildir. Diğer yönden kiracı sobayı olması gerektiğinden fazla yakar da yangın çıkarsa oluşan zararı ödemelidir. Çünkü kiracı kira sözleşmesine dahil olan sobanın kullanımının sınırını aştığından dolayı kusurludur. Dolayısıyla kiracı konutu özenli kullanmalı ve yangın, sel gibi konuta ve komşulara zarar verecek şeylerden korumalıdır. Öte yandan bu konuda yapılan çalışmada kiracının, apartmanda veya konutun etrafında bulunan komşularla iyi geçinme, örfe uygun komşuluk ilişkisinde bulunma sorumluluğu da olduğu belirtilmiş olup kiracının bunlara dikkat etmediği durumda öncesinde uyarılarak kiraya verenin fesih hakkı olduğu ifade edilmiştir.[491]

Fukahaya göre kiracı, kira sözleşmesi boyunca konutun kullanımı ile alakalı olan temizlik ve bakım işlerinden sorumludur. Esas itibariyle konutun bakımı ve onarımı kiraya verenin sorumluluğunda olmakla birlikte kiracı kendi fiiliyle oluşturduğu eksiklik ve bozuklukları gidermeli veya masraflarını üstlenmelidir.[492] Bu husus klasik fıkıh kaynaklarında konutta biriken toprak, çöp ve küllerin temizlenmesi şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre kiracı sözleşmeye konu olan konutun temizliğini de yapmalıdır.[493] Bunlar kiracının kullanması sonucu oluştuğu ve konutun menfaati ile doğrudan alakalı olmadığı için kiraya verenin sorumluluğunda değildir. Yerinden çıkan elektrik düğmelerinin takılması, kapı ve

---

489 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198.

490 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 600,601; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 583; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351.

491 bk. Kahveci, "İslam Hukuku Açısından Konut Kiracısının Sorumlulukları", 89-90.

492 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.

493 İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/199; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/62; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/141.

pencere kulplarının tamir edilmesi buna örnektir. Bu işlerin sorumluluğu kiracıya yüklendiği için konutun iadesi esnasında bu tür eksikliklerin ve bozuklukların giderilmiş olması gerekir. Ayrıca kiracının kullanımıyla oluşmasına rağmen lağım ve bulaşık çukuru gibi bir yerde toplanan ve yüzeye çıkmayan şeylerin temizliği istihsanen kiraya verenin sorumluluğunda kabul edilmiştir.[494] Dolayısıyla kiracıdan bunları gidermesi beklenmez. Eğer giderirse teberru' sayılır ve masrafını kiraya verenden isteyemez.[495]

Kira sözleşmesinde kiracı, konutu teslim edildiği şekilde kullanmalıdır. Kiracı, tarafı olduğu sözleşme ile konutu kiraya verenin teslim ettiği hal üzere kullanma imkanı elde etmiştir. Bununla birlikte kiracı, sözleşme sona erdiğinde konutu kiraya verene iade edeceği için konut, sözleşme süresi boyunca teslim edildiği hal üzere kalmalıdır. Kira sözleşmesinde genel kural bu olmakla birlikte kiracı kiraya verenin izni ile konutta yenilik ve değişiklik yapabilir. Odaya yeni bir pencere açmak veya fazla olan pencereyi kapatmak, ev içerisinde yeni bir bölüm oluşturmak buna örnektir. Bu tür değişiklikler konutun aynı ile alakalı olduğu için ancak kiraya verenin izni ölçüsünde yapılabilir. Ayrıca kiracı sözleşme sona erdiğinde sökmek şartı ile konuta zarar vermeyen değişiklikler yapabilir. Bu durum kiracının konuttan faydalanabilmesi için gerekli olmakla birlikte sözleşme sonunda ortadan kaldırılacağı ve konutta sözleşmeye aykırı olarak zarar oluşmadığı için kiraya verenin iznine gerek yoktur. Duvara pano, raf monte etmek, banyoya havalandırma taktırmak buna örnektir. Bununla birlikte kiraya veren, sözleşme esnasında kiracıya yapıp yapamayacağı değişiklik ve yenilikleri belirttiyse kiracı bunlara uymak zorundadır. Kira sözleşmesi tarafların anlaşması ile kurulduğu için kiracı, sözleşmeyi onaylayarak kiraya verenin bu şartlarını kabul etmiş sayılır.

İslam hukukunda kira sözleşmesiyle kiracıya yüklenen tüm sorumlulukların yanı sıra kiracı, konutu kiraya verdiği üçüncü kişinin de sözleşmenin gerektirdiği biçimde kullanmasından sorumludur.[496] Şöyle ki; konut kira sözleşmesinde konutun kullanımı kişilerin farklılaşmasıyla değişmediği için kiracı konutu bir başkasına kiraya verebilir. Bunun için kiraya verenin iznine gerek yoktur. Ancak alt kiracı olarak ifade edilen üçüncü kişinin konutu amacına uygun ve özenli kullanmaması veya bakımını yapmaması

---

[494] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/142,144.
[495] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/110; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/50; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/199.
[496] Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 67.

sebebiyle konutta oluşan zararların giderilmesi kiracının sorumluluğundadır. Çünkü kiraya veren ile alt kiracı arasında bir ilişki olmadığı için kiraya veren zararını gidermesi hususunda ancak karşılıklı anlaşma yaptığı kiracıya başvurabilir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre de kiracının konutu kira sözleşmesinin gerektirdiği şekilde kullanma sorumluluğu vardır. Bu sorumluluk, kiracının konutu kullanma hakkını tarafı olduğu kira sözleşmesi ile elde etmesi ve sözleşmesinin sona ermesi halinde kiraya verene iade etme sorumluluğu bulunması sebebiyle kiracıya yüklenmiştir. Dolayısıyla kiracı kira sözleşmesi ile elde ettiği konutu kullanma hakkından yararlanırken bazı sorumlulukları da yerine getirmelidir. Bu sorumluluklar TBK'nin 316 ila 319. maddeleri arasında düzenlenmiş olup konutu sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma, komşulara saygı gösterme, temizlik ve bakım giderlerini üstlenme, ayıpları kiraya verene bildirme ve bunların giderilmesine katlanma, konutun gösterilmesine izin verme şeklinde ifade edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiracının konutun kullanımı ile ilgili ilk sorumluluğu konutu sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmaktır (TBK md.316). Bu sorumluluk dolayısıyla kiracı konutu, sözleşmede belirtilen amacına uygun kullanmanın[497] yanı sıra olağan kullanım şekliyle kullanmalı, konutun zarar görmesine ve değer kaybına uğramasına sebep olacak şeylerden korumalıdır.[498] Konut kira sözleşmelerinde konut içerisinde havai fişek üretilmesi, kiracının kusuru ile konutta yangın çıkması veya su basması bu sorumluluğunun ihlal edildiği anlamına gelmektedir.[499] Bununla birlikte kiracının konutu kullanımı ile oluşan olağan yıpranma ve eskimelerden sorumlu olmadığı da TBK 334.madde ile belirtilmiştir.

Kiracının konutun şeklinde, görünümünde yenilik ve değişiklik yapması ancak kiraya verenin yazılı rızası ile mümkün olduğu için kiracı kiraya verenin rızası olmadan konutta yenilik ve değişiklik yaparsa konutu özenle kullanma sorumluluğuna aykırı davranmış

---

[497] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 229; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 215; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 190; Yargıtay karalarına göre amaç dışı kullanım örnekleri için bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 246-247.bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 246-247.

[498] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 216; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 105; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 245; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 312; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 190; Aydemir, *Kira Hukuku*, 115.

[499] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 105; Aydemir, *Kira Hukuku*, 115.

sayılır.[500] Ayrıca konutu ahlaka aykırı fiilleri işlemek için kullanarak kötü ad almasına sebep olmak da bu sorumluluğun ihlalini oluşturur.[501]

TBK 316.maddeye göre kiracı, konutun bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygı göstermelidir. Kiracıya yüklenen bu sorumluluk, kiracının toplumda birlikte yaşadığı kişiler dolayısıyla uyması gereken kuralları ifade etmektedir. Buna göre kiracı, komşularını rahatsız edecek tutum ve davranışlardan kaçınmalı ve kişilik haklarına saygı duymalıdır. Komşulara hakaret etmek veya fiziksel saldırıda bulunmak, hoşgörü sınırını aşacak şekilde konutta gürültü, toz, duman çıkartmak komşuları tehdit etmek bu sorumluluğun ihlalini oluşturur.[502] Ayrıca kiracının, çatıya anten takılmasını engellemesi gibi komşuların ortak alanları kullanmasına karşı çıkması ve komşuların malvarlığına zarar vermesi de bu kapsamda değerlendirilir.[503]

Kiracının saygı göstermesi gereken kimseler ilgili maddede "komşular" ve "kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler" şeklinde belirtilmiştir. Bazı araştırmacılar komşu ifadesinin sadece aynı binada oturan kişileri değil geniş anlamda yan binada oturan kişileri de kapsayacak şekilde anlaşılması gerektiğini ifade etmiştir.[504] Diğer yönden bu ifadenin geniş şekilde anlaşılması kiracının sorumluluğunu ağırlaştıracağından dolayı dar anlamda anlaşılması gerektiği yönünde bir başka görüş de mevcuttur.[505] Ancak bu madde ile kiracının konutu kullanırken etrafındaki kimseleri etkilememesi amaçlandığı için geniş anlamıyla kabul edilmesi yerinde olacaktır.

Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ifadesi ile de aynı taşınmazda bulunan diğer daireleri kullanan kişiler ve aynı dairede bulunan diğer kiracılar kastedilmiştir. Buna göre bir konutu üç öğrenci kiraladıysa her bir kiracı için de TBK 316.maddenin hükümleri geçerlidir.[506]

---

[500] Aydemir, *Kira Hukuku*, 133; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 190; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 245; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 106.

[501] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 216; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 247; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 190.

[502] bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 107-108; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 229; Aydemir, *Kira Hukuku*, 116; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 216; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 191; Yargıtay kararlarına göre bu maddenin ihlali örnekleri için bk.Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 248; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 314-315.

[503] Aydemir, *Kira Hukuku*, 116; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 107.

[504] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 107; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228-229.

[505] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 216.

[506] bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 107-108.

Konut kira sözleşmelerinde kiracı TBK 316.maddede belirtilen sorumluluklara aykırı davrandığında kiraya veren gerekli bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshedebilir. Buna göre kiraya veren, kiracıya ihlal ettiği sorumluluğu açıkça belirten ve en az otuz gün vererek bunun giderilmesini isteyen yazılı bir bildirimde bulunur. Eğer bu süre içerisinde aykırılık giderilmezse kira sözleşmesi feshedilebilir (TBK 316/II). Bununla birlikte kiracının kasten konuta ağır bir zarar vermesi, kiracının aykırı davranışının komşular ve aynı taşınmazda bulunan kişiler bakımından çekilmez olması veya kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması durumunda kiraya veren önceden ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK md.316/III).[507]

Türk Borçlar Kanunu'nun 316.maddesi emredici nitelikte olup özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme kiracının sorumluluğundadır. Bu madde aksine, kiracının bu tür sorumlulukları bulunmadığı veya bu tür sorumlulukların kiraya verenin sorumluluğunda olduğu yönünde yapılan anlaşmalar geçersizdir.[508]

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiracının konutu sözleşmenin gerektirdiği şekilde kullanma sorumluluğu dolayısıyla yerine getirmesi gereken bir diğer sorumluluk ise konutun temizliğinin ve bakımının yapılması veya masraflarının üstlenilmesidir. Konutun genel anlamda bakımı kiraya verene yüklenilmiş olmasına rağmen konutun olağan kullanımdan kaynaklanan temizlik ve bakım giderleri kiracının sorumluğundadır (TBK md.317).[509]

Buna göre kiracının sorumluğunda olan "bakım giderleri" ile önemli sayılamayacak derece küçük, basit bakım ve tamirat giderleri kastedilmiştir.[510] Ampulün patlaması, kapı kolunun bozulması, musluğun su sızdırması buna örnek verilebilir. Ayrıca kiracının küçük tamirat gerektiren işleri yapma sorumluluğu olmayıp dilerse sızdıran muslukla, bozuk kapı kolu ile konutu kullanmaya devam edebileceği de belirtilmiştir.[511] "Temizlik giderleri" ifadesi ile de aynı şekilde olağan kullanımla oluşan küçük temizlik giderleri kastedilmiştir.[512] Konutun toz, yağ gibi kirlerinin giderilmesi, pencere ve kapıların

---

[507] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 229; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 217; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 108; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 250; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 313-314; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 191-192; bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 117-118.

[508] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 105.

[509] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 218; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228.

[510] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 248; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 108; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228.

[511] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 110.

[512] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 108; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 248.

temizliğinin yapılması bu kapsamda değerlendirilebilir.[513] Kiracıya yüklenen temizlik sorumluluğu aynı zamanda konutun özenle kullanılması sorumluluğu ile alakalıdır. Bu sebeple kiracının konutu özenle kullanma sorumluluğunu yerine getirmiş olması için konutun temizliğini de yapması gerekir.[514]

TBK 317.madde kapsamında değerlendirilebilecek küçük temizlik, bakım ve tamir masraflarının neler olduğu hususunda yerel adete bakılması gerektiğine aynı maddenin devamında işaret edilmiştir.[515]

Kiracıya yüklenen bir diğer sorumluluk ise TBK 318.maddede açıklanan, kendisinin sorumluluğunda olmayan ayıpları kiraya verene gecikmeden bildirme sorumluluğudur. Bu sorumluluk ile kiraya verenin bu ayıpları zamanında gidermesi veya ayıplar dolayısıyla oluşacak olumsuz durumlara karşı önlem almasını sağlama amaçlanmıştır.[516]

Kiracının kiraya verene bildirme sorumluluğu kapsamında bulanan ayıpların ne tür ayıplar olduğu kanunda belirtilmemekle birlikte her bir ayıp çeşidi, sözleşmenin başlangıcında veya sonrasında da oluşsa kiraya verene bildirilmesi gerekir.[517] Yapılacak bildirimde herhangi bir şekil şartı bulunmadığı için sözlü yapılabildiği gibi SMS, e-posta veya noter kanalı ile de yapılması mümkündür.[518] Ancak ispat yönünden zorluk yaşanmaması için yazılı yapılması daha uygundur.[519] Bununla birlikte kiracı, kendisinin sorumluluğunda olan küçük, önemsiz ayıpları ve kiraya verenin bildiği ayıpları kiraya verene bildirmek zorunda değildir. Kiraya verene haber vermeden de küçük ayıpları giderebilir.[520]

Kiracı, kendisinin gidermesi gereken ayıpların dışındaki, kiraya verene bildirmek zorunda olduğu önemli ayıpları gecikmeden bildirmelidir. Kiracının bu tür ayıpları bildirmemesi veya geç bildirmesi durumunda zararın çoğalmasına sebep olduğu için bu

---

513 Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228.
514 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 108; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 245; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 317.
515 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 218; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 248; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 113.
516 Göçüm, *Kira Hukuku*, 149; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 110; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 248; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 214.
517 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 110; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 215.
518 Kırmızı, *Kira Hukuku*, 215; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 218; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111.
519 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111.
520 Kırmızı, *Kira Hukuku*, 214; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111.

ihmal dolayısıyla oluşacak zararlardan sorumludur (TBK md.318).[521] Bununla birlikte kiracının ayıpları kiraya verene bildirmemesi bu ayıplara razı olduğu anlamına geldiği için kiracı ayıptan doğan haklarından vazgeçmiş sayılır.[522]

Kiracının, kiraya verene konutun ayıplarını bildirme sorumluluğunun yanı sıra bu ayıpların giderilmesine veya zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanma sorumluluğu da vardır (TBK md.319/I). Bu sorumluluk sebebiyle kiracı, çalışmaların yapılmasının gerçek anlamda zorunlu olması halinde ayıpların veya ayıp dolayısıyla oluşan zararın giderilmesine izin vermelidir. Bununla birlikte kiracı, konutun bakımı, satışı veya sonraki kiralamalar için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin veya onun belirlediği üçüncü kişinin konutu gezip görmesine müsaade etmelidir (TBK md.319/II).[523] Burada bakım ve onarımın acil ve konutu göstermenin zorunlu olması gerekir.[524] Bu madde emredici nitelikte olup kiraya verenin lehine koyulmuştur.[525]

Kiracıya TBK 319/I-II maddeleri kiralananın ayıplarının giderilmesine ve gezip görülmesine katlanma sorumluluğu yüklenmekle birlikte TBK 319/III maddesi ile de kiraya verene çalışmaları ve konutun görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirme ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutma sorumluluğu yüklenmiştir. Dolayısıyla kiracının bu sorumluluğunu yerine getirebilmesi için kiraya verenin uygun bir süre önceden bildirmesi ve bu süreçte güvenliğini sağlaması, sağlığını koruması gibi yararlarını gözetmesi gerekir.[526] Ayrıca kiracının konutun ayıplarının giderilmesine ve gezilip görülmesine izin vermesi, kira bedelinin indirilmesi ve zararının giderilmesine ilişkin haklarından feragat ettiği anlamına gelmez. Dolayısıyla kiracı TBK md.319/IV hükmünce konutun tamir ve bakımının uzun sürmesi ve konuttan yararlanma imkanının kısıtlanması halinde kira bedelinde indirim yapılmasını ve zararın giderilmesini isteyebilir ancak fesih hakkı tanınmamıştır.[527]

---

[521] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 218; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111; Göçüm, *Kira Hukuku*, 149; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 229-230; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 250; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 317; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku*, 214-215.

[522] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111; Göçüm, *Kira Hukuku*, 149.

[523] bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 111-112; Göçüm, *Kira Hukuku*, 160; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 219; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 230-231; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 315.

[524] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 219; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 315; Acil olma bakımından aksi yönde görüş için Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 112.

[525] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 112; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 230,231.

[526] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 220; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 113; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 231; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 249; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 316.

[527] Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 113; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 230,232; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 219.

2.1.2.3. Konutu İade Etme

Konut kira sözleşmesinde kiracıya yüklenen sorumluluklardan biri de konutu iade etmedir.[528] Bu sorumluluk kiraya verenin konutun teslimi sorumluluğunun sonucunda oluşmuştur. Kiracı teslim aldığı konutu sözleşme sonunda kiraya verene iade etmelidir.

Her iki hukuk sisteminde de kira sözleşmesinin kuruluş şartları açısından sözleşme süresi hususunda sınırlama yoluna gidilmemekle birlikte kira sözleşmesi süreli sözleşmelerdendir. Bu sebeple yapılan sözleşme ile kiraya veren, konutun menfaatini belli bir süre için kiracıya devretmektedir. Bu süre sona erdiğinde ise kiracı konutu kiraya verene geri vermekle yükümlüdür.[529] Ayrıca konutun çıplak mülkiyeti kiraya verene ait olup kiracıya sadece kullanma ve yararlanma hakkı tanındığı için kira sözleşmenin sona ermesi halinde kiracı konutu mülkiyet sahibine iade etmelidir. Kira sözleşmesi, sözleşmenin feshi, sözleşmeyi sona erdiren sebeplerden birinin varlığı veya belirlenen sürenin dolması gibi yolların herhangi biriyle de sona erse bu sorumlulukta değişiklik olmaz.[530]

İslam hukukuna göre kiracı, konutu nasıl teslim aldıysa o halde iade etmelidir. Çünkü bu sorumluluk kiracı için bir çeşit konutun teslimidir. Bu nedenle konutun teslim edilmesine dair hususlar kiracıya yüklenen konutun iade edilmesi sorumluluğunda da geçerlidir. Kiracı kira süresi boyunca kullandığı konutu, sözleşmenin bitiminde kullanmaya elverişli ve kullanılmasını engelleyen durumlardan uzak bir şekilde kiraya verene iade etmelidir. Eğer konut ile birlikte bazı bölümlerin de kullanımı kiracıya bırakıldıysa bu bölümler de aynı şekilde geri verilmelidir. Nasıl ki bunlar teslim edilmeden konuttan tam fayda sağlanamıyorsa bu bölümlerin kullanımı kiraya verene bırakılmadan da iade sorumluluğu tam olarak yerine getirilmiş olmaz. Dolayısıyla iadenin gerçekleşmesi için, konutun ve dahil olan bölümlerin boşaltılmış ve anahtarlarının kiraya verene teslim edilmiş olması gerekir.[531] Bunlar yerine getirildiğinde kiracının konuttan menfaat elde etme imkanı ortadan kalkmış olacaktır.

---

528 Heyet, "İcâre", 1/270.

529 Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 63; Aydemir, *Kira Hukuku*, 105; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 318.

530 Kava, *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*, 68.

531 Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/51; Döndüren, "İcâre", 3/77.

İslam hukuku kaynaklarında iade sorumluluğu açısından konutun teslim alındığı halde iade edilmesi gerektiği ifade edilse de kira sözleşmesinin amacı kullanma ve faydalanma olduğu için bu amaç gerçekleşirken konutta yıpranma ve aşınmaların oluşması muhtemeldir. Konutun bu şekilde iade edildiği durumlarda da kiracının iade sorumluluğu yerine getirilmiş olur. Çünkü bu aşınma ve yıpranmalar konutun olağan kullanımıyla oluşan şeylerdir.[532] Kiraya veren yaptığı sözleşme ile konutta oluşacak bu değişimleri üstlenmiştir. Bununla birlikte kiracının kusuru veya hor kullanması ile konutta zarar meydana geldiyse kiracının bu zararı gidermesi istenir.[533] Mutfak dolaplarının menteşelerinin olağan kullanımla gevşemesi ilk duruma; dolap kapaklarının yerinden sökülmesi ise ikinci duruma örnektir.

Kira sözleşmesinde konutun teslim edildiği halde kullanılması esas olmakla birlikte kiracı kiraya verenin izniyle konutta bazı değişikler yapabilir. Duvar kırma veya yeni duvar örme, odaları genişletme, kapı ekleme veya kapıyı kaldırma gibi değişiklikler buna örnektir. Fukahaya göre kiracı, izinle yaptığı bu tür değişikleri kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda eski haline getirmek zorunda değildir. Bu sebeple konutu bulunduğu hal üzere iade ettiği durumda da sorumluluğunu yerine getirmiş olur. Bununla birlikte kiracı, konuta zarar vermeyen değişiklikleri iade etmeden önce sökmelidir.[534] Sökme esnasında konutta oluşacak tahribatı yine kiracı gidermelidir. Bu tür değişikliklere duvara ayna, elbise askılığı monte etmek; mutfağa aspiratör, odaya klima taktırmak örnek verilebilir. Bunlar kiracının kullanımıyla alakalı olduğu için iade esnasında konutta bulunması, konut boş bir şekilde olmadığı için, iade sorumluluğunun tam olarak yerine getirilmemesine sebep olmaktadır. Ayrıca kiracının iade esnasında sökebileceği şey, söküldüğünde konuta zarar vermemeli ve mal niteliğini taşımaya devam etmelidir.[535] Dolayısıyla kiracı konutta yaptığı boya ve sıvaları iade esnasında sökemez. Konut bu hal üzere iade edilmelidir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre de kiracının kira sözleşmesinin sona ermesi halinde konutu kiraya verene iade sorumluluğu vardır (TBK md.334/I). Pozitif hukuka göre de kiracının konutu kullanma hakkı belirli bir süre ile elde edildiği için bu süre sona erdiğinde doğal

---

532 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/199.
533 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 601,603.
534 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198.
535 bk. Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/198-199; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/143.

olarak konutu geri verme sorumluluğu oluşur.[536] Bu sorumluluğun yerine getirilmiş olması için konutun teslimi sorumluluğunda olduğu gibi konutun anahtarının kiraya verene iade edilmesi gerekir. Böylece geri verme sorumluluğu fiilî teslim (TMK md.977) ile yerine getirilmiş olur.[537]

Konutun iade sorumluluğunun açıklandığı "*Kiralananın geri verilmesi*" kenar başlığı ile TBK 334.maddeye göre kiracı, kiralananı teslim aldığı hal üzere iade etmelidir.[538] Eğer konut, içerisinde eşyaları ile birlikte kiralandıysa bunlar için de hüküm aynıdır.[539] Ayrıca kiracı, konutu sözleşmeye uygun kullanmasına rağmen konutta meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir (TBK md.334/I). Bu eskime ve bozulmalar kira sözleşmesinin muhtemel sonucu olduğundan dolayı kiracı, konutu bu halde de iade etse konutu teslim aldığı hal üzere geri verdiği kabul edilir.[540] Kanun maddesinin devamında ise kiracının sadece sözleşmeye aykırı kullanmasından dolayı oluşacak zarardan sorumlu olduğu ve bunun dışında yukarıda ifade edilen eskime ve bozulmalardan sorumlu olduğunu veya hor kullanma sonucu oluşan zararlardan sorumlu olmadığını taahhüt eden gibi anlaşmaların geçersiz olduğu ifade edilmiştir (TBK md.334/II). Dolayısıyla kiracının konutu geri vermesi halinde sorumlu olduğu zararlar sebebiyle ödeyeceği tazminat, kanun maddeleri ile kesin hükme bağlanmıştır.

Kiracı, konutta ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla yenilik ve değişiklik yapabildiği için kiraya verenin bu izni vermesi halinde kiracının konutu teslim edildiği hal üzere iade etme sorumluluğu yoktur. Çünkü kiraya verenin yazılı rızası konutu eski durumunda geri alma hakkını ortadan kaldırır (TBK md.321/II).[541] Bununla birlikte yazılı olarak kararlaştırılması halinde kiracının konutu yaptığı bu yenilik ve değişiklikleri ortadan kaldırmış bir şekilde iade etmesi de istenebilir (TBK md.321/II).[542] Diğer yönden

---

536 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 113; Aydemir, *Kira Hukuku,* 104; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 317; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 310; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 265.

537 Aydemir, *Kira Hukuku,* 104; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 318; Kırmızı, *Kira Hukuku,* 311; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 270.

538 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 114; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 363; Göçüm, *Kira Hukuku,* 161; Aydemir, *Kira Hukuku,* 105; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 318; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 267.

539 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 114; Aziz Erman Bayram, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 21/4 (2017), 140.

540 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 114; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 363; Göçüm, *Kira Hukuku,* 161; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri,* 318-319; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 268.

541 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku,* 222; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri,* 327; Aydemir, *Kira Hukuku,* 128; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 225; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 236,268.

542 Aydemir, *Kira Hukuku*, 129; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 237.

kiracının kiraya verenin izni olmadan konutta yenilik ve değişiklik yapması durumunda konutu eski hali üzere iade etmesi gerekir. Bu durumda sökülüp alınabilecek olanları isterse alabilir. Eğer sökülemeyen nitelikte ise yaptıkları dolayısıyla tazminat isteyememekle birlikte kiraya verenin eski haline getirme masrafını da ödemesi gerekebilir.[543]

Son olarak, konutun teslim edildiği hal üzere iade edilmediğini ve oluşan zararların sözleşmeye aykırı kullanımdan dolayı oluştuğunu tespit etmek kiraya verenin sorumluluğundadır (TBK md.335).[544] Dolayısıyla kiracı, konutun iadesi esnasında kiraya verenin belirlediği veya teslim alma esnasında olağan incelemeyle belirleyemeyip daha sonra tespit ettiği ve kendisine yazılı olarak ve hemen bildirdiği eksiklik ve ayıpların giderilmesinden sorumludur (TBK md.335). Bu kanun maddesi emredici nitelikte olup sözleşmede bu hükme aykırı olarak kiracı aleyhinde düzenleme yapılamaz.[545]

Kanun maddesinde yer alan "hemen" kavramı, "işin niteliğine[546]/hayatın olağan akışına[547] uygun bir süre", "dürüstlük kuralına göre makul bir süre"[548] şeklinde açıklanmakla birlikte, inceleme için iadeden sonra en fazla bir iki günlük süreyi, bildirim açısından ise öğrendikten sonra en fazla bir günlük süreyi ifade ettiği[549] de belirtilmiştir. Dolayısıyla kiraya veren bu süre içerisinde yazılı bildirimde bulunmaması halinde buna ilişkin tazminat hakkını kaybetmiş olacaktır. Ayrıca kiraya veren konutu gözden geçirip tespit etmezse veya tespit ettiğini de gereken sürede yazılı olarak kiracıya bildirmezse kiracı oluşan zararların sorumluluğundan kurtulmuş ve konutu iade etme sorumluluğunu yerine getirmiş olur.[550]

Burada yer verilmesi gereken bir diğer husus ise kira sözleşmesi sona ermeden kiracının konutu iade etmesi durumudur. Konutu iade etme sorumluluğu, kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiracıya yüklenmekle birlikte kiracı, sözleşmenin süresi dolmadan veya fesih dönemine uymaksızın konutu iade edebilir. Bu durumun gerektirdiği sorumluluklar

---

543 Doğan, "Kira Sözleşmesi", 238,268.
544 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 364; Aydemir, *Kira Hukuku*, 106; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 328; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 271; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 319.
545 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 116.
546 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 319.
547 Kırmızı, *Kira Hukuku*, 329.
548 Doğan, "Kira Sözleşmesi", 272; Dursun, "Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri", 423.
549 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 116.
550 Aydemir, *Kira Hukuku*, 106; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 116; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 364.

TBK 325.maddede düzenlenmiştir. Buna göre kiracı konutu iade etse bile sözleşme sona ermeden bunu gerçekleştirdiği için kendisinin kira sözleşmesi ile yüklendiği sorumlulukları bir süre daha devam eder. Bu süre, "kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre" (TBK md.325) şeklinde belirtilmiştir. Burada önemli olan nokta, konutun fiilen kiralanması değil kiralanabilecek sürenin geçmesidir. Süre dolduğunda ise kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur.[551] Makul sürenin belirlenmesinde konutun özellikleri ve bulunduğu konumu dikkate alınmalıdır.[552] Bu sayede konutun üç ayda yeniden kiraya verebileceği durumda yeni kiracının altı ay boyunca bulunamayacağı durum gibi hareket edilmesinin önüne geçilmiş olur. Ayrıca bu hüküm nispî emredici nitelikte olduğu için makul süre sona erse de kiracının sorumluluğunun devam edeceğine dair yapılan sözleşme geçersizdir.[553] Öte yandan kiracının bu süre dolmadan kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde de kira sözleşmesi ile üstlendiği sorumlulukları sona ermiş olur. Kiracının bulduğu yeni kiracının ödeme gücüne sahip olması şartı, kiraya verenin hakkını gözetmekle birlikte kiracının sorumluluğunun kalkması için makul sürenin dolmasının beklenmemesi ise kiracıya yarar sağlamaktadır.[554] Bunun yanı sıra kiraya verenin makul süre içerisinde konutu başkasına kiraya vermesi veya satması ya da kendisinin kullanmaya başlaması halinde de kiracının sorumlulukları sona ermiş olur.[555] Bununla birlikte konutun iade edilmesi sebebiyle kiraya verenin ödemesi kararlaştırılan tüketim giderlerinden kurtulması söz konusu olabilir. Ayrıca kiraya veren konutu bu süre boyunca depo gibi başka şekillerde kullanabilir. Dolayısıyla kiraya verenin yarar sağladığı bu durumların ortaya çıkması halinde kira bedelinden bu yararlar indirilerek talep edilmelidir (TBK md.325/II).[556]

---

[551] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 227; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 338; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 225; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 273.
[552] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 226; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 337.
[553] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 225.
[554] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 339; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 227; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 227.
[555] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 226.
[556] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 227; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 227; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 339.

2.2. Tarafların Hakları

2.2.1. Kiraya Verenin Hakları

Kira sözleşmesi ile kiraya verene tanınan haklardan ilki kira bedelini isteme hakkıdır.[557] Her iki hukuk sistemine göre de kiraya veren, konutun kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya bıraktığı için kendisine bu hak tanınmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 313 ila 315.maddeleri arasında düzenlenen kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğu, kiraya verenin kira bedelini isteme hakkı dolayısıyla kiracıya yüklenmiştir. Nitekim kira sözleşmesi, iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerden olup bir tarafın hakkı, diğer taraf için sorumluluk oluşturmaktadır.

İslam hukukuna göre kiraya veren, kiracının konutu kullanması karşılığında kira bedelini her gün isteyebileceği gibi aylık veya yıllık olarak da isteme hakkına sahiptir. Bununla birlikte sözleşme yapılırken taraflar, vakit hususunda anlaştılarsa kira bedelini isteme ve ödeme noktasında anlaştıkları vakte riayet edilmesi gerekir.[558] Bu sebeple ayın sonunda ödenmesi kararlaştırılan kira bedelini kiraya verenin ayın başında isteme hakkı yoktur. Bununla birlikte kiraya verenin kira bedelinin ödenmesini isteyebileceği yer ve zaman hususunda kiracının kira bedelinin ödeme sorumluluğu başlığı altında ele aldığımız açıklamalar geçerlidir.

Her iki hukuk sisteminde mevcut olan akit serbestisi prensibi (TBK md.26) dolayısıyla taraflar başlangıç kira bedelini kendileri belirleyebilme hakkına sahiptir. Burada önemli olan husus tarafların rızaları ile bedeli onaylamış olmalarıdır.[559] Bununla birlikte sözleşme süresi boyunca kiraya verenin kira bedelini istediği gibi artırma; kiracının ise kira bedelini tek taraflı olarak indirme hakkı yoktur. Sözleşme kurulurken belirledikleri bedel sözleşme süresince geçerlidir. Ancak tarafların rızası ile kira bedelinde değişiklik yapılmasında sakınca yoktur.[560] Aynı şekilde kiracının, sözleşme süresi devam ederken

---

557 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.

558 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/19; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/55; bk. Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232-233; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 114; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/394.

559 Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 100; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 220; Hüseyin Karayaka, *İslam Borçlar Hukukunda Akit Hürriyeti* (İstanbul: Kitap Dünyası, 2022), 47*; Abdurrahman Haçkalı, "İslam Hukuku Açısından Akit Serbestisi Prensibi", *Dinî Araştırmalar Dergisi* 5/13 (2002), 123; Bu hususun mezhepler doğrultusunda değerlendirilmesi için bk.Ali Bardakoğlu, "İslam Hukukunda Akit Hürriyeti ve Akdi Şartlar Açısından Bu Hürriyetin Sınırı", *Erciyes Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 1/1 (1983), 9-29.

560 bk. Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/390-391; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 220; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 100.

kira bedelinin artırılmasını istemesi; kiraya verenin ise kira bedelinde indirim yapmayı teklif etmesi durumunda bunların kabul edilmesinde de sakınca yoktur. Zira kiracı, kendi kendine sorumluluğunun miktarını artırmış; kiraya veren ise elde ettiği hakkından azaltma yoluna gitmiştir.

İslam hukukuna göre yenilenen kira dönemi için kiraya verenin kira bedelini artırma hakkı mevcut olup taraflar yeni bir bedel üzerinden sözleşmelerine devam edebilirler.[561] Nitekim enflasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde değer kaybeden kira bedeli sebebiyle kiraya verenin zarara uğraması kaçınılmazdır. Diğer yandan aynı yüksek enflasyon oranına kiracı da maruz kaldığı ve doğrudan bu durumun sebebi olmadığı için artış oranındaki aşırı yükselme sebebiyle kiracının zarar görmesi muhakkaktır. Bu sebeple İslam hukuku genel ilkeleri doğrultusunda kira bedeli artış oranında her iki tarafın hakkını gözetmek amacıyla dengeli bir düzenleme yapılması gerekir.[562]

Türk hukukuna göre de taraflar başlangıç kira bedelini kendileri belirleyebildiği gibi yenilenen kira döneminin kira bedeli miktarını ve artış oranını da belirleyebilme hakkına sahiptir. Zira kira sözleşmesinin uzun süreli ve belirsiz süreli olduğu durumda örneğin kira yılının dördüncü yılında üç yıl önceki kira bedelinin ödenmesi kiraya verenin hak kaybına sebep olacaktır. Öte yandan sözleşmede zayıf tarafta olan kiracının ihtiyacından dolayı kiraya verenin talep ettiği her türlü artış oranını kabul etme durumunda olması söz konusu da olabilmektedir. Bu sebeple konut kira sözleşmesinde tarafların yenilenen kira döneminin kira bedeli artış oranını belirleme serbestliği, TBK'nin 344. madde hükmü ile sınırlandırılmıştır.[563]

Bu doğrultuda TBK 344. madde ile kira bedeli artış oranında, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınmıştır. Buna göre, tarafların sözleşme yaparken kira bedeli artış oranını belirlediği durumda bu oran, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmediği sürece geçerlidir. Ancak belirlenen oranın fazla olduğu durumda TÜFE'deki değişim oranı uygulanacaktır. Bu kural, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de geçerlidir (TBK md.344/I).

---

561 Muhammed Çuçak, "Değişen Koşullara Göre Kira Bedelinin Değişmesinin Fıkıh Açısından Değerlendirilmesi", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* 34 (2019), 226.
562 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.
563 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 442; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 291.

Tarafların sözleşmede kira bedeli artış oranı ile ilgili herhangi bir belirlemenin yapmadığı durumda ise kira bedeli mahkeme tarafından belirlenebilir. Hakimin belirleyeceği bedelde de aynı şekilde bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmeme şartı mevcuttur. Ayrıca hakim, yeni kira bedelini belirlerken konutun durumunu dikkate alıp hakkaniyete göre belirlemelidir (TBK 344/II).[564]

Konut kira sözleşmelerinde yenilenen kira bedeli artış oranının belirlenmesinde TBK 344. madde hükmü geçerli olmakla birlikte kovid-19 pandemisiyle derinleşen ekonomik kriz ve beraberindeki yüksek enflasyon oranları sebebiyle ülkemizde ortaya çıkan konut krizine çözüm olması amacıyla kira bedeli artış oranına dair geçici madde hükmü kabul edilmiştir.[565] Bu madde ile yenilenen kira bedeli artış oranına, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25 oranını geçmeme şartı getirilmiştir. Bununla birlikte TÜFE'deki değişim oranı %25'in altında ise değişim oranı; %25'in üstünde ise %25 üst sınırının geçerli olduğu belirtilmiştir. Yapılan bu geçici değişiklik, mahkemenin belirlediği kira bedeli artış oranında da geçerlidir. Bunu örnek üzerinden açıklayacak olursak: Üç yıl süreli yapılan kira sözleşmesinde ilk yıl için 8000 lira belirlendiğinde ikinci yıl için kira bedeli, artış oranındaki %25 üst sınır dolayısıyla 10000 lirayı geçemeyecektir. Ancak TÜFE'deki 2024 yılı nisan ayı için on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olan %59.64 esas alınmış olsaydı bu miktar, 12771 lira olacaktı. Dolayısıyla bu madde hükmünün günümüz ekonomik şartlarında kiracıyı koruduğu açıktır. Ancak bu sınırlama 02.07.2024 tarihi itibariyle geçerliliğini yitirmiştir.

TBK md. 344/III hükmünde ise kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli yapıldığı veya beş yıldan sonra yenilendiği durumda kira bedelinin belirlenmesi hususu ele alınmıştır. Buna göre beş yıl dolduktan sonra yenilenen kira döneminde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılının kira bedeli miktarı hakim tarafından belirlenebilir. Bununla birlikte hakim bu belirlemeyi yaparken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını, konutun durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde tutarak hakkaniyete uygun hareket etmelidir. Ancak TÜFE'deki değişim oranı üst

---

[564] Ayrıntılı bilgi için bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 294-297; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 442; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 255-257.

[565] 08.06.2022 tarihli ve 7409 sayılı Kanunun 4.madde ile 01.07.2023 tarihine kadar geçerli olmak üzere kabul edilen kira bedeli artış oranında bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25ini geçmeme şartı, 05.07.2023 tarihli ve 7455 sayılı Kanunun 23.maddesi ile 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır.

sınır olmadığı için emsal kira bedellerinin ve konutun durumunun bu orandan daha yüksek kira bedelini gerektirdiği durumda bu miktar dikkate alınır. Bu sebeple emsal konutun yeni bir kira sözleşmesine konu olması halindeki rayiç değerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir.[566] Buna göre her beş yılda bir kira bedelinin güncellenerek, günün şartlarına uygun hale getirilmesine imkan tanınmıştır. Ayrıca tarafların kira bedeli artış oranına dair yaptığı anlaşmaya bakılmaksızın bu hüküm geçerlidir. Uygulamada sıkça karşılaşılan, daha çok tarafların belirlediği kira bedeli miktarının ve artış oranının emsal kira bedellerinden düşük kaldığı durumda açılan "kira tespit davası"nın dayanağı bu madde hükmüdür. Mahkeme yolu ile belirlenen bu kira bedeli miktarından sonra yenilenen kira döneminin kira bedeli ise TBK 344. maddenin I ve II. fıkra hükümlerindeki TÜFE'deki değişim oranı üst sınırı dikkate alınarak belirlenebileceği belirtilse de uygulamada olan geçici madde hükmü doğrultusunda %25 artış oranının dikkate alınması gerekir.[567] Ancak çalışmayı yaptığımız esnada geçici madde hükmünün süresi dolduğu için bu hususta sadece TBK 344.madde hükümleri geçerlidir.

Kira bedelinin belirlenmesinde mahkeme yoluna başvurulmasına dair hususlar ise TBK 345.maddede açıklanmıştır. Buna göre taraflar, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davayı her zaman açabilirler (TBK md.345/I). Mahkemenin belirlediği bu miktar, kural olarak bir sonraki kira yılı için geçerli olur.[568] Bununla birlikte mahkemenin belirlediği miktarın geçerli olacağı zaman noktasında da düzenleme yapılmıştır. Şöyle ki: Sözleşme metninde yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına dair bir ifadenin olması halinde, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemenin belirlediği miktar dönemin başlangıcından itibaren geçerli kabul edilir (TBK md.345/III). Dolayısıyla kiracıdan geriye doğru eksik kira bedeli istenebilir. Ayrıca mahkemenin sonuçlanması diğer yenilenen kira yılına da sarksa önceki kira yılı içerisinde gereken şartlar doğrultusunda dava açıldığı için bu durum geçerlidir. Sözleşmede yenilenen kira döneminin kira bedeline dair açıklamanın yer almadığı durumda ise davanın yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılması halinde mahkemenin belirlediği miktar yeni dönem için geçerli olur. Ayrıca kiraya verenin sözleşme süresi içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunulması şartıyla

[566] bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 444-445; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 297.
[567] Ganbari, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi", 220.
[568] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 304.

yeni kira döneminin sonuna kadar açılan davada belirlenen kira bedeli de yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli sayılır (TBK md.345/II). Aksi takdirde belirlenen miktar bir sonraki kira yılı için bağlayıcılık kazanır.[569]

Tarafların kira bedelinin belirlenmesi noktasında dava yoluna başvurmaları halinde bu madde hükümleri geçerli olmakla birlikte kira sözleşmesine dair uyuşmazlıkların mahkemeleri çok fazla meşgul etmesi ve davaların sonuçlanmasının uzun sürmesi sebebiyle 28.03.2023 tarihinde kabul edilen 7445 sayılı Kanun'un[570] 37.maddesi ile 01.09.2023 tarihinden itibaren kira ilişkinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk şartı getirilmiştir. Dolayısıyla tarafların mahkemeye başvurmadan önce uyuşmazlığın giderilmesi noktasında arabulucuya başvurmaları gerekmektedir.[571]

Diğer yönden kiraya verenin kira bedelini isteme hakkı ile birlikte kira bedelinde artış yapabilme imkanı TBK 343.madde ile mümkün kılınmıştır. Buna göre sözleşme süresi boyunca kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı kuralının istisnası kira bedelinin belirlenmesidir. Dolayısıyla kiracı, sözleşme yapılırken belirledikleri kira bedelinden çok daha fazla kira bedeli miktarı ödeme sorumluluğu altına girmiş olsa da bu durum kira sözleşmesinin yapısından kaynaklanmaktadır.[572]

Türk borçlar hukukunda yer alan kira bedeli artış oranının TÜFE oranı gibi değişen koşullara göre belirlenmesi İslam hukuku açısından da çeşitli çalışmalara konu edilmiştir. Mecmau'l-Fıkhi'l-İslâmî, Racihi Bankası Şer'î Heyeti gibi fetva kurumları bu şekildeki belirlemenin caiz olduğuna karar vermişlerdir[573]. Bununla birlikte bu hususta yapılan çalışmada, bu tür belirlemelerin amacının diğerini aldatmak ve haksız kazanç elde etmek olmadığı; göstergenin ise toplum tarafından kabul gören ve çok esnek olmayan göstergelerden olduğu sürece İslam hukukunda da caiz olduğu ifade edilmiştir.[574]

---

569 Ayrıntılı bilgi için bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku,* 346-347.

570 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete, İcra ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

571 Ayrıntılı bilgi için bk. Yeniocak, *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*, 149-154.

572 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 440; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 291.

573 "Mecmau'l-Fıkhi'l-İslâmî'nin (9/12) 115 Sayılı Kararı", *https://iifa-aifi.org/ar/2074.html* (28.09 2000); "Racihi Bankası Şer'î Heyeti'nin 650 sayılı kararı", *https://www.alrajhibank.com.sa/About-alrajhi-bank/Shariah-Group* (13.01 2005).

574 Çuçak, "Değişen Koşullara Göre Kira Bedelinin Değişmesinin Fıkıh Açısından Değerlendirilmesi", 334.

Açıkladığımız şekilde belirlenen kira bedelinin ödenme zamanı gelmiş olmasına rağmen kiracının bu sorumluluğunu yerine getirmediği durumda kiraya verene TBK 315.madde ile fesih hakkı tanınmıştır. Buna göre kiraya veren kiracıya yazılı olarak en az otuz gün süre verip bu süre içerisinde ödeme yapmazsa sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Burada önemli olan nokta kiracının konutu kullanma imkanına sahip olmakla birlikte kira bedelinin ödeme zamanı gelmiş olmasına rağmen bu sorumluluğunu yerine getirmemesidir.[575] Ayrıca yazılı olarak yapılma zorunluluğu olan bildirimde, ödenmeyen bedel veya yan giderin dönemi ve miktarı, en az otuz gün olmak şartıyla kiracıya tanınacak süre ve bu sürenin sonunda sözleşmenin feshedileceği açık ve anlaşılır bir biçimde ifade edilmelidir.[576]

Kiracıya yapılacak bildirimi kiraya veren veya yetkili temsilcisi yapabileceği gibi bildirim de kiracıya veya yetkili temsilcisine yapılabilir. Bildirimin kiracıya ulaşmış olması yeterli görülüp içeriğini öğrenmesinin şart olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca TBK 349.madde hükmüne göre aile konutunda kiracının kiraya verene yaptığı bildirimle kira sözleşmesinin tarafı olması halinde kiraya veren, kira bedelinin ödenmemesi durumunda yapacağı bildirimi her iki eşe ayrı ayrı yapmalıdır.[577]

Kiracı kendisine tanınan süre içerisinde kira bedelini veya yan gideri ödeme sorumluluğunu yerine getirmezse kira sözleşmesi olağanüstü fesih ile sona ermiş olur.[578] Kiracının, bildirim üzerine belirtilen sürede ödeme sorumluluğunu yerine getirdiği durumda ise kiraya verenin fesih hakkı ortadan kalkar. Bununla birlikte bu bildirim, TBK md. 352/II'de belirtilen bir yazılı ihtar kabul edilir.[579]

İslam hukukuna göre konut kira sözleşmesinde kiraya veren, kira bedelini isteme hakkının yanı sıra kira bedeli alacağını güvence altına alma hakkına da sahiptir.[580] Buna göre konutu hapsetme, kefil belirleme ve kiracının malını rehin alma yoluyla bu hakkını kullanabilir. Şöyle ki: Kefil, asılın sorumluluğunu üstlendiği için kiraya verenin kira bedelini kefilden de istemesi mümkündür. Kefilin kira bedelini ödemesi halinde ise

---

575 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 210; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 104; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 300; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 161.
576 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 302; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 212.
577 bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 211-212.
578 Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 213; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 104.
579 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 300; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 165; bk. Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 103-104.
580 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.

kiracının sorumluluğunda olan kira bedelini ödeme sorumluluğu yerine getirilmiş olur.[581] Diğer yandan kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılmış olmasına rağmen kiracının kira bedelini ödemediği durumda kiraya veren konutu elinde tutup kiracıya kullandırmayabilir. Zira, yaptıkları sözleşme ile kiracının kira bedelini peşin olarak ödedikten sonra konutu kullanma hakkı elde edeceği hususunda anlaşmaya varmışlardır. Ayrıca kiraya verenin, ödenmeyen kira bedeli miktarınca kiracının rehnedilebilme özelliklerine sahip eşyalarından rehin almasında sakınca yoktur.[582] Dolayısıyla kiraya verenin hak sahibi olduğu bedel, kiracıya yüklenen kira bedelini ödeme sorumluluğu ile birlikte belirtilen bu yollarla da güvence altına alınmış olur.

Bu durum Türk borçlar hukuku için de geçerli olup Türk Borçlar Kanunu'nun 336 ila 338. maddeleri arasında kiraya verenin hapis hakkı hükümlerine, 342.maddesinde ise kiracının güvence verme sorumluluğu hükümlerine yer verilmiştir.

TBK 342.maddede düzenlenen kiraya verenin kiracıdan talep edeceği güvence verme sorumluluğu çalışmamızın kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğu başlığı altında incelenmiştir.

TBK'nin 336 ila 338. madde hükümlerinde ise kira bedelinin ödenmemesi durumunda kiraya verene konutta bulunan taşınırlar üzerinde hapis hakkı tanınmaktadır. Kiraya verene tanınan bu hak, taşınmaz kiralarında ve "kiralananın döşenmesine ve kullanılmasına yarayan taşınır mal" hakkında geçerlidir (TBK md.336). Dolayısıyla konut kira sözleşmesinde kiraya verenin -gerekli şartlar oluştuğunda- konutta bulunan oturma takımı, halı, yemek takımı gibi eşyaları hapsedebilme hakkı vardır.[583] Burada eşyaların kiracıya ait olması zorunlu değildir. Konutta alt kiracıya ait eşyanın olması halinde de kiraya verenin hapis hakkı mevcuttur. Ancak burada sınırlama yapılmış olup hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya borcu kadar miktar üzerinde geçerlidir (TBK md.336/II). Öte yandan kiralananda bulunan eşyaların üçüncü kişiye ait olması durumu ise TBK 337. maddede düzenlenmiş olup üçüncü kişilerin hakları kiraya verenin hapis hakkından öncelikli kabul edilmiştir. [584] Bununla birlikte kiraya veren, konutta bulunan

---

[581] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/116.
[582] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/116.
[583] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 265; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 365; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 304; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 239; Alpaslan Akartepe, "Kiraya Verenin Hapis Hakkı", *Kira Hukuku Davaları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 368.
[584] bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 304-305; bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 265-266; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 365.

eşyaların kiracıya ait olmadığını sözleşme süresi içerisinde öğrendiği halde hapis hakkını koruyabilmek için yasal fesih süresi içerisinde fesih bildiriminde bulunmazsa bu hakkından vazgeçtiği kabul edilir (TBK md.337/II).[585] Ayrıca kiraya verenin hapis hakkı, İcra ve İflas Kanunu'nun 82.maddesinde belirtilen, kiracının kişisel kullanımına özgü eşyalar gibi haczedilemeyen malları üzerinde de geçerli değildir (TBK md.336/III).

Kiraya verenin hapis hakkı, alacağın güvencesi olarak kullanılan kanunî rehin hakkıdır. Dolayısıyla kiraya veren eşyayı hapsettiğinde kiracının kira bedeli ödeme sorumluluğu ortadan kalkmış olmayıp kiracıya, sorumluluğunu yerine getirmesi için yaptırım uygulanmış olur. Bununla birlikte kiraya veren borç ödenene kadar eşyaları hapsetme hakkına sahiptir. Kira bedelinin hiç ödenmediği durumda ise kiraya veren, el koyduğu malları icra memurluğu aracılığıyla paraya çevirterek alacağını tahsil etme imkanına sahiptir.[586]

Kiraya verenin hapis hakkının kullanabileceği mallar ile karşılayacağı kira bedeli miktarı, kanun metninde sınırlandırılmış olup, ödenmemiş geçmiş bir yıllık ve ödenme zamanı gelmeyen gelecek altı aylık şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca madde hükmünde ödenmemiş kira bedellerine karşılık hapis hakkının kullanılabileceği belirtildiği için konutta oluşan zarar karşılığında bu hak kullanılamayacaktır. [587]

Kiraya verenin bu hakkını kullanabileceği durumlar ise TBK 338.madde hükmünde açıklanmıştır. Buna göre kiracı konuttan taşınmak veya konutta bulunan taşınırları başka yere taşımak istediğinde kiraya veren hapis hakkı elde etmiş olur. Ancak bu hakkına dayanarak taşınırlara el koyabilmesi için sulh hakiminin veya icra müdürünün kararına ihtiyacı vardır (TBK md.338/I). Alıkoyma kararı bulunan eşyaların karara rağmen konuttan götürülmesi durumunda kolluk güçlerine başvurularak geri alınması istenir. Bu isteme süresi ise "*götürüldüğü günden başlayarak on gün"* olarak belirlenmiştir (TBK md.338/II- İİF md.271). Bu süre geçtikten sonra kiraya verenin götürülen eşyayı geri isteme hakkı ortadan kalkmış olur.[588]

---

[585] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 366; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 305; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 339.

[586] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 304; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 365; Göçüm, *Kira Hukuku*, 507; Akartepe, "Kiraya Verenin Hapis Hakkı", 365.

[587] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 239; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 304; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 266; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 365.

[588] bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 367-368; bk. Akartepe, "Kiraya Verenin Hapis Hakkı", 378-385; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 339.

2.2.2. Kiracının Hakları

Kira sözleşmesi ile kiracının elde ettiği en temel hak, konuttan yararlanma hakkıdır.[589] Kiracı bu hakkını kiraya verenin kullanımını kendisine bıraktığı konut karşılığında ödemeyi üstlendiği bedel ile elde eder. Ancak konutun mülkiyeti kiraya verende olduğu ve yapılan kira sözleşmesi de belli bir süre ile geçerli için bu hak, sözleşmenin gerektirdiği ölçü ve tarz ile sınırlıdır. Bu sebeple kiracı, elde ettiği konutu kullanım hakkının yanı sıra sözleşmeye uygun bir şekilde kullanma sorumluluğu da üstlenmiş olur. Dolayısıyla fukahaya göre kiracı yaptığı sözleşmeye dayanarak konuta zarar verecek veya konutu ortadan kaldıracak şekilde kullanma hakkı elde etmiş olmaz.[590] Konuttan yararlanma hakkının sınırları hususunda esas olan nokta tarafların sözleşme ile belirlediği hususlardır. Kiracı onayladığı anlaşma ile kabul etmiş olduğu şartlara uymak zorundadır. Sözleşmede herhangi bir sınırlama yapılmadığında ise örf ve adetler esas alınır.

Konut kira sözleşmesinde kiracı, kiraladığı konutu mesken amacıyla kullanabileceği gibi sadece eşyasını koymak için de kullanabilir. Eşya koymanın oturma amacına dahil olduğu kabul edildiğinden dolayı kiracı bu imkanı da elde etmiş olur. Bununla birlikte kiracı konutta, konuta zarar vermeyen ve mesken ihtiyacının gerektiği her türlü işi yapabilir.[591] Kiraya verenin bu doğrultuda koyduğu sınırlamalar geçersizdir. Kiraya verenin konutta yapılacak yemek çeşitlerine sınırlama getirememesi buna örnektir.

Konut kira sözleşmesinde konutu kullanma hakkı kiracının kendi şahsına ait olmakla birlikte kiracı, kendisiyle birlikte başkalarını da kiraladığı konutta oturtabilir.[592] Bu imkan, çok kişinin konutu kullanmasının konuta vereceği zararın, kimsenin kullanmaması sebebiyle konutun bakım ve onarım eksikliğinin vereceği zarardan daha az olduğu düşüncesiyle kiracıya tanınmıştır.[593]

---

589 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382.

590 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1728; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/130.

591 Mevsılî, *el-İhtiyar*, 1/51; Ebu'l Hüseyn Ahmed el-Kuduri, *el-Muhtasar*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-Hükkâm*, c. 1, md. 528; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Yıldırım, *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*, 3/1481; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49.

592 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/130; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/51; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 112; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38,48; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/276.

593 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/48; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/91; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528.

Kira sözleşmesi ile kiracının elde ettiği haklardan biri de kiraladığı konutu bir başkasına kiraya verebilme hakkıdır. İslam hukukunda ittifak ile kabul edilen, kişilerin değişmesinin konutun kullanılmasında ve uğrayacağı zararda farklılığa sebep olmayacağı görüşü dolayısıyla kiracıya bu hak tanınmıştır.[594] Kiracının bu hakkını kullanırken kiraya verenden izin almasına gerek yoktur. Çünkü kiraya veren yaptığı ilk sözleşme ile konutun mesken ihtiyacının giderilmesi amacıyla kullanılmasını karşı tarafa bırakmıştır. Ancak bunu kullanan kişinin kiracı veya bir başkası olması arasında fark yoktur. Zira herkesin bu kullanımla konuta vereceği zarar eşit kabul edilmiştir. Burada önemli olan nokta, kiracının ve "alt kiracı" olarak ifade edilen diğer kiracının kiraya verdiği kişinin konutu mesken amacıyla kullanacak olmasıdır. Dolayısıyla kiracı konutu, mesken amacının dışında veya bu amaç doğrultusunda konutun uğrayacağı zarardan daha fazla zarar verecek şekilde kullanılmak üzere bir başkasına kiraya veremez. Klasik İslam hukuku kaynaklarında mevcut örf dolayısıyla bu görüş hakim olmakla birlikte günümüzde kira sözleşmesi yapılırken kiracının şahsı önemli kabul edildiği için kiraya verenin izin vermediği durumda kiracının konutu bir başkasına kiraya verme hakkının olmadığı belirtilmiştir.[595]

Kiracının konutu kiraya vereceği kişinin kiraya veren olması durumu ise tartışmalıdır. Hanefîlere göre bu durum, malı sahibine temlik etmek gibi olmasından dolayı geçerli kabul edilmemiştir.[596] Diğer mezheplere göre ise kiracının kiraya vereni alt kiracısı yapmasında sakınca yoktur.[597]

Kiracının alt kiracısına konutu, kendisinin ödeme sorumluluğunda bulunan kira bedeli miktarından daha fazla miktar ile kiralamasında da farklı görüşler mevcuttur. Şöyle ki: Hanefî mezhebine göre kiracı kiraladığı konutta ilave bakım ve onarım yapmadıysa veya kira bedellerinin cinsinde farklılık yoksa kendisinin ödeyeceği kira bedeli miktarından fazlası kiracıya helal olmaz. İmam Şâfiî ve İmam Mâlik ise bu durumu satışa kıyas ederek

---

594 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/236; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/276; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/78; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197,225; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/49; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/250; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 528.

595 Bardakoğlu, "İcâre", 21/382; bk. Diyanet İşleri Başkanlığı, *Din İşleri Yüksek Kurulu Fetvalar*, 498-499.

596 Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/225; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38.

597 İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 581.

kiracı konutta herhangi bir değişiklik yapmasa da daha fazla bir bedelle kiraya verebileceğini savunur.[598]

İslam hukukunda kiracıya tanınan konutu bir başkasına kullandırma ve kiraya verme hakkı Türk Borçlar Kanunu'nun 322.maddesinde "*alt kira ve kullanım hakkının devri"*, 323.maddesinde ise *"kira ilişkisinin devri"* kenar başlığı altında düzenlenmiştir.

TBK 322.maddede kiracının, konutu başkasına kiraya verebileceği ve kullanım hakkını devredebileceği belirtilmekle birlikte kanun maddesinin devamında konut ve çatılı işyeri kiraları için özel hüküm konulmuştur. Buna göre kiracının kiraladığı konutu başkasına kiraya verme ve kullanım hakkını devredebilmesi için kiraya verenin yazılı rızası gerekmektedir (TBK 322/II). Aynı şekilde TBK 323.madde ile de kiracının kira ilişkisini devredebilmesi için kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır. Dolayısıyla kiracının kira sözleşmesi ile elde etme ihtimali bulunan bu haklar bakımından İslam hukuku ile Türk borçlar hukuku arasında hüküm farklılığı bulunmaktadır. Zira kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça bu haklarını kullanma imkanına sahip değildir.

Bu meselenin düzenlendiği madde hükümlerinde üç farklı hususa yer verilmiştir. Konunun anlaşılması için bunları açıklamak yerinde olacaktır. Şöyle ki: Kiracının, kiraya veren sıfatını üstlenerek konutu bir başkasına kiraya vermesi alt kira sözleşmesidir. Kiracının yaptığı bu ikinci sözleşme, daha önceden kiraya veren ile yaptığı asıl kira sözleşmesini etkilemediği için yapılan iki sözleşme de aynı anda geçerli olur. Kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği kullanım hakkını üçüncü kişiye devretmesi ise kullanım hakkının devri şeklinde ifade edilir. Burada alacağın devri hükümleri (TBK md.183) geçerlidir. Öte yandan kiracının, kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkıp üçüncü kişinin kiracı sıfatını üstlendiği durum ise kira ilişkisinin devridir. Burada diğerlerinden farklı olarak taraf değişikliği söz konusu olmakla birlikte kiracı yapılan devir ile kiraya verene karşı olan sorumluluklarından kurtulmuş olur.[599] Kiracının kira sözleşmesi ile elde edeceği alt kira ve kullanım hakkının devri haklarını kullanabilmesi, kiraya verenin yazılı rızasının yanı sıra kiraya verene zarar verecek değişikliğe yol açmama koşuluna da bağlanmıştır (TBK md.322/I). Dolayısıyla kiracı, kendisinin elde ettiği kullanma

---

598 bkz Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/78-79,130-131; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 581; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/226; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/38.

599 Ayrıntılı bilgi için bk. Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 267-268; bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 223-225; bk. Göçüm, *Kira Hukuku*, 180-181,191-192; bk. Doğan, "Kira Sözleşmesi", 232-236; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 329-337.

hakkından ve süresinden daha fazlasını üçüncü kişiye tanıyamaz. Bunun yanı sıra alt kiracının konutu kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı durumda ise aralarında ilişki olmamasına rağmen alt kiracı da asıl kiracı ile birlikte kiraya verene karşı sorumlu olur (TBK md. 322/II).[600]

Her iki hukuk sistemine göre de konut kira sözleşmesi ile kiracıya tanınan bir diğer hak, kiraya verenin sorumluluğunda olanları elde etme hakkıdır. Bu durum kira sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olması sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Buna göre kiracı yaptığı sözleşme ile, konutu kullanmaya elverişli bir şekilde ve kullanmasını engelleyen bir durumu olmadığı halde teslim alma hakkı, sözleşme süresince konutun bakım ve onarımının yapılmasını isteme hakkı ve kiraya verenin kendisi ve ailesinin veya üçüncü kişilerin konuta yapacağı müdahalelerden korunma hakkı elde etmiş olur.

[600] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 224; Göçüm, *Kira Hukuku*, 180; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 234; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 268.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ DURUMUNDA TARAFLARIN HAK VE SORUMLULUKLARI

Konut kira sözleşmesinin süreli sözleşmelerden olması sözleşmenin sona ermesi hususunda önemli bir etkendir. Şöyle ki: sözleşme kurulurken belirlenen süre veya yenilenen kira dönemi süresi dolduğunda kira sözleşmesi sona ermiş olur. Bu durum İslam hukukunda kira sözleşmesinin temel sona erme yoludur. Zira kiraya veren konutun kullanımını belli bir süre için kiracıya devretmektedir. Bu süre sona erdiğinde ise sözleşme ortadan kalktığı için kiracının konutu iade etmesi gerekir.

Konut kira sözleşmesi, iki tarafı da bağlayıcı olmakla birlikte karşılıklı rıza ile feshedilebilen sözleşmelerden olduğu için tarafların, sözleşmenin feshini gerektiren bir durum ortaya çıkmadıkça sözleşmeyi sona erdirme hakkı yoktur. Belirledikleri sözleşme süresince veya belirsiz süreli sözleşmelerde sözleşmeye devam ettikleri süre boyunca kendilerine tanınan haklara ve yüklenen sorumluluklara riayet etmeleri gerekir. Bu durumun aksine taraflara keyfî bir şekilde sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanınmasının taraflar arasında güvensizliğe ve sözleşmeye bağlılığın zedelenmesine sebep olması kaçınılmazdır. Bu sebeple taraflara fesih hakkı tanıyan durumlar kaynaklarda ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Öte yandan konut kira sözleşmesinde genellikle taraflardan birinin sorumluluğu diğerinin hakkını oluşturduğu için taraflar karşılıklı rıza ile sözleşmeyi feshedebilme imkanına da sahiptir. Dolayısıyla sözleşmenin sona ermesi için fesih sebeplerinin dışında tarafların tek taraflı iradesi yeterli olmayıp iki tarafın karşılıklı rızası aranmaktadır.

Konut kira sözleşmesinin sona ermesinin bir başka nedeni de akdin konusu olan menfaatin ortadan kalkması veya elde edilemeyecek hale gelmesidir. Şöyle ki; konut kira sözleşmesinin konusu menfaat olmakla birlikte elde edilmesi aynın teslim edilmesine bağlanmıştır. Dolayısıyla İslam hukukunda menfaatin elde edileceği ayn telef olduğunda veya gasp edilerek kullanılması engellendiğinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur. Öte yandan menfaatin mal kabul edilip edilmemesi de tarafların birinin veya ikisinin

birden ölmesi durumunda konut kira sözleşmesinin hükmü konusunda İslam hukukçuları arasına görüş ayrılığına sebep olmuştur.

Türk Borçlar Kanunu'nda ise konut kira sözleşmesinin sona ermesinin birçok çeşidine yer verilmiştir. Nitekim 327 ila 330.maddeler arasında kira sözleşmesinin sürenin geçmesi ile sona ermesine ilişkin hükümler ele alınmıştır. Ancak bu maddeler kira sözleşmesine dair genel hükümlerden olduğu ve 347 ila 349.maddeler arasında düzenlenen bildirim yolunun konut kira sözleşmesi bakımından özel hüküm içerdiğinden dolayı sözleşmenin sona ermesinde bu madde hükümleri geçerlidir. Öte yandan sözleşmeyi sona erdiren fesih sebepleri de 331 ila 333.maddeler arasında önemli sebepler, kiracının iflası ve kiracının ölümü şeklinde kira sözleşmesinin genel hükümleri başlığı altında düzenlenmiştir. 350 ila 356.maddeler arasında ise konut kira sözleşmelerinde geçerli olan dava yolu ile sözleşmenin sona ermesi hükümlerine yer verilmiştir.

Tüm bunlar doğrultusunda çalışmamızın bu bölümünde inceleyeceğimiz konut kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda tarafların hak ve sorumlulukları, sözleşmenin süresinin bitmesi, karşılıklı rıza, kendiliğinden sona ermesi ve fesih yolu ile sona ermesi olmak üzere dört başlık altında ele alınacaktır.

3.1. Konut Kira Sözleşmesinin, Sürenin Bitmesi Yolu İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar

Konut kira sözleşmesinin sona erme biçimlerinden ilk ve en tabii olanı sözleşme süresinin bitmesi ile sözleşmenin sona ermesidir.[601] Nitekim her iki hukukta da konut kira sözleşmesi için süre sınırı belirlenmemiş olsa da kira sözleşmeleri, süreli sözleşmelerdendir. Kiraya veren konutun kullanımını bir süreliğine kiracıya devretmekte, kiracı da bir süreliğine kullanma imkanı elde ettiği konut karşılığında kiraya verene bedel ödemektedir. Bununla birlikte, şartlar yerine getirilip sözleşme sona erdiğinde ise konut kiraya verene iade edilmelidir. Öte yandan kişinin, bir malı süresiz bir şekilde kullanma hakkına sahip olması onun maliki olduğu anlamına geldiğinden ve kiracının da sözleşme ile konutun sadece menfaatini elde ettiğinden dolayı konut kira sözleşmesinin süreli olduğu ve bu sürenin bitmesi durumunda da sözleşmenin sona ereceği ifade edilebilir.

---

[601] Bardakoğlu, "İcâre", 21/383; Ebû Bekir b. Mesʿûd el-Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi fî tertîbi'ş-şerâi'* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2003), 6/80.

Konut kira sözleşmesi, sözleşme süresinin belirlenmiş olup olmamasına göre farklı hükümlere sahiptir. Bu doğrultuda tarafların sözleşme süresini ay, yıl, hafta şeklinde belirledikleri sözleşme, belirli süreli sözleşmelerden olup İslam hukukuna göre bu sürenin bitmesi durumunda sözleşme sona ermiş olur.[602] 13 Şubat 2021 tarihinde 1 yıl süre ile yapılan konut kira sözleşmesi, 13 Şubat 2022 tarihinde sona erecektir. Dolayısıyla kiracının bu tarihten sonra konutu boşaltıp anahtar teslimi ile kiraya verene iade etmesi gerekir. Ancak kiracının konutu boşaltmayıp kullanmaya devam etmesi ve kiraya verenin de bu duruma karşı çıkmaması durumunda sözleşmenin önceki şartlarla devam ettiği ve tarafların aynı hak ve sorumluluklara sahip olduğu kabul edilir. Nitekim burada sözleşmenin yeni kira dönemi için yenilenmesi ve tarafların da buna rıza göstermesi söz konusudur. Ayrıca burada karşılıklı rızanın teati yoluyla gerçekleştirilmesi söz konusudur.[603] Bununla birlikte tarafların sözleşme süresi dolmadan -örnekteki 13 Şubat 2022 tarihinden önce- yeni kira dönemi için yeni kira bedeli belirleyip sözleşmeye devam etmeleri de mümkündür.[604] Öte yandan sözleşmede belirlenen ilk süre bittikten sonra bu şekilde devam eden sözleşmelerde sözleşmenin sona ereceği yeni sürenin belirlenmediği durumda sözleşme, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olur.

Tarafların, sözleşme süresini belirlemeden sadece konutun kiraya verileceği hususunda anlaşarak yaptıkları sözleşme ile konutun aylık veya yıllık kira bedelini -örneğin aylık 15.000 lira karşılığında- genel ifade ile belirtip sözleşmenin geçerli olacağı son süreyi belirlemeden yaptıkları sözleşme belirsiz süreli sözleşmelerdendir. Klasik İslam hukuku kaynaklarında bu şekilde yapılan sözleşmeler, yalnız birinci ay için bağlayıcı kabul edilmiştir. Bundan sonraki her aydan birkaç gün geçmesine rağmen tarafların fesih hakkını kullanmadığı durumda sözleşme, o ay için de bağlayıcılık özelliği kazanmış olur. Nitekim belirsiz süreli kira sözleşmesinde her ayın sonunda her iki tarafın sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır.[605] Ancak bu haklarını birbirlerinin huzurunda kullanmaları gerekir.[606] Zira bu şekilde, ilk ay için geçerli şartlara gösterilen rızanın ilerideki aylar için de geçerli olması durumu ortadan kalkmış olur.

---

602 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/239; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/99.
603 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/239; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/99; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/117.
604 Döndüren, "İcâre", 3/77; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/82.
605 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/131; Alî b. Muhammed el-Haskefî, *ed-Dürrü'l-muhtâr şerhu Tenvîrü'l-ebsâr ve Câmiu'l-bihâr* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2002), 579; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 115; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/58; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/232.
606 İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/62.

Öte yandan belirsiz süreli konut kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sona ereceği süre belirli olmadığı için taraflara sözleşmeyi feshetmeden önce bildirimde bulunma şartının getirilmesinde veya toplumda bu şekilde uygulamanın yaygınlaşmasında sakınca yoktur.[607] Bu şekilde yapıldığında ise taraflar arasında denge sağlanmış ve tarafların âniden ortaya çıkan konutun kiracısız kalması- kiracının konutsuz kalması durumunda mağduriyetleri azaltılmış olacaktır.

Konut kira sözleşmesinde kira süresinin bitmesinin sözleşmenin sona ermesine etkisini Türk Borçlar Kanunu'nda incelediğimizde ise İslam hukuku hükümlerinden ayrıldığı bazı noktaların olduğu görülmektedir. Şöyle ki; TBK'nin 327/I. maddesinde kira sözleşmesi süresinin açık veya örtülü bir biçimde belirlendiği durumda sözleşmenin bu sürenin sonunda kendiliğinden sona ereceği ifade edilmiştir. Ancak, tarafların sözleşme süresinin dolmasına ve açık bir anlaşma yapmış olmamalarına rağmen kira ilişkisine devam edilmesi halinde sözleşmenin, belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşeceği ve sona ermesinin de fesih bildirimi ile gerçekleşeceği belirtilmiştir (TBK md.327/II). Kira sözleşmenin genel hükümlerinde yer alan bu madde hükümleri İslam hukuku hükümleri ile benzerlik göstermektedir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda konut kira sözleşmelerine dair özel hükümler bulunduğu için bu genel hükümler, konut kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulamayacaktır.[608]

Belirli süreli konut kira sözleşmesinde sürenin bitmesi ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyeceği için bu husus konut kira sözleşmelerinin bildirim yolu ile sona ermesi başlığında yer almıştır (TBK md.347-349). Buna göre belirli süreli konut kira sözleşmelerinde sözleşmeyi sona erdirme hakkı kiracıya ait olup süre bitmeden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Kiracının bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmediği durumda ise sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl için uzatıldığı kabul edilir (TBK md.347). Nitekim burada kanun gereği yenilenme mevcut olmakla birlikte sözleşmenin aynı içerikle uzaması söz konusudur.[609] Ayrıca bu hüküm nispi nitelikte emredici hüküm olmakla birlikte kiracının korunması amaçlandığı için uzatmanın bir yıldan kısa olacağı kararlaştırılsa bile bir yıl için geçerli kabul edilir.[610]

---

[607] Döndüren, *Ticaret ve İktisat İlmihali*, 528.
[608] Aydemir, *Kira Hukuku*, 183.
[609] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 449; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012), 163.
[610] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 166; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 411.

Kiraya verenin ise sözleşme süresinin dolmasına dayanarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı yoktur (TBK 347). Kiracı belirtilen sürede bildirimde bulunmadıkça sözleşme her yeni bir yıl için kiraya veren açısından da geçerli olur. Ancak, bu uzama süresi on yılı doldurduğunda kiraya veren herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahip olur. Bu madde hükmü de emredici nitelikte olup kiraya veren lehine koyulmuş bir maddedir.[611] Bununla birlikte bu hakkını kullanarak sona erdirebilmesi için de bu süreden sonraki her uzama yılı bitmeden en az üç ay önce kiracıya bildirimde bulunma şartı söz konusudur (TBK md.347).[612]

Belirsiz süreli konut kira sözleşmelerinde ise sözleşmenin sona ermesi genel hükümlere göre fesih bildirimi yolu ile mümkündür (TBK md.347/II). Bu hak hem kiracıya hem kiraya verene tanınmıştır. Dolayısıyla taraflar, aksine adet bulunmadıkça altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilirler (TBK md.328-329). Ancak taraflar bu süreyi kısaltamayacakları gibi daha uzun süre belirleyebilirler. Öte yandan konut kira sözleşmesinin fesih bildirimi ile sona erdirilebilmesi kiracı için her zaman mümkünken kiraya veren bu yola kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra başvurabilmektedir (TBK md.347/II). Nitekim her iki tarafın da belirtilen fesih süresine uyduğu takdirde sözleşmeyi feshetmek için haklı bir nedene dayanmasına veya başka bir sebep göstermesine gerek yoktur.

Şöyle ki: 13 Mart 2020 tarihinde 3 yıllık süre ile yapılan sözleşme süresi dolmasına rağmen sözleşmenin devam ettiği durumda kiracı 13 Eylül 2023-13 Mart 2024-13 Eylül 2024 şeklinde uzayan dönemlerin sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir. Ancak kiracı sözleşmeyi 13 Mart 2024 tarihinde sona erdirmek istediğinde 13 Aralık 2023 tarihinden önce fesih bildirimi yapmalıdır. Bununla birlikte mesela 10 Ocak 2024 tarihinde yapılan fesih bildirimi ile bir sonraki fesih dönemi olan 13 Eylül 2024 tarihinde sözleşme sona ermiş olur. Kiraya veren ise sözleşme süresinden on yıl sonra 13 Mart 2030 tarihinden sonraki ilk fesih dönemi olan 13 Eylül 2030-13 Mart 2031 şeklinde uzayan dönemde sözleşmeyi feshedebilir. Ancak yine aynı şekilde üç ay öncesinde bildirimde bulunması gerekir. Ayrıca bu fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlanmıştır (TBK md.348).

---

[611] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 411.

[612] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 449; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 125; Aydemir, *Kira Hukuku*, 184; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 363.

Kira sözleşmesine konu olan konutun aile konutu niteliği taşıdığı durumda ise kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez (TBK md.349). Bu rızanın yazılı şekilde verilmesi gerekmeyip açıkça anlaşılır olması yeterlidir.[613] Ayrıca sözleşmeye taraf olmayan eşin bu sıfatı kazandığı durumda kiraya veren fesih bildirimini her iki eşe de ayrı ayrı yapmalıdır (TBK md.349/II).

3.2. Konut Kira Sözleşmesinin Karşılıklı Rıza İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar

Konut kira sözleşmesinin sona erme biçimlerinden bir diğeri ise tarafların karşılıklı rıza ile sözleşmeyi sona erdirmesidir.[614] İslam hukukunda "ikâle" olarak belirtilen bu husus, pozitif hukukta da "bozma/sona erdirme sözleşmesi" şeklinde ifade edilmiştir. Ancak Türk hukukunun mevcut kanunlarında ikâle sözleşmesine yer verilmediği için hukukî dayanağını TBK'nin 26.maddesinde yer alan sözleşme serbestliği ilkesi oluşturmaktadır. Buna göre taraflar sözleşme serbestliği ilkesince sözleşmenin karşı tarafını, içeriğini, şeklini kendi iradeleri ile belirleyebildikleri gibi sözleşmeyi sona erdirebilme hakkına da sahiptir.[615] Burada önemli olan nokta tarafların karşılıklı anlaşması olduğundan dolayı konut kira sözleşmesinin karşılıklı rıza ile sona ermesi her zaman mümkün kabul edilmiştir.[616] Öte yandan sözleşmenin bu şekilde sona ermesi, Türk Borçlar Hukuku bakımından borç ilişkisini sona erdiren genel sebeplerden sayılmıştır.[617] Dolayısıyla bu sebebin varlığı durumunda tarafların, kira sözleşmesi hükümlerini içeren TBK maddelerinde yer alan sona erme sebeplerine gerek olmaksızın sözleşmeyi sona erdirme hakkı mevcuttur.

İslam hukukuna göre ise ikâle, bağlayıcı ve feshedilebilen sözleşmelerde söz konusu olduğu için konut kira sözleşmesinin de tarafların karşılıklı rızası ile sona ermesi

---

[613] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 452; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 369.

[614] Bardakoğlu, "İcâre", 21/383; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/64; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/80.

[615] Ayan, *Genel Hükümler*, 38; Burcu Melekoğlu Keser, *İkale ve İbra Sözleşmeleri* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018), 11; Antalya, *Genel Hükümler*, 1/126; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2009), 58; Eren, *Genel Hükümler*, 1258.

[616] bk. Burcu Sırataş, *Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), 62-63; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 303; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 240; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 376.

[617] Antalya, *Genel Hükümler*, 1/60; Eren, *Genel Hükümler*, 1258.

mümkündür.[618] Buna göre konut kira sözleşmesini taraflar, kendi iradeleriyle kurabildikleri gibi karşılıklı rızaları ile de sona erdirme hakkına sahiptir. Burada iki tarafın da feshi istemesi esastır. Zira konut kira sözleşmesinin, feshi gerektiren sebepler ortaya çıkmadığı sürece tek taraflı irade ile sona erdirilmesi mümkün değildir. Ayrıca, sözleşmenin bu şekilde sona erebilmesinin bir diğer nedeni ise, konut kira sözleşmesinin ivazlı sözleşmelerden olması dolayısıyla satış sözleşmesi gibi ikâleyi kabul edebilir olmasıdır.[619]

Öte yandan kira sözleşmesinin ikâle ile sona ermesi durumunda fesih mi yeni bir sözleşme mi kabul edileceği noktasında görüş ayrılığı mevcuttur. Birinci görüşe göre, hem taraflar hem de üçüncü kişiler bakımından fesih kabul edilmiştir. Bu görüş Şâfiîler, Hanbelîler ve Hanefîler'den İmam Muhammed ve İmam Züfer'e aittir.[620] İkinci görüşe göre ise hem taraflar hem de üçüncü kişiler bakımından yeni bir sözleşmedir. Bu, İmam Mâlik ile Ebû Yusuf'un görüşüdür.[621] Son görüş ise Ebû Hânife'ye aittir ve her iki görüşü de barındıran niteliğe sahiptir. Şöyle ki: ikâle, taraflar açısından fesih, üçüncü kişiler bakımından yeni bir sözleşme kabul edilmiştir.[622] Burada ikâleden söz edebilmek için iki tarafın rızası arandığından dolayı sözleşme olma özelliği; feshe benzer sonuç doğurduğundan dolayı ise fesih olma özelliği dikkate alınmıştır. Dolayısıyla bu durum, "*her fesih bir ikâle değilse de her ikâle aynı zamanda bir fesihtir.*" şeklinde ifade edilmiştir.[623]

Tüm bunlar doğrultusunda, tarafların karşılıklı rızaları ile sözleşmenin hangi evresinde olurlarsa olsunlar sözleşmeyi sona erdirme haklarının mevcut olduğu ifade edilebilir.

3.3. Konut Kira Sözleşmesinin Kendiliğinden Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar

Konut kira sözleşmesinin tarafların fesih bildirimine gerek olmaksızın kendiliğinden sona ermesi de mümkündür. Bu durumda, sözleşme süresinin dolması şartının yanı sıra tarafların rızası da aranmamaktadır. Bu sebeple aşağıda ele alınacak durumların ortaya

---

618 Emine Esin Göç, *İslam Borçlar Hukukunda "İkâle"* (İstanbul: Marmara, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010), 109; Bilal Aybakan, "İkâle", *TDV İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2000), 22/14; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm,* 1/228.

619 Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi,* 6/64.

620 İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/66; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc,* 3/7/252; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı,* 3/180; Meydânî, *el-Lübâb,* 2/32.

621 Meydânî, *el-Lübâb,* 2/32.

622 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî,* 91.

623 Aybakan, "İkâle", 22/14.

çıkması halinde konut kira sözleşmesi sona ermekle birlikte tarafların hak ve sorumlulukları da ortadan kalkmış olur. İslam hukukunda "infisah" kavramıyla ifade edilen bu hususun ortaya çıktığı durumlar noktasında mezhepler açısından görüş birliği yoktur.

3.3.1. Konutun Telef Olması

Bu başlık altında ele alınabilecek ilk durum, kiralanan şeyin telef olmasıdır. İslam hukukuna göre kira sözleşmesine konu olan konutun yangın, sel, deprem gibi doğal afetlerle veya başka sebeplerle kullanılamaz hale gelmesi durumunda konut kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş olur.[624] Nitekim konutun telef olması ile sözleşmenin konusu olan menfaat de ortadan kalktığı için bu durum, satılan malın teslim alınmasından önce ortadan kalkmasına benzetilmiştir. Cumhurun ve bazı Hanefî alimlerin görüşü bu şekilde olmakla birlikte diğer bazı Hanefî kaynaklarında ve Mecelle'de bu görüşün aksine kira sözleşmesinin kendiliğinden feshedilmiş olmadığı ancak kiracıya fesih hakkının tanındığı ifade edilmiştir.[625] Bu görüş ayrılığı, konutun telef olması durumunda menfaatlerin geri alınabilecek şekilde ortadan kalktığının kabul ediliyor olmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla kiracı tarafı olduğu sözleşmeye konu olan konut ortadan kalksa bile sözleşmeyi fesih konusunda muhayyer bırakılmıştır. Bu sebeple isterse konutun yeniden inşâ edilmesini bekleyebilir. Geçen süre boyunca sözleşmenin konusu ortada olmadığı için kira bedelini ödeme sorumluluğu olmamakla birlikte konut inşâ edildiğinde sözleşme hükümleri geçerli olmaya devam eder. İsterse de kira sözleşmesini feshedebilir. Nitekim konut yeniden inşâ edilebilse de geçen sürede kiracının kullanım hakkı ortadan kalmış olacaktır. Bu fesihte menfaati tamamen ortadan kaldıran ayıp söz konusu olduğu için kiracının sözleşmeyi kiraya verenin huzurunda feshetmesi şart değildir.[626] Ayrıca konut ortadan kalktıktan sonra arsasında prefabrik bina

---

[624] Semerkandî, *Tuhfetü'l-fukahâ*, 2/361; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/82; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/447; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/263; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/64; Abdullah Demirci, *İslam Borçlar Hukukunda Akit Konusunun Telefinden Doğan Sorumluluk* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2016), 105.

[625] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/136; Osman b. Ali ez-Zeylaî, *Tebyînü'l-hakaik fî şerhi Kenzi'd-dekâik* (Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2010), 6/157; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/239; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/105; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/458; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 514.

[626] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/60; Aksi yönde görüş için bk. Alâüddîn Muhammed b. Alî b. Muhammed el-Haskefî, *ed-Dürrü'l-muhtâr şerhu Tenvîrü'l-ebsâr ve Câmiu'l-Bihâr* (Beyrut: Darü'l Kütübi'l İlmiyye, 2002), 578.

veya çadır kurulmak suretiyle sözleşmenin amacı olan oturma gerçekleşebileceği için de kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş kabul edilmez. Ancak burada konut kira sözleşmesinin asıl amacı olan konutta oturma gerçekleşmediği için kira bedeli ödeme sorumluluğu oluşmaz. İmam Muhammed'in de tarafı olduğu bu görüş, mezhepte tercih edilen görüştür.[627]

Konut kira sözleşmesinde konutun, kiracıya teslim edilmeden veya kiracı faydalanmaya başlamadan önce telef olması durumunda kiracının kira bedeli ödeme sorumluluğu yoktur. Konutun sözleşme süresi içerisinde telef olması durumunda ise kiracı kullandığı süreye denk gelen kira bedelini ödemelidir. Ancak teleften sonraki sözleşmeden geriye kalan süre için sözleşmenin infisahı veya feshedilebilirliği görüşleri fark etmeksizin - sözleşmenin konusu ortada olmadığı için- kira bedeli ödeme sorumluluğu ortadan kalkmış olur. Öte yandan kiracının kira bedelini peşin ödediği durumda kalan süreye denk gelen miktar da kiracıya iade edilmelidir.[628]

Burada önemli olan nokta konutun tamamen yıkılıp kullanma imkanının kalmamasıdır. Zira konutun sadece bir duvarının yıkıldığı durum, sözleşmenin ayıp muhayyerliği sebebiyle feshedilmesi başlığı altında yer almaktadır. Bu iki meselenin ayrı başlıkta incelenmesinin ve farklı hükme varılmasının sebebi ortaya çıkan durumun konuttan faydalanma imkanına etkisidir. Nitekim sadece bir duvarın yıkıldığı durumda konuttan faydalanmaya devam edilebileceği için kiraya verenin teslim sorumluluğunu yerine getirmekle birlikte konutta sonradan ayıp oluştuğu kabul edilerek hükme varılmıştır. Ancak konutun telef olması durumunda kiraya verenin konutu teslim etme ve dolayısıyla konuttan faydalanma imkanı tamamıyla ortadan kalkmıştır.

Bu hususu pozitif hukukta incelediğimizde ise kira sözleşmesini sona erdiren genel ve özel hükümler arasında yer almamakla birlikte sözleşmeleri sona erdiren genel sebeplerden "ifa imkansızlığı/kusursuz imkansızlık" başlığı altında açıklandığı görülmüştür. Buna göre TBK 136.maddede borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle borcun ifasının imkansızlaşması halinde borcun sona ereceği ifade edilmiştir. Burada üç önemli nokta mevcuttur. İlki, hüküm ifanın imkansızlığı durumunda uygulanmalıdır. Zira

---

[627] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/136; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/60; Zeylaî, *Tebyînü'l-hakaik*, 6/157; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/65.

[628] Mustafa Harun Kıylık, *Van İlahiyat Dergisi*, "İslâm Hukukunda Doğal Afetlerin İcâre (Kira) Akdi Üzerindeki Etkisi" 11/19 (2023), 82; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı*, 3/253.

ifanın güçleşmesi TBK 138.maddenin konusudur. Bu imkansızlık ise insan fiilinden veya tabiat olayından kaynaklanabilir. İkincisi, bu sebepler sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkmalıdır. Nitekim sözleşme kurulmadan ortaya çıktığında sözleşmenin kurulmasından bahsedilemez. Üçüncüsü ise borçlunun kusuru olmadığı için ortaya çıkan sebepten sorumlu tutulmamalıdır.[629]

Tüm bunlar konut kira sözleşmesinde konutun deprem, sel veya yangın gibi doğal afetler sebebiyle tamamen yok olup kullanılamaz hale gelmesi durumunda mevcuttur. Konutun telef olması ile sözleşme konusu ortadan kalktığı ve tarafların sözleşme ile kendilerine yüklenen sorumluluklarını yerine getirme imkanı olmadığından sözleşme sona ermiş olur. Burada, bu durumun ortaya çıkmasında kiracının kusuru olmadığı için TBK 136.madde hükmünce sözleşmenin kusursuz imkansızlık ile sona ermesi söz konusudur.[630] Bunun sonucunda da tarafların hak ve sorumlulukları da ortadan kalkmış olur. Nitekim ülkemizde büyük bir yıkıma sebep olan 6 Şubat 2023 depremlerinden sonra gündeme gelen bu mesele hususunda yapılan çalışmada benzer yönde görüş bildirilmiştir. Şöyle ki: konutun yıkılması durumunda hiç kimsenin konutu teslim etme imkanı olmadığı için fiilî/maddî imkansızlık sebebiyle, konutun ağır ve orta hasarlı olması durumunda ise konutun kullanılması tehlikeli olduğu için hukikî imkansızlık sebebiyle TBK 136.madde ile sözleşmenin sona ermiş olacağı, dolayısıyla kiraya verenin konutu teslim ve kullanmaya hazır bulundurma sorumluluğu kiracının ise kira bedeli ödeme sorumluluğunun ortadan kalkacağı ancak konutun az hasarlı olması durumunda hasarın giderilme imkanı olduğu için TBK 136.madde hükmü uygulanmamakla birlikte TBK 331.madde ile önemli sebeplerle fesih edilebileceği ifade edilmiştir.[631]

3.3.2. Konutun Gaspedilmesi

İslam hukukuna göre konutun gasp edilerek kullanımının engellenmesi durumunda da konut kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş olur. Konut kira sözleşmesinde konutun kullanmaya hazır bir şekilde teslim edilmesi ile sözleşmenin konusu olan menfaatin teslim edildiği kabul edilmektedir. Ancak kiraya veren veya diğer kişiler tarafından konutun kullanılmasının engellenmesi de mümkündür. Bu durumda, konut kira

---

[629] bk. Eren, *Genel Hükümler*, 1299-1302.
[630] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 240; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 377.
[631] bk. Seda Baş, "Konutun Deprem Nedeniyle Zarar Görmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 14/56 (Ekim 2023), 529-532.

sözleşmesinin konusu olan menfaat elde edilemeyeceği için sözleşmenin kendiliğinden fesh olduğu kabul edilerek kiracının kira bedelini ödeme sorumluluğunun ortadan kalktığı ifade edilmiştir.[632] Bununla birlikte sözleşmenin sadece gasp süresi için fesh olduğu, konutun kullanılmasının geri alınması halinde sözleşmenin aynı şekilde devam edeceği bir diğer görüştür.[633] Bu husus Türk Borçlar Kanunu'nun 309.maddesinde yer alan *zapttan sorumluluk* başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre üçüncü kişinin hak iddiası ancak dava yolu ile talep edildiğinde dikkate alınmakla birlikte kiraya verenin sorumluluğundadır. Kiraya veren davayı üstlenmeli ve kiracının zararını gidermelidir. Bununla birlikte dava sonucunda konutun boşaltılmasının gerektiği durumda sözleşme sona ermiş olur.[634]

3.3.3. Tarafların Ölmesi

Konut kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren durumlardan bir diğeri ise taraflardan birinin veya ikisinin birden ölmesidir. Bu hususta mezhepler arasında görüş ayrılığı mevcuttur. Bu ihtilafın nedeni ise akdin konusu olan menfaatin mal sayılıp sayılmamasıdır.

Daha önce ifade ettiğimiz üzere Hanefîlere göre menfaatler mal kabul edilmemektedir. Dolayısıyla menfaatler mirasa konu olamazlar.[635] Ayrıca menfaatlerin, konut kira sözleşmesinin an be an kurulması ile elde edildiği kabul edilmektedir. Bu görüşten olarak kiraya verenin ölmesi halinde konut kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur ve mirasçılara kiracıyı konuttan çıkartma hakkı tanınır.[636] Çünkü kiraya verenin mülkü menfaatleriyle birlikte mirasçılarına geçmiştir. Mirasçılar ise menfaatin konu edildiği sözleşmenin tarafı değildir ve sözleşmeye rızası bulunmamaktadır. Bu sebeple mirasçı, miras yolu ile elde ettiği konutun mülkiyetinde istediği tasarrufta bulunarak kiracıyı konuttan çıkartma hakkına sahiptir. Bununla birlikte mirasçının kiracıya konutu kullandırmaya devam ettirmek istemesi durumunda kiracı ile yeni bir konut kira

---

632 el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî,* 117.

633 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/232; Halebî, *Mülteka'l-ebhur*, 3/515; Meydânî, *el-Lübâb,* 2/104.

634 Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 289; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 240; Özdemir, "Kira Sözleşmesi", 91.

635 Murat Arslan, *İslam Eşya ve Borçlar Hukukunda Hakların Vârislere İntikali* (Çankırı: Çankırı Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023), 65.

636 Semerkandî, *Tuhfetü'l-fukahâ*, 2/361; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût,* 1993, 15/153; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/250; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/114; Molla Hüsrev, *Dürer,* 2/300.

sözleşmesi yapması gerekir. Kiracının ölümü halinde de konut kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur ve kiracının vârislerine konutu kullanma hakkı tanınmaz. Bunun sebebi, kiracının kira sözleşmesi ile elde ettiği konutu kullanma hakkının mirasçılarına intikal edememesidir. Dolayısıyla kiracının vârislerinin de konutu kullanabilmeleri için kiraya veren ile yeni bir sözleşme yapmaları gerekir.[637]

Burada önemli olan bir diğer husus ise ölen kişinin sözleşmenin tarafı olan kişi olmasıdır. Dolayısıyla konut kira sözleşmesini vekilin yaptığı durumda vekilin ölmesinin sözleşmeye etkisi yoktur.[638] Çünkü sözleşmenin asıl tarafları olan kiracı ve kiraya veren hayatta olup sözleşmeden doğan hak ve sorumluluklar kendileri hakkında geçerli olmaya devam etmektedir.

Cumhura göre ise menfaatler mal kabul edildiği ve yapılan sözleşme ile tarafların mülkiyetine geçebildiği için mirasa da konu olmaktadırlar.[639] Bu görüşten olarak konut kira sözleşmesinde taraflardan birinin veya her ikisinin birden ölmesi halinde sözleşme ortadan kalkmayıp mirasçılar açısından geçerliliği devam etmektedir. Şöyle ki: yapılan sözleşme ile kiralanan konutun rakabesi kiraya verende kalmakla birlikte menfaati kiracıya geçmektedir. Dolayısıyla kiralanan konutun rakabesi ve menfaati birbirinden ayrı değerlendirilmektedir. Bu durum tarafların ölmesi halinde de aynı şekilde kalmaktadır. Kiraya verenin ölmesi durumunda konut, menfaatinden ayrı olarak mirasçılarına intikal eder. Çünkü konutun menfaati daha önce kiracıya devredilmiştir. Bu sebeple kiracının konutu kullanma hakkı, kira sözleşmesi sona erene kadar geçerlidir. Kiraya verenin mirasçılarının kiracıyı çıkarma hakkı olmamakla birlikte sözleşmeye taraf olup kira bedelini alabilirler. Kiracı da tarafı olduğu sözleşme ile konutun kullanma hakkını elde ettiği için kendisinin ölümü halinde mirasçıları yerine geçerek konutu kullanmaya devam edebilirler. Ayrıca, konut kira sözleşmesi satış gibi lâzım bir akid

---

[637] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/154; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/105; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/80; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 583; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/64; bk. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/663-664; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/179.

[638] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/80; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/250; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/118; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/179; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/658; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/64.

[639] Arslan, *İslam Eşya ve Borçlar Hukukunda Hakların Vârislere İntikali*, 66.

olduğu için satış sözleşmesinde tarafların ölümü ile sözleşme bozulmadığı gibi konut kira sözleşmesinin de bozulmaması gerekmektedir.[640]

Mecelle şerhlerinden *Dürerü'l-hükkâm*'da Ali Haydar Efendi (ö.1935), Mecelle'de yer almayan meselelerde Hanefî mezhebinin görüşünün esas alınması gerektiğini belirterek kira sözleşmesinin taraflarından birisinin veya her ikisinin birden ölmesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden feshedilmiş olacağını ifade etmiştir. Bununla birlikte, zamana daha uygun ve insanları daha çok koruyan görüşün de dikkate alınması gerektiğini eklemiştir.[641] Nitekim kira sözleşmesi ile ilgili nizamnamelerin ilkinde Hanefî mezhebinin, ikincisinde ise cumhurun görüşü esas alınmıştır. Üçüncüsünde ise kasıtlı olarak Mecelle'deki gibi sessiz kalınmıştır.[642]

Son devir alimlerinden Ömer Nasûhi Bilmen (ö.1971) ise *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu* eserinde tüm mezheplerin görüşlerine yer verdikten sonra, kiracının ölmesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden fesh olunabileceğini ancak kiraya verenin ölmesi durumunda fesh olmayacağını ifade etmiştir. Bu görüşünü ise, kiracının konutu kullanmadığı durumda da kira bedelini ödeme sorumluluğu olması dolayısıyla kiracının kullanma hakkının mirasçılara direkt intikal etmesi durumunda kendilerine ekstra kira bedeli ödeme sorumluluğu yükleneceği, kiraya veren bakımından ise kiracıdan kira bedeli elde ettiği için mirasçılara kira bedelini elde etme imkanının verilmesi durumunda kendileri için zarar söz konusu olmadığı için eşitlik olmamasına rağmen tarafların en az zarara uğraması bakımından daha uygun olacağı şeklinde açıklamıştır.[643] Bu konuda çalışma yapan Ali Bardakoğlu ise, cumhurun görüşünün tarafların ihtiyacı doğrultusunda daha uygun görünse de Hanefî mezhebinin görüşünün menfaat ve sözleşmenin yapısı hususundaki değerlendirmelerinin mantıkî tutarlılığı dolayısıyla tercih edilmesi gerektiğini ifade etmiştir.[644]

---

[640] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/271; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/446; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 583; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/64; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/181; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/664; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/255.

[641] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/664.

[642] bk. Ergin, *Mecelle-i Umûr-ı Belediyye*, 4/1888-2000; bk. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-Hükkâm*, 1/664-665,11.dipnot. 1284/1905 tarihli Kontrato Nizâmnâmesi md.7,1291/1912 tarihli Îcâr-ı Akār Nizânmâmesi md.27,1299/1920 tarihli III. Îcâr-ı Akār Nizâmnâmesi.

[643] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/182.

[644] Bardakoğlu, *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi*, 137.

Bu hususu Türk Borçlar Kanunu'nda incelediğimizde ise iki farklı kanun maddesinde yer aldığı görülmüştür. Kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona ermesinin düzenlendiği maddelerin olağanüstü fesih kenar başlığı altında yer alan 333. maddede, kiracının ölümü durumunda mirasçılarının yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonunda sözleşmeyi feshedebileceği ifade edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesinin hükümlerinden olan 356.maddede ise ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla konut kira sözleşmesinde kiracının ölümü, sözleşmeyi kendiliğinden sona erdiren sebeplerden kabul edilmemiştir.

TBK 333. maddede kiracının mirasçılarına fesih hakkının tanınması ile aslında kanun koyucunun sözleşmenin devam ettirilmesini öngördüğü ifade edilmiştir.[645] Ayrıca bu fesih hakkı, sadece kiracının mirasçılarına tanınmış olup kiraya veren hakkında böyle bir haktan bahsedilmemiştir.[646] Bununla birlikte kiracının mirasçılarının sözleşmeyi feshetmesi durumunda ise kiraya verene tazminat isteme hakkı tanınmamıştır.[647] TBK 356.maddede yer alan özel hükümde ise ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların sözleşmeye devam edebileceği ifadesi yer almakla birlikte kiracının mirasçılarına değinilmemiştir. Bu sebeple kiracının ölümü halinde mirasçıların durumu hususunda farklı görüşler ortaya çıkmıştır.

Birinci görüşe göre 356. maddede kiracının mirasçılarına yer verilmese de mirasçılar, Türk Medeni Kanunu'nun miras hukuku hükümlerine göre küllî halef olarak zaten elbirliği halinde sözleşmenin tarafı haline gelmişlerdir. Bu sebeple bu madde hükmünde ayrıca yer verilmemiştir. Kiracının mirasçıları, TBK 333. maddeye dayanarak fesih süresi içerisinde sözleşmeyi feshetme haklarını kullanmadıkları takdirde kiracı sıfatıyla sözleşmenin tarafı haline gelirler.[648] Öte yandan aynı konutta oturan kişilerin mirasçı olup olmaması önemli olmadığından kişi, mirasçı olmayıp konutta otursa veya mirasçı olup

---

[645] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 362; Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 586.

[646] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 353; Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 589; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 138; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 362; Yavuz, *Kira Hukuku*, 987; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 258.

[647] Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 588; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 362; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 353; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 388.

[648] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 468; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 301; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 597; Yavuz, *Kira Hukuku*, 987.

konutta otursa ama mirası reddetse bile sözleşmeyi devam ettirebilir.[649] Dolayısıyla bu görüş sahiplerine göre kiracının ölümü halinde kiraya verene fesih hakkı tanınmamasının yanı sıra kiracının mirasçılarının sözleşmeyi feshetmesi halinde konutta birlikte oturduğu diğer kişilerin sözleşmeyi sürdürme hakkı bulunmaktadır. Nitekim burada, daha isabetli kabul edilen [650] her iki maddenin birlikte değerlendirilmesi ve kiracının mirasçılarının, mirasçı olmamasına rağmen konutta oturması sebebiyle hak sahibi olan kişilerden üstün kabul edilmesi söz konusudur.[651]

İkinci görüşe göre ise TBK 333. madde hükmü, TBK 356. madde hükmü ile sınırlandırılmıştır.[652] Buna göre kiracının mirasçıları, TBK 356. maddede ifade edilen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar sıfatını taşıdıklarında konut kira sözleşmesinin tarafı olarak sözleşmeyi sürdürme hakkına sahip olurlar.[653] Dolayısıyla burada meselenin aynı konutta oturanlar bakımından ele alınması söz konusudur. Zira kiracı ile aynı konutta oturanlar mirasçı olmasalar bile sözleşmeyi sürdürme hakkına sahiptir.

Bir diğer görüş ise TBK 356. maddenin konut kira sözleşmeleri için özel hüküm niteliğinde olduğu ve özel hükmün bulunduğu durumda genel hükümlere başvurulmaması gerektiği için TBK 333. madde hükmünün uygulanmaması gerektiğidir. Buna göre konut kira sözleşmesinde kiracının ölümü halinde sadece TBK 356. maddede belirtilen kiracı ile aynı konutta oturanlar sıfatına sahip kişilerin sözleşmeyi devam ettirme hakkı bulunmaktadır. Öte yandan kiracıya tanınan kullanım hakkı, mirasçılara devredilemediği için mirasçıların bu hak dolayısıyla küllî halef olarak sözleşmeye taraf olmaları söz konusu değildir.[654]

Burada yer verilmesi gereken bir diğer husus ise kiraya verenin ölümü halinde tarafların hak ve sorumluluklarıdır. Ancak TBK'de kiraya verenin ölümüne değinilmemiştir. Çünkü kira sözleşmesinde kiraya verenin şahsı önemli değildir ve ölmesi sözleşmeyi etkilemeyecektir. Bu sebeple kiraya verenin ölümü halinde mirasçıları kiraya verenin

---

[649] Ayrıntılı bilgi için bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 302-303.
[650] Ayrıntılı bilgi için bk. Yavuz vd., *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 589-590.
[651] M.Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 2/292; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 258.
[652] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 353.
[653] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 152-153; bk. Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 353-354.
[654] İpek Sağlam, "Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 23/2 (2017), 256; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 278.

yerine geçip sözleşmenin tarafı gibi kiraya verene tanınan haklara ve yüklenen sorumluluklara sahip olabilirler.[655] Dolayısıyla kiraya verenin ölümü halinde mirasçılarına da kiracıya da fesih hakkı tanınmamıştır.[656]

Tüm bunlar doğrultusunda pozitif hukuktaki görüşün, kiracının ölümü halinde sözleşme kendiliğinden sona ermediği için İslam hukukundaki cumhurun görüşüne yakın olduğu söylenebilir.

3.3.4. Kiracının Konuta Malik Olması

Konut kira sözleşmesini kendiliğinden feshedip sözleşmeyi sona erdiren bir diğer durum ise kiracının kiralanana malik olmasıdır.[657] Şöyle ki: kira sözleşmesinde kiracı konutun sadece menfaatini bir süreliğine elde ettiği için konutun mülkiyeti kiraya verende kalmaya devem etmektedir. Dolayısıyla bu durumda konutu kullanan kiracı ve konutun maliki kiraya veren olmak üzere sözleşmenin iki tarafı bulunmaktadır. Bununla birlikte kiracının sadece kullanma hakkına sahip olduğu konutun mülkiyetini elde etmesi de mümkündür. Kiracının konutu satın alması, kiracıya miras kalması veya hibe edilmesi halinde kiracı hem kiraya veren hem kiralayan konumunda olacaktır. Öte yandan kiracının, konutu kullanması karşılığında kiraya verene ödemesi gereken kira bedelinin de kendisine ödenmesi gerekecektir. Ancak, kişinin maliki olduğu şeyi kullanması karşılığında ücret vermesi gerekmediğinden ve kiracı ile kiraya veren aynı kişi olamayacağından Hanefîlere göre bu durumda konut kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur.[658]

Şâfiî ve Hanbelî mezhebine göre ise kiracının kiralanana malik olması durumunda konut kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olmaz. Bilakis konut kiracının elinde bulunduğundan kiracıya satılması daha öncelikli kabul edilmiştir. Burada kiracının, önce konutun menfaatine daha da rakabesine malik olması söz konusudur. Dolayısıyla yapılan bu iki sözleşme birbirini etkilememektedir.[659]

Bu durumu Türk Borçlar Kanunu'nda incelediğimizde ise kira sözleşmesinin sona ermesi hükümlerinde yer almayıp sözleşmeleri sona erdiren genel sebepler arasında bulunduğu

---

[655] İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 2/281; Yavuz, *Kira Hukuku*, 497; Göçüm, *Kira Hukuku*, 327.
[656] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 388.
[657] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 442.
[658] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/659.
[659] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/274; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/452.

görülmektedir. Buna göre TBK 135.maddede "birleşme" kenar başlığı ile alacaklı ile borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borcun sona ereceği ifade edilmiştir.

Konut kira sözleşmesinde kira bedeli bakımından alacaklı konumunda olan kiraya veren, borçlu konumunda olan kiracı; konutun teslimi bakımından ise alacaklı konumunda olan kiracı, borçlu konumunda olan kiraya verendir. Kiracının konutun mülkiyetini kazanması durumunda kiracı hem kira bedeli ödeme sorumluluğuna hem de kira bedelini isteme hakkına sahip olabileceği gibi konutu hem teslim eden hem teslim alan kişi olmuş olur. Dolayısıyla burada kiracının sözleşmeden doğan hak ve sorumluluğun hem alacaklısı hem borçlusu sıfatına sahip olması söz konusudur. Ancak kişi kendi borcunun alacaklısı olamayacağından ve sözleşmeden bahsedebilmek için iki tarafın bulunması gerektiğinden burada TBK 135.madde hükmü geçerli olur. Bu doğrultuda konut kira sözleşmesinde kiracının konuta malik olması durumunda sözleşme sona ermiş olur.[660] Öte yandan kişinin kendi malını kiracı olarak kullanması mümkün olmadığından dolayı da sözleşme sona ermiş olur.[661] Ancak sözleşme sona erse de konut üzerindeki üçüncü kişilerin hakları aynı şekilde devam eder.[662]

3.4. Konut Kira Sözleşmesinin Fesih Yolu İle Sona Ermesi Halinde Hak ve Sorumluluklar

Konut kira sözleşmesinin sona erme yollarından bir diğeri ise tarafların sözleşmeyi feshetmesidir. Kira sözleşmeleri lazım sözleşmelerden olduğu için sözleşme, belirlenen süre boyunca tarafları bağlayıcıdır. Bu sebeple taraflar süre dolmadan veya sözleşme kendiliğinden fesholmadan sözleşmeyi sona erdiremezler. Ancak sözleşme devam ederken menfaatin elde edilmesinin engellenmesi veya tarafların zarara uğramasına sebep olacak durumların ortaya çıkması mümkündür. Bu tür durumlar ortaya çıkıp sorunun giderilemediği veya sözleşmeyi devam ettirmenin anlamsız olduğu noktada taraflara sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır. Dolayısıyla taraflar aşağıda açıklanacak durumlar ortaya çıktığında kendilerine tanınan fesih hakkı ile sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahip olurlar.

---

[660] Eren, *Genel Hükümler*, 1268; Ayan, *Genel Hükümler*, 416; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 240; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 642; Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 1/718.

[661] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 377.

[662] Tunçomağ, *Genel Hükümler*, 1/721; Eren, *Genel Hükümler*, 1269; Safa Reisoğlu, *Borçlar Hukuku* (İstanbul: Beta, 2008), 364.

İslam hukukunda fesih sebebi olabilecek durumlar bakımından görüş ayrılığı mevcuttur. Hanefîler daha kapsamlı yaklaşıp konutta ortaya çıkacak ayıbın fesih sebebi olmasının yanı sıra özürler sebebiyle de sözleşmenin feshedilebileceği görüşündedir.[663] Cumhur ise konuttan elde edilecek menfaati engelleyen veya ortadan kaldıran ayıbın mevcut olmasıyla sözleşmenin feshedilebileceği ancak özürlerin fesih sebebi olamayacağı kanaatindedir.[664]

Türk Borçlar Kanunu'nda ise tarafların fesih hakkı, kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona ermesi başlığında ele alınmıştır. Bunun yanı sıra konut kira sözleşmelerinin dava yolu ile sona ermesi hükümlerinde ise kiraya verenin sözleşmeyi dava yoluna başvurarak sona erdirebileceği durumlar açıklanmıştır. Burada kiraya verenin tek taraflı iradesiyle ve dava aracılığıyla sözleşmeyi sona erdirmesi söz konusu olduğu için bu husus bu başlık altında incelenecektir.

3.4.1. Ayıp Durumunda Fesih

İslam hukukunda konut kira sözleşmesinin fesih sebeplerinden ilki konutun ayıplı olmasıdır. Kiracı taraf olduğu sözleşme ile kiraya verenin zımnen taahhüt ettiği konutun kendisine ayıpsız bir şekilde teslim edilmesini ve bu şekilde bulundurulmasını beklemektedir. Çünkü yapılan sözleşme ile taraflar bu hususa rıza göstermiş kabul edilir. Ancak sözleşme süresince özellikle uzun süreli sözleşmelerde konuttan elde edilecek menfaati engelleyen veya sınırlandıran ayıbın ortaya çıkması muhtemeldir. Bu yüzden kiracıya ayıp sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilme hakkı tanınmıştır. Kiracıya tanınan bu hak, bütün mezhepler için geçerlidir.[665] Zira konutta kendisinden faydalanılmasını engelleyen ayıbın bulunmaması kira sözleşmesinin bağlayıcılık şartlarındandır.[666]

Konut kira sözleşmesinde ayıp, konutun çatısının, duvarının çökmesi veya konutun yıkılması, yanması gibi sebeplerle kullanılamaz hale gelmesi şeklinde ortaya çıkabilir.[667] Konutta ortaya çıkan ilk durum sebebiyle kira sözleşmesi kendiliğinden feshedilmiş

---

[663] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/250; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/2.
[664] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/264; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/444.
[665] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/239; el-Hinn vd., *Büyük Şafiî Fıkhı*, 3/256; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/105; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/264.
[666] Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/40.
[667] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 514.

olmaz. Nitekim ayıplar kiraya veren tarafından giderilip kiracının elde edeceği menfaatler eksiksiz bir şekilde geri verilebilir. Öte yandan ayıbın giderilememesi veya kiracıyı zarara uğratması da mümkündür. Bu sebeple konutun ayıplı olması durumunda kiracı muhayyer bırakılmıştır. İsterse ayıba razı olarak sözleşmeyi devam ettirir. Ancak konutta ayıp mevcut olsa bile buna razı olduğu için kira bedelini tam ödemek zorundadır.[668] İsterse de menfaati sözleşmeden beklenilen şekilde elde edemediği için sözleşmeyi feshedebilir.[669] Fesih için kiraya verenin rızası ve hakimin izni şart olmayıp kiraya verenin huzuru şarttır.[670] Aksi halde sözleşme kiraya veren bakımından bağlayıcılığını devam ettirdiği için kiracının konutu kullanmasa bile kira bedelini ödemeye devam etmesi gerekir.

Klasik İslam hukuku kaynaklarında kiracıya tanınan bu muhayyerlik hakkı, kiracının konutta mevcut olan bu ayıbı sözleşme esnasında bilmediği veya ayıbın sözleşme süresi içerisinde sonradan ortaya çıktığı durumda geçerlidir. Bununla birlikte kiracının sözleşmeyi yapmadan önce konutta mevcut olan ayıptan haberdar olmasına rağmen sözleşmeyi yaptığı veya ayıbı bilip sözleşmeyi devam ettirdiği durumda ayıp sebebiyle fesih hakkı ortadan kalkmış olur.[671] Ayrıca kiracıya tanınan ayıp sebebiyle fesih hakkı sözleşme boyunca geçerlidir. Ayıp ortaya çıktığında sözleşme süresine bakılmaksızın bu hak kullanılabilir. Çünkü menfaatler an be an elde edildiği için ayıp ortaya çıktığında sonraki menfaatler henüz elde edilmemiştir. Dolayısıyla burada konutta teslimden önce ayıbın mevcut olması söz konusudur.[672] Bununla birlikte daha önce başka bir ayıba rıza gösterilmiş olsa da yeni ortaya çıkan ayıp için fesih hakkı yenilenmiş olur. Dolayısıyla kiracıya tanınan ayıp sebebiyle fesih hakkının kullanılabileceği vakit hususunda sınırlama yoluna gidilmemiştir.

Konutta ortaya çıkan ayıbın konuttan elde edilecek menfaati tamamen ortadan kaldırdığı durumda ise Hanefî mezhebinde tercih edilen görüşe göre kiracı sözleşmeyi fesih konusunda muhayyerdir. İsterse konutun yeniden inşa edilmesini bekler isterse

---

668 Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/249; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/106; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/264.

669 Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/60,106; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc,* 3/447; el-Hinn vd., *Büyük Şafii Fıkhı,* 3/256.

670 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/105.

671 Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/62; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/239; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/106; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu,* 6/187.

672 Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/104; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/106; Molla Hüsrev, *Dürer,* 2/239.

sözleşmeyi fesheder. Ancak her iki durumda da kira bedeli ödeme sorumluluğu ortadan kalkmış olur.[673] Zira konut tamamen ortadan kalktığı için kira bedeli karşılığında teslim edilecek menfaat de yoktur. Cumhur ve Hanefîlerden bazıları ise konuttan elde edilecek menfaatin tamamen ortadan kalktığı durumlarda sözleşmenin kendiliğinden fesholacağı görüşündedir.[674] Bu husus, çalışmamızın konut kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi başlığında ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

Konutta ortaya çıkan ayıbın konutun kullanılmasını doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediği durumda kiracıya fesih hakkı tanınmaz.[675] Konut kira sözleşmesinde bahçe duvarının çökmesi, mutfak fayansının çatlaması, soğuğu ve yağmuru geçirmeyecek şekilde sıvanın dökülmesi örnek verilebilir. Bununla birlikte kiraya veren ortaya çıkan ayıbı giderdiğinde veya onardığında da kiracının fesih hakkı yoktur.[676] Nitekim bu hak, menfaatin elde edilemediği veya kısıtlandığı durumlar için kiracıya tanınmış olup menfaat sağlandığında bu hak ortadan kalkmış olur.

Konut kira sözleşmesinde konutta ortaya çıkan ayıp sebebiyle sözleşmenin durumu, Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya verenin sorumlulukları başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre sözleşme kendiliğinden feshedilmiş olmayıp TBK md.305/II fıkra hükmü ile konutta ancak önemli ayıp ortaya çıktığında kiracıya sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır. Bu husus, çalışmamızın kiraya verenin ayıptan sorumluluğu başlığı altında incelenmiştir.

3.4.2. Özür Durumunda Fesih

İslam hukukunda konut kira sözleşmesinin fesih sebeplerinden ikincisi ise özürlerdir. Özür, sözleşmenin devamı halinde taraflardan birinin sözleşme ile üstlenmediği zarara uğramasına sebep olacak durumları ifade eder.[677] Böyle bir durum ortaya çıktığında kira sözleşmesinden gerektiği şekilde menfaat elde etmek mümkün olmakla birlikte taraflardan birinin karşılıksız olarak zarara uğraması söz konusudur. Bu sebeple zarara uğrayan tarafa ihtiyaç dolayısıyla sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Zira tüm

---

[673] Zeylaî, *Tebyînü'l-hakaik*, 6/157; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/136; Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 514; Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, 4/458.

[674] Semerkandî, *Tuhfetü'l-fukahâ*, 2/361; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/82; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/447; İsfahânî, *Gâyetü'l-ihtisâr*, 351; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/263; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582.

[675] Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, c. 1, md. 514; Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/106.

[676] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/249; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/108; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/239.

[677] Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/42; Mevsılî, *el-İhtiyâr*, 1/61.

mezheplerce kabul edilen konutta ayıp olması durumunda sözleşmenin feshedilebilme hakkının gerekçesi kiracının menfaati elde edememesi sebebiyle uğrayacağı zararı önlemektir. Özür durumunda sözleşmenin feshedilmesi halinde de tarafların zararı uğraması engellenmeye çalışılmaktadır. Dolayısıyla ayıp durumunda sözleşmenin feshedilebildiği gibi özür durumunda da feshedilebilmesi gerekir.[678] Bu görüş Hanefî mezhebine aittir.

Cumhur ise bağlayıcı olan konut kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için özürlerin yeterli sebep olmadığı görüşündedir. Nitekim sözleşme esnasında özürler ortaya çıksa da zarara uğrayan taraf yerine başkası getirilerek sözleşmenin devamı sağlanabilmektedir. Ayrıca "*akitlerini*zi *yerine getirin"*[679] ayeti ile tarafların sözleşme ile belirledikleri unsur ve şartların bağlayıcı olduğu ifade edilmiştir.[680] Buna göre özürler sebebiyle de sözleşmenin feshedilmesi durumunda sözleşmeye bağlılığının ortadan kalkacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taraflar, konuttan menfaat elde etmesini engelleyen bir ayıp ortaya çıkmadıkça veya konut tamamen ortadan kalkmadıkça sözleşme süresince sözleşmenin gerektirdiği sorumlulukları yerine getirmelidir. Dolayısıyla cumhura göre taraflara tanınan sözleşmeyi fesih hakkı özür durumunda mevcut olmayıp sadece konutta ayıp ortaya çıkması halinde mevcuttur. Bu husus konut kira sözleşmesinin sona ermesinin mezhepler bakımından temel farklılığını oluşturmaktadır.

Konut kira sözleşmesinde özürler genellikle taraflar açısından ortaya çıkmaktadır. Şöyle ki; sözleşme boyunca hem kiracının hem kiraya verenin sözleşmeye devam etmesi halinde kendisinin veya malının zarara uğramasının söz konusu olduğu durumlarla karşılaşması muhtemeldir. Bu durumda taraflar arası dengenin korunması ve adaletin sağlanması için zarara uğrayan tarafa fesih ile sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanınmış olur. Bununla birlikte ortaya çıkan özrün açık ve tarafların zarara uğrayacağından şüphe olunmadığı durumda sözleşmenin feshi için hakim kararı gerekmezken özür durumunun şüphe barındırdığı durumlarda ise hakim kararının gerektiği belirtilmiştir.[681] Ancak burada malın tesliminden önce kusurlu olması gibi bir durum ortaya çıktığı için her iki

---

[678] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/2; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/250; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/104.
[679] Maide:5/1.
[680] İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/444.
[681] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/251; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/105; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/179.

durumda da hakim kararı gerekmeksizin sözleşmenin feshedilebileceği ifade edilmiştir.[682]

3.4.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Özür Durumunda Fesih

Klasik İslam hukuku kaynaklarına göre konut kira sözleşmesinde kiraya verenin fesih hakkı elde ettiği özürlerden ilki, aşırı borcu olduğunda kiraya verdiği konuttan başka borcunu karşılayacak mülkünün olmaması durumudur. Hakimin kiraya verenin borcunu ödemesi gerektiğine hükmettiği ve kira sözleşmesine konu olan konuttan başka malının olmadığı durumda kira sözleşmesinin hakim tarafından feshedilerek konutun satılmasının sağlanması mümkündür. Aksi takdirde kiraya verenin borcunu ödeme imkanı olmadığı için borcu karşılığında hapsedilmesi gündeme gelecektir.[683] Dolayısıyla kira sözleşmesinin feshedilmediği durumda kiraya verenin daha büyük bir zarara uğraması söz konusu olacağı için bu durumun varlığı kiraya veren bakımından fesih sebebi sayılmıştır. Bununla birlikte kiracının peşin ödediği kira bedeli kiraya verenin borcuna eşit veya fazla ise bu sebebe dayanarak sözleşme feshedilemez.[684] Çünkü kiracı peşin ödediği kira bedeli ile konutun menfaatini elde etme hakkı kazanmış olur. Bu sebeple sözleşme sona erse bile karşılıksız kalan kullanma hakkını elde edebilmek için konutu hapsetme hakkını kullanabilir.

Bu hususu Türk Borçlar Kanunu'nda incelediğimizde ise kiraya verenin iflası kiracı için fesih sebebi olmamakla birlikte TBK 310.maddede konutun sözleşme kurulduktan sonra herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malikin sözleşmenin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettireceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla kiraya verenin iflas edip kiraya verdiği konutunun satılması durumunda kira sözleşmesi bu satıştan doğrudan etkilenmeyeceği için de kiracı açısından fesih sebebi sayılmamıştır. Ancak yeni malik satın aldığı bu konuta gereksinim duyması halinde TBK 351.maddeye dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir.[685] Diğer yönden Türk Borçlar Kanunu'nun 332.maddesinde kiracının iflası sözleşmeyi fesih sebepleri arasında sayılmıştır. Buna göre kiracının kira sözleşmesi ile konutu teslim alıp kullanmaya başlamasından sonra iflas etmesi halinde

---

[682] Mevsılî, *el-İhtiyar*, 1/62; Aksi yönde görüş için bk. Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî,* 117; el-Meydânî, *el-Lübâb*, 2/105.

[683] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/3; Merginânî, *el-Hidâye,* 3/250; el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî,* 117; Mevsılî, *el-İhtiyâr,* 1/62; bk. İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/111-112; Molla Hüsrev, *Dürer,* 2/239.

[684] İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/111.

[685] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 352; İnceoğlu, *Kira Hukuku,* 2014, 2/266.

kiraya veren kiracıdan işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir (TBK md.332/I). Bu güvencenin verilmediği durumda ise kiraya veren sözleşmeyi fesih hakkı elde etmiş olur (TBK md.332/II). Burada önemli olan nokta, iflasın kira sözleşmesi kurulduktan sonra gerçekleşmiş olması ve talep edilen güvencenin sağlanmamış olmasıdır. Nitekim iflas mahkeme kararıyla açıklandığı ve bu durum tasarruflara sınırlama getirdiği için devam eden sözleşmede kiraya verenin sözleşme ile ettiği kira bedelinde kesintinin olması muhtemeldir. Bu sebeple kiraya verene işleyecek kira bedelleri için güvence talep hakkı ve yerine getirilmediğinde ise sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır.[686] Ancak iflasa rağmen sözleşmenin yapıldığı veya sözleşmeye devam edildiği durumda kiraya veren bu duruma razı olmuş kabul edilir. Dolayısıyla kiracının iflası durumunda sözleşme kendiliğinden feshedilmiş olmamakla birlikte kiraya verenin korunması amacıyla bu madde hükmüne de yer verilmiştir.[687]

İşleyecek kira bedeli belirlenirken belirli süreli sözleşmelerden kira süresinin sonunun, belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih bildiriminin yapılabileceği ilk dönemin sonunun dikkate alınması gerektiği ifade edilse de [688] belirli uzun süreli sözleşmelerde işleyecek tüm kira bedelleri için kiracının zorlanmasının isabetli olmadığı ancak az bir kısmı için güvencenin talep edilip sonucuna göre hareket edilmesi gerektiği de belirtilmiştir.[689] Bununla birlikte işlemiş kira bedellerinin ödenmemesinin bu madde kapsamına dahil olmamakla birlikte bunların ödenmemesi durumunda TBK 315.madde hükmüne dayanarak sözleşmenin feshedilebileceği ifade edilmiştir.[690] Ayrıca kiraya verenin bu bedeli kapsayacak şekilde güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre vermesi gerekir. Yazılı olarak tanınan bu süre sona ermesine rağmen güvencenin verilmediği durumda kiraya verenin sözleşmeyi feshetmek için ayrıyeten fesih bildirim süresine uyması gerekmediği için sözleşmeyi hemen feshedebilir. (TBK md.332/II). Ancak yeterli güvence sağlandığında kiraya verene tanınan fesih hakkı

---

[686] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 253; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 2/257; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi,* 136.

[687] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 387; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 256; İnceoğlu, *Kira Hukuku,* 2014, 2/260.

[688] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku,* 361; bk. Kırmızı, *Kira Hukuku,* 305-306; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 351; Göçüm, *Kira Hukuku*, 326; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 254.

[689] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi,* 137.

[690] Kırmızı, *Kira Hukuku,* 305-306; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 351; Aksi yönde görüş için bk. Göçüm, *Kira Hukuku,* 326.

ortadan kalkmış olur. Çünkü kiracının iflası durumu olağanüstü fesih sebeplerinde olup gerekli şartlar ortaya çıktığında uygulama alanı bulmaktadır.

İslam hukukuna göre kiraya verenin fesih hakkı elde ettiği bir diğer özür ise satın alıp kiraya verdiği konutta mevcut olan ayıp sebebiyle konutu iade etmesi durumudur. Şöyle ki; satın alınan bir malda bulunan ayıp alıcıya sözleşmeyi fesih hakkı tanımaktadır.[691] Konutu satın alan kiraya veren de bu hakkını kullanarak konutu iade edebilir. Ancak satın alınan konut kiracıya kiralandığı için satıcıya iade edilmeden önce kira sözleşmesinin özür sebebiyle feshedilmesi gerekmektedir. Kiracının var olan ayıba razı olmasının sözleşmenin feshedilmesine etkisi yoktur.[692]

3.4.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Özür Durumunda Fesih

Klasik İslam hukuku kaynaklarına göre konut kira sözleşmesinde kiracının sözleşmeyi fesih hakkı elde ettiği özür durumu ise kiraladığı konutun bulunduğu şehirden başka yere taşınmak istemesidir. Buna göre kiracı, tayin veya başka bir sebeple bulunduğu yerden ayrılmak durumunda kaldığında kira sözleşmesini feshedebilme hakkına sahiptir.[693] Nitekim kiracının sözleşmeyi devam ettirme zorunluluğunun olması beraberinde konutu kullanma imkanı olmamasına rağmen kira bedelini ödemek zorunluluğunu da getirecektir. Dolayısıyla burada kiracının zarara uğraması söz konusudur. Ayrıca bu yer değiştirmenin geçici ve kısa süreli olmaması gerekir. Bu sebeple tatil zamanlarında konutun kullanılamayacak olması sözleşmeyi fesih sebebi değildir. Öte yandan kiraya verenin konutun bulunduğu yerden başka yere tanışacak olmasının kira sözleşmesine etkisi yoktur. Nitekim konut sahibi başka bir şehirde bulunsa bile kiracı kiraladığı konuttan faydalanmaya devam edebilme imkanına sahiptir.[694]

Bu hususu Türk Borçlar Kanunu'nda incelediğimizde ise TBK 331.maddede yer alan kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinden önemli sebeplerle olağanüstü fesih başlığı altında yer aldığı görülmektedir. Şöyle ki: TBK 331.maddede tarafların her birine kira sözleşmesinin devam etmesinin kendisi için çekilmez hale geldiği önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır. Kiracının atama, eğitim sebebiyle yer değiştirmesi de kiracı bakımından olağanüstü feshe sebep olabilecek önemli

---

[691] Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/179.
[692] Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi*, 2003, 6/31; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/114.
[693] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/3; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/251; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr,* 9/113.
[694] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/3; Merginânî, *el-Hidâye*, 3/251; Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi,* 2003, 6/31.

sebeplerdendir.[695] Nitekim bu durumlarda kiracının sözleşmeye devam edecek olması onun için katlanılamaz bir zorluk oluşturacaktır. Konutun depremde önemli derecede hasar alması, yine aynı şekilde konutun önemli derecede yanması veya ağır hastalık ve kaza durumu sebebiyle kiracının konutu kullanamayacak olması kiracı açısından sözleşmeyi fesih sebepleri örnekleridir. Bu sebepler, kiracının sözleşme yapılırken bilemeyeceği, daha önceden öngörülemeyen ve olağanüstü niteliktedir.[696] Zira taraflar kira sözleşmesini konutun deprem, yangın gibi sebepler dolayısıyla kullanılamaması üzerine kurmayıp belirledikleri süre boyunca sözleşmeden doğan hakları elde edip kendilerine yüklenen sorumlulukları yerine getirmek üzere anlaşma yapmış olurlar.

Konut kira sözleşmesinde kiracının önemli sebep gerekçesiyle sözleşmeyi feshedilebilmesi için yasal fesih bildirim süresine uyması gerekir (TBK md.331). Dolayısıyla her iki taraf da fesih dönemini dikkate almaksızın her zaman sözleşmeyi karşılıklı anlaşarak feshedebilme hakkına sahip olsalar da tek taraflı olarak fesih için, önemli sebebin ortaya çıkmasında itibaren üç ay içinde bildirimde bulunması gerekmektedir.[697] Ayrıca kiracının önemli sebebi belirterek mevcudiyetini kanıtlaması gerekir.[698] Ancak bu durumun feshe yol açacak önemli sebeplerden olup olmadığı tüm koşullar dikkate alınarak hakim tarafından tespit edilecektir.[699]

Tüm bunlar doğrultusunda konut kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nda önemli sebeplerle feshedilmesinin Hanefî mezhebince kabul edilen özür durumunda sözleşmenin feshedilmesi ile benzer özelliklere sahip olduğu söylenebilir. Nitekim her iki hukuk açısından da sözleşmenin devamının taraflar için çekilmez hale gelmesi veya sözleşmenin devamının anlamsız olması söz konusudur.

Kira sözleşmesinin sona erme yollarından olağanüstü fesih kenar başlığında yer alan diğer iki başlık ise kiracının iflası (TBK md.332) ve kiracının ölümüdür (TBK md.333). Bu durumlar da esasında TBK 331.maddede yer alan önemli sebeplerden sayılmakla

---

[695] Aydemir, *Kira Hukuku*, 148; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 355; Bu durumun fesih sebebi olup olmadığına karar verirken titiz davranılması gerektiği görüşü için bk. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 384.

[696] Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 276; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 384.

[697] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 135; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 294; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 355.

[698] Kırmızı, *Kira Hukuku*, 295.

[699] bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 134-135; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 356; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 276.

birlikte ayrı bir madde hükmünde açıklanmıştır. Çalışmamızda bu hususlar ilgili yerlerde ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

3.4.3. Sözleşmeye Aykırılık Durumunda Fesih

Türk Borçlar Kanunu'na göre konut kira sözleşmelerinde tarafların fesih hakkı elde ettiği diğer durumlar ise sözleşmeye aykırılık sebebiyle fesih şeklinde ifade edilmiş olup tarafların sözleşme ile kendisine yüklenen sorumluluğu yerine getirmediği durumda ortaya çıkmaktadır. Bunlar konut kira sözleşmesi süresince taraflara yüklenen hak ve sorumluluklar bölümünde açıklanmış olup burada kısaca yer verilecektir. İslam hukukuna göre ise tarafların sözleşme ile kendisine yüklenen sorumluluğu yerine getirmemesi fesih sebepleri arasında sayılmamakla birlikte kaynaklarda yer alan meselelerdeki yaklaşımın bu durumda karşı tarafa fesih hakkının tanındığına işaret etmektedir.[700]

Kira sözleşmesinin genel hükümler ayrımında yer alan bu sebeplerin konut kira sözleşmelerini de sona erdiren sebeplerden kabul edilmesi TBK 347/III fıkra hükmü ile geçerlilik kazanmıştır.[701] Şöyle ki: genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirme hakkının kullanılabileceği durumların ortaya çıkması halinde kiraya veren veya kiracının fesih hakkının olduğu ifade edilmiştir. Bu sebeple gerekli şartların ve durumların mevcut olması halinde konut kira sözleşmesinde de ilgili kişiler sözleşmeyi sona erdirebilme hakkına sahip olurlar.

3.4.3.1. Kiraya Verenin Sözleşmeye Aykırılığı Durumunda Fesih

Kiraya verenin konutu kararlaştırılan tarihte kullanmaya hazır bir şekilde teslim etmemesi durumunda borçlunun temerrüdü sebebiyle kiracıya tanınan seçimlik haklardan biri olan sözleşmeden dönmenin gerçekleştirilmesi mümkündür (TBK md.125). Nitekim kira konusu konut teslim edilip ifaya başlanamadığı için burada kiracı açısından fesih değil sözleşmeden dönme söz konusudur.[702] Bunun yanı sıra bir yandan kiraya verenin konutu sözleşme süresince kullanıma hazır bir şekilde bulundurmaması diğer yandan da konutun ayıptan beri olma sorumluluğunun yerine getirilmemiş olması kiracıya sözleşmeyi fesih hakkı tanır (TBK md.305/II-md.306/II).[703] Konutun ayıplı olması durumu İslam

---

[700] Üveys Ateş, *İslam Hukukunda Akitlerin Feshi ve Hukuki Sonuçları* (İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 2019), 264.
[701] Aydemir, *Kira Hukuku*, 185; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 278.
[702] Aydemir, *Kira Hukuku*, 155.
[703] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 359; Aydemir, *Kira Hukuku*, 156; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 388.

hukukunda tüm mezheplere göre de sözleşmeyi fesih sebeplerinden kabul edilmiş olup[704] çalışmamızın ilgili yerlerinde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca kiraya verenin teslimi geciktirmesi halinde Hanefîler kiracının kalan süre için konutu teslim almaktan kaçınamayacağı görüşüne sahipken Şafiîler sözleşmeyi bozma hakkı olduğunu ifade etmiştir.[705] Bu farklılık ise Hanefîlerin menfaatin an be an elde edilmesi görüşü sebebiyle kalan sürede yeni bir sözleşmenin yapıldığını kabul etmesine rağmen Şafiîlerin menfaati bir bütün kabul edip bir kısmının elde edilmemesinin kalan kısımda muhayyerlik hakkı tanıyacağı görüşünden kaynaklanmaktadır.[706]

3.4.3.2. Kiracının Sözleşmeye Aykırılığı Durumunda Fesih

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının vakti gelen kira bedelini ödemediği ve kendisine yazılı olarak en az otuz gün süre verilmesine rağmen bu sorumluluğunu yerine getirmediği durumda kiraya verene kiracının temerrüdü sebebiyle sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır (TBK md.315).[707] İslam hukukunda ise kira bedelinin ödenmemesi durumunda kiraya verenin kiracıdan bunu talep hakkı bulunmakla birlikte bu sebebe dayanarak sözleşmeyi fesih hakkı yoktur.[708]

Kiracının konutu özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme sorumluluğunu yerine getirmeyip buna aykırı davrandığı durumlarda da kiraya verenin fesih hakkı vardır (TBK md.316/II).[709] Bu durumda da en az otuz gün süre verilerek yazılı ihtarda bulunulması gerekir. Ancak kiracının konuta kasten ağır zarar vermesi veya bu davranışın devamının çekilmez hale gelmesi durumunda süre verilmeksizin yazılı bildirimle sözleşme feshedilebilir (TBK md.316/III). Tüm bunlar doğrultusunda kiracının sözleşmeye aykırı davranması durumunda kiraya verenin önce yazılı bir bildirimde bulanarak uygun süre vermesinin gerektiği ve bu süre içerisinde aykırılığı gidermediği durumda da sözleşmeyi feshedebileceği ifade edilebilir.[710] İslam hukukunda ise konutun sözleşmenin gerektiği şekilde kullanılması gerektiği ifade edilse de bu durum sözleşmeyi fesih sebepleri

---

[704] el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî*, 117; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/264; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 582; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/256; Zuhaylî, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*, 6/40.
[705] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/136; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/254.
[706] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/136; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/450.
[707] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 357; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 386; Aydemir, *Kira Hukuku*, 165; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 290; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 275.
[708] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/154.
[709] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 386; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 292; Aydemir, *Kira Hukuku*, 156,158.
[710] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 351.

arasında sayılmamıştır.[711] Ayrıca konutta ahlaka aykırı fiiller işlemek TBK 316.maddeye aykırılık kabul edilip fesih sebebi kabul edilirken[712] İslam hukukunda konutta haram fiil işlenmesi ittifakla sözleşmeyi fesih sebebi sayılmamıştır. Ancak kötülükleri engellemek Müslümana farz olduğu için öğüt verilerek bu durumdan vazgeçmesi sağlanabilir.[713] Bununla birlikte Din İşleri Yüksek Kurulu, bir Müslümanın bedel karşılığında haram iş yapması veya yaptırması caiz olmadığı gibi içerisinde haram iş yapacağı kesin olarak bilinen kişilere zaruret olmadıkça konutu kiraya vermenin caiz olmadığına karar vermiştir.[714]

Bu başlık altında yer verilmesi gereken bir diğer husus ise Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verene tanınan sözleşmeyi fesih hakkının sınırlılığıdır. Şöyle ki: konut kira sözleşmesi hükümlerinde kiracıyı korumak amaçlanmıştır. Bu amaç sözleşmenin sona ermesi noktasında da kendisini göstermektedir. Buna göre yukarıda bahsi geçen olağanüstü sebepler ortaya çıkmadıkça ve kiracı sözleşme ile kendisine yüklenen sorumluluklara aykırı davranmadıkça kiraya verenin tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı yoktur.[715] Bu durum sözleşme süresinin bitmesi halinde de geçerlidir. Nitekim sözleşme süresinin dolması kiraya veren için fesih sebebi kabul edilmediği için kiracı sözleşmeyi devam ettirdiği sürece kiraya veren için de bağlayıcılığı devam etmektedir. Ancak bu durum on yıl boyunca geçerlidir. Kiraya veren kira başlangıcının üzerinden on yıl geçtikten sonra herhangi bir sebep belirtmeden fesih bildirim dönemi ve süresine uyarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı elde etmiş olur (TBK md.347/II).

3.4.4. Dava Yolu ile Fesih

Türk Borçlar Kanunu'nda konut kira sözleşmesinin başlangıcının üzerinden on yıl geçmemesine ve kiracının da sözleşme ile kendisine yüklenen sorumluluklarını yerine getiriyor olmasına rağmen bazı durumlarda kiraya verene dava yolu ile sözleşmeyi sona

---

[711] Merginânî, *el-Hidâye*, 3/235; Meydânî, *el-Lübâb*, 2/89; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/37; Molla Hüsrev, *Dürer*, 2/228; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/197; Ceziri, *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*, 4/1726.

[712] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 216; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 228; Kırmızı, *Kira Hukuku*, 190; Ayrancı - Aral, *Özel Borç İlişkileri*, 247.

[713] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 15/135; İbn Âbidîn, *Reddü'l-muhtâr*, 9/111; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/178.

[714] "Din İşleri Yüksek Kurulu 69 Nolu Kararı", *https://kurul.diyanet.gov.tr/Cevap-Ara/1384/dinen-haram-olan-islemler-icin-bir-gayrimenkulun-kiraya-verilmesi-caiz-midir* (02 Kasım 2022).

[715] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 362; bk. Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı (TBK md.339)", 1205-1206.

erdirme hakkı tanınmıştır. Bunlar konut kira sözleşmesinin dava yolu ile sona ermesi kenar başlığı altında yer almış olup TBK md.350/I-II ve TBK md.351 hükümlerinde kiraya verenden kaynaklanan sebepler ile sona erme TBK md.352/I-II-III hükümlerinde ise kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme olmak üzere iki kısımda düzenlenmiştir. Ayrıca TBK 354.madde hükmünde kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği ifade edildiği için bahsi geçen sebeplerin dışındaki durumlar, sözleşmeyi fesih sebebi değildir. Bununla birlikte bu sebeplerin şartlarında değişiklik yapılarak daha kolay ve basit şekilde sözleşmenin sonlandırılması söz konusu olamaz.[716]

3.4.4.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Fesih

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin dava yolu ile sözleşmeyi fesih hakkı kazandığı ilk sebep gereksinim durumudur. Şöyle ki TBK 350/I fıkra hükmünde kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konuta gereksinimi olması ve bu kişilerin kiraya verenin daha önceden kiraya verdiği konutu kullanma zorunluluğu bulunduğu durumda kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği ifade edilmiştir. Ancak bunu dava yolu ile yapacağı için açılacak dava, sözleşmenin belirli süreli olduğu durumda süre sona erdikten sonra bir ay içinde; belirsiz süreli olduğunda ise altı aylık dönemin sonu için üç ay öncesinde yapılacak fesih bildirimine uyarak belirlenen tarihten sonra bir ay içinde açılmalıdır. Bu süre içerisinde açılmayan davanın reddedilmesi kaçınılmazdır. Burada önemli olan bir diğer husus bahsi geçen kişilerin konuta gereksinim duyması ve kira sözleşmesine konu olan konutu kullanma zorunluluğunun olmasıdır. Dolayısıyla bu gereksinim ve zorunluluk sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkmalıdır.[717] Zira bu durum mevcutken sözleşmenin yapılması halinde gereksinimdeki gerçeklik, ciddiyet ve samimiyet kaybolmuş olur. Ayrıca gereksinim duyulan konutun özelliklerini daha önceden kiraya verilmiş konutun karşılamış olması gerekir.[718] 120 metrekare konuta ihtiyaç duyulması sebebiyle 80 metrekare konutta bulunan kiracının kira sözleşmesi sona erdirilemez. Çünkü bahsi geçen konut gereksinimi karşılayacak nitelikte değildir.

---

[716] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 361; bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 243-244.
[717] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 455; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 178; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 2/359.
[718] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 179.

Gereksinimi dolayısıyla kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği kişiler madde hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Dolayısıyla kiraya veren yalnızca bahsi geçen kişilerin ihtiyacı sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilmektir.[719] Ancak bu kişiler tarafı olmadığı sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahip değildir.[720] Öte yandan ihtiyaç ortaya çıkmasına rağmen kiraya verenin sözleşmeyi devam ettirmesi de mümkündür.

Madde metninde yer alan kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, TMK 364.maddede açıklanan kişinin yardım nafakasıyla yükümlü olduğu kardeşleri olabileceği ifade edilse[721] de burada önemli olan hususun kiraya verene kanun gereği bakım yüklenmesi olduğu için bir başka yasada dayı, amca gibi kişilerin de bu kısma dahil olabileceği ifade edilmiştir.[722] Bununla birlikte üstsoyu ifadesi sadece kiraya veren kişi için geçerlidir. Dolayısıyla kişi anne ve babasının kullanması için dava açıp sözleşmeyi sona erdirebiliyorken kayınvalidesi ve kayınpederinin kullanması için dava açma hakkına sahip değildir. Bunun yanı sıra kişinin eşinin başkasından olan çocuğu kendi altsoyuna dahil olmadığı için gereksinimi fesih sebebi değilken kişinin Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak edindiği çocuğun gereksinimi fesih sebebidir.[723]

Hakim bahsi geçen kişilerin gereksiniminin sözleşmeyi sona erdirecek nitelikte olup olmadığına kişinin yaşam tarzını, ekonomik şartlarını, sosyal yaşam seviyesini dikkate alarak karar vermelidir.[724] Kişinin sağlık problemleri sebebiyle konutu kullanma zorunluluğu, çocuğunun evlenmesi, konutun bulunduğu yerde çalışmaya veya öğrenimine devam etmesi örnek verilebilir. Tüm bunlar sonradan ortaya çıkıp konutu kullanmayı gerekli kılan gerçek ve samimi durumlardandır. Bununla birlikte feshe sebep olan durumların tespit edilmesi için sağlık raporu, öğrenci belgesi, nikah tarihi gibi şeylerin istenmesi de mümkündür. Zira gereksinimin samimi, sürekli ve zorunlu olması

---

[719] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 414; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 174.
[720] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 454.
[721] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 410; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 453; Aydemir, *Kira Hukuku*, 187; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 371.
[722] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 177; Aksi gönde görüş için bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 454; Aydemir, *Kira Hukuku*, 187.
[723] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 176; Aydemir, *Kira Hukuku*, 187.
[724] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 417; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 370; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 455; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 2/357; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 208.

esastır. Dolayısıyla dava sonuçlanmadan ihtiyaç sebebinin ortadan kalkması veya samimi olmadığının tespit edilmesi durumunda dava reddedilir.[725]

Kiraya veren gereksinim nedeniyle kiracıyı konuttan çıkarttıktan sonra, haklı sebep olmaksızın, üç yıl geçmedikçe konutu başka bir kişiye kiraya veremez. Nitekim burada sona erme sebebi olan gereksinimin sürekli olmamasına rağmen kiracının kullanma hakkına son verilmiş olacağı için kiraya verene yaptırım uygulanarak üç yıl boyunca başkasına kiralanmasına izin verilmemiştir.[726] Bu husus TBK 355/I fıkra hükmünde açıklanarak kiracının korunması amaçlanmıştır. Öte yandan bu madde hükmü emredici nitelikte olduğu için üç yıldan daha uzun süre belirlenebilmesine rağmen daha kısa süreli kararlaştırılması geçersizdir. Bununla birlikte kiraya verenin bu yasağa uymayıp başkasına kiraya verdiği durumda eski kiracısına son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedeli tutarından az olmamak üzere tazminat ödemek zorundadır (TBK md.355/III).

Bu hususu İslam hukuku kaynaklarında incelediğimizde ise kiraya verenin konuta gereksinim duyması ve kira sözleşmesine konu olan konuttan başka konutu bulunmamasına rağmen bu durum sözleşmeyi sona erdiren sebepler arasında sayılmamıştır.[727] Zira başka bir konut kiralanarak veya satın alınarak ihtiyacın giderilmesinin mümkün olacağı ifade edilmiştir. Dolayısıyla başta kiraya verenin kendisinin ihtiyaç durumu fesih sebebi kabul edilmediği için TBK 350.maddede açıklanan kişilerin ihtiyacı durumu da fesih sebebi kabul edilmemiştir.

Kiraya verenin dava yolu ile sözleşmesi fesih hakkını kullanabileceği ikinci sebep ise konutun inşası ve imarı sebebiyle kullanılamaması durumudur. Şöyle ki; TBK 350/II fıkra hükmünde konutun yeniden inşa edilmesinin veya esaslı onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin gerekli olduğu ve bunlar esnasında konutun kullanımının imkansız olduğu durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkının olduğu ifade edilmiştir. Yeniden inşada konutun yıkılıp yeniden yapılması; imarda ise konutun binası mevcut olmakla birlikte iyileştirilmesi söz konusudur.[728] Burada önemli olan nokta, projeye dayanarak yapılacak onarım ve işlemlerin önemli ve esaslı/büyük işlemler olması

---

[725] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 454; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 178; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 376; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 2014, 2/359.
[726] Aydemir, *Kira Hukuku*, 201.
[727] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/3; Bilmen, *Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*, 6/178.
[728] bk. Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 460-461; bk. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 420-421; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 187, Ayrıntılı bilgi için bk.189-190.

ve bu esnada konutta oturmanın imkansız olması gerekliliğidir.[729] Nitekim içerisinde oturmanın mümkün olduğu ufak tefek işlemlerin varlığı sözleşmenin fesih sebebi sayılmaz. Bununla birlikte konutta yapılacak genişletme, değiştirme ve onarımların konutun kötü durumdan daha iyi hale dönüşmesi için gerekli işlemler olması gerekmekle birlikte yeniden inşa durumunda bu gereklilik mevcut değildir.[730] Binanın yandaki daire ile birleştirilmesi, eski binanın tamir edilerek kalorifer döşenmesi bu durumun örneklerindendir.

Kiraya verenin bu durum sebebiyle dava açabilmek için sözleşme süresinin sona ermesinden sonra bir ay içinde veya altı aylık dönemin sonu için üç ay öncesinde yapılacak fesih bildirimine uyarak belirlenen tarihten sonra bir ay içinde mahkemeye başvurmalıdır (TBK md.350/II). Dolayısıyla bu durumun ortaya çıkması halinde sözleşme belirli süreli de belirsiz süreli de olsa bir ay içinde dava açılmış olmalıdır.[731] Bununla birlikte yapılacak işlemlerin esaslı ve önemli nitelikte olup olmadığının, içerisinde oturulup oturulamayacağının tespit edilmesi hakim tarafından bilirkişilerden talep edilerek belirlenebilir.[732]

Yeniden inşa ve imar sebebine dayanarak konutun boşaltılmasına rağmen bu tür işlemler yapılmadan eski haliyle kiraya verilmek istendiğinde, haklı sebep olmaksızın, üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralanamaz (TBK 355/II). Bununla birlikte konutun yeniden inşa edildiği ve imarının gerçekleştiği durumda ise eski kiracı, konutun yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkına sahiptir (TBK md.355/II). Kiraya veren, işlemler sona erdiğinde kiracıya yazılı bildirimde bulunarak yeni şartlarda ve yeni kira bedeli ile konutu kiralayıp kiralamayacağını sormalıdır. Kiracı ise olumlu dönüşünü bildirimden sonraki bir ay içinde yapmalıdır. Bu süre sona erdikten sonra kiracı öncelik hakkını kaybetmiş olur.[733] Kiracıya tanınan bu öncelik hakkı üç yıl boyunca geçerlidir. Dolayısıyla kiraya veren bildirimde bulunup kiracının hakkından vazgeçtiğini öğrenmedikçe üç yıl boyunca kiracıdan başkasına konutu kiralayamaz (TBK

---

[729] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 421; bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 189-190; Aydemir, *Kira Hukuku*, 202; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 383.
[730] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 189; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 384.
[731] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 384; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 420.
[732] Aydemir, *Kira Hukuku*, 204; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 384; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 190; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 421.
[733] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 385; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 212; Aydemir, *Kira Hukuku*, 206.

md.355/II). Ayrıca kiraya verenin gerekli bildirimde bulunmadan üç yıl içerisinde konutu bir başkasına kiraladığı durumda kiracıya tazminat ödemesi gerekir. Bu miktarın son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmaması gerektiği belirtilmiştir (TBK md.355/III). Bu madde hükmü emredici nitelikte olduğu için daha az miktar belirlenmesi mümkün değilken daha fazlasının belirlenmesinde sakınca yoktur.[734]

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin sona erdirilebileceği bir diğer durum ise yeni malikin konuta gereksinim duymasıdır. Şöyle ki: TBK 351.madde hükmünde konutu sonradan edinen kişinin kendisinin, eşinin, alt veya üstsoyu ile kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konuta gereksinim duyup bu konutu kullanma zorunluluğunun ortaya çıktığı durumda sözleşmenin sona erdirilebileceği ifade edilmiştir. Nitekim konut kira sözleşmesinde konutun el değiştirmesi halinde yeni malik kiraya veren sıfatıyla sözleşmenin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettirebilecektir (TBK md.310). Ancak yeni malikin ve yukarıda açıklanan diğer kişilerin konuta gereksinim duyarak mülkiyete yeni geçen bu konutu kullanma zorunluluğunun olduğu durumda da kiraya verenin gereksinimi sebebinde olduğu gibi yeni malike de dava yolu ile sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Yeni malikin bu hakkını kullanabilmesi için konutu edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunması gerekir. Bu bildirim sebebiyle edinme tarihinden altı ay sonra dava açarak sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK md.351/I). Burada önemli olan nokta, konutun yeni malik tarafından edinme yolu fark etmeksizin sonradan edinilmiş olması ve edinme tarihinden sonra bir ay içinde bildirimin yapılması gerekliliğidir.[735] Öte yandan dava açılabilmesi için kiracının korunması amacıyla edinmeden sonra altı ay geçme şartı da getirilmiştir.[736] Ayrıca kiraya veren, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile de sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK md.351/II). Bu yola sözleşme süresinin bitmesine altı aydan kısa süre kalması durumunda başvurabilir.[737] Zira ilk yol ile sözleşmenin sona ermesi için dava açılması altı ay sonra mümkünken ikinci yolda en fazla altı ay sonra dava açılması mümkündür.

---

[734] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 217.

[735] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 457; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 221,230; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 331,333; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 382.

[736] Doğan, "Kira Sözleşmesi", 334; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 419.

[737] Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 458; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 233; Göçüm, *Kira Hukuku*, 407; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 419.

Gereksinimi sebebiyle sözleşmenin feshedilebileceği kişiler ve gereksinimin zorunlu, devamlı ve samimi olması hususunda ise kiraya verenin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi (TBK md.350/I) kısmında yaptığımız açıklamalar geçerlidir.[738] Bununla birlikte açık hüküm bulunmasa da yeni malikin gereksinimi sebebiyle kiracının konutu boşalttığı durumda da üç yıl boyunca başkasına kiralama yasağı geçerli kabul edilmiştir.[739]

İslam hukukundaki konutun mülkiyetinin değişimindeki görüş ayrılığı bu durumda sözleşmenin sona erip ermeyeceği hususunda da etkisini göstermektedir. Hanefî mezhebine göre mülkiyet değişimi kiracının iznine bağlanmıştır ve kiracı bu durumu onaylamadıkça değişim geçerli değildir. Bu sebeple konutun mülkiyetinin değişiminin gerçekleştiği durumda kira sözleşmesi de sona ermiş kabul edilir.[740] Diğer mezheplere göre ise kiracının onayına gerek olmaksızın mülkiyet değişimi geçerli olmakla birlikte belirlenen süre dolmadıkça yeni malik konutu kullanma hakkı elde etmiş olmaz.[741] Dolayısıyla cumhura göre konutun mülkiyetinin değişmesi kira sözleşmesini sona erdiren sebeplerden değildir.

3.4.4.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Fesih

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sözleşmeyi fesih hakkı kazandığı ilk durum kiracının yazılı boşaltma taahhüdünde bulunmasıdır. Şöyle ki; TBK md.352/I hükmünde kiracının konutu belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde bunu yerine getirmediği durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği ifade edilmiştir. Burada önemli olan husus boşaltılacağına dair taahhüdünün, sözleşme kurulup konutun teslim edilmesinden sonra ve tarih belirtilerek yazılı bir şekilde yapılmış olmasıdır.[742] Nitekim kira sözleşmesi kurulurken veya konut daha teslim edilmeden kiracı güçsüz ve endişeli durumda olduğu için baskı altında bu durumu onaylama ihtimali yüksektir. Ancak konutun teslim edilmesinden sonraki sözleşme dönemlerinde veya yenileme tarihinde bu baskı ihtimali kalmadığı ve sözleşmeye devam ettirme zorunluluğu olmadığı için yapılan tahliye taahhüdünün

---

[738] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 224; Doğan, "Kira Sözleşmesi", 331; Ruhi - Ruhi, *Kira Hukuku*, 458.
[739] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 420; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 383.
[740] Serahsî, *Kitâbü'l-Mebsût*, 1993, 16/3; Çeker, *İslam Hukukunda Akitler*, 73; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/274.
[741] İbn Kudâme, *el-Muğnî*, 5/273; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 3/452; el-Hinn vd., *Büyük Şafîi Fıkhı*, 3/255.
[742] bk. Aydemir, *Kira Hukuku*, 214-215; bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 245-248; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 387; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 422.

imzalanması geçerli kabul edilir.[743] Bununla birlikte kiracının yazılı olarak boşaltmayı üstlendiği tarihte kiralanan konutu boşaltıp kiraya verene teslim etmesi gerekir. Bu tarihte teslim etmediği durumda ise kiraya veren bir ay içinde icra veya dava yolu ile sözleşmeyi sona erdirme hakkını kullanabilir (TBK md.352/II). Esasında kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceği veya dava yolu ile sona erdirebileceği durumlar ortaya çıkmadıkça sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmamaktadır. Ancak kiracının özgür iradesi ile yaptığı bu taahhüd ile kendisinin korunmasından vazgeçmesi ve kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesine imkan tanıması söz konusudur.[744]

Kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı elde ettiği bir diğer durum ise kiracıya iki haklı ihtarın yapılmasıdır. Nitekim TBK md.352/II fıkra hükmünde kira bedelini ödemediği için kiracıya yapılan yazılı ihtarın ikiyi bulduğu durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkının olduğu ifade edilmiştir. Bununla birlikte iki haklı ihtarın, bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde kira süresi içerisinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içerisinde yapılmış olması gerekmektedir (TBK md.352/II).

Kira bedelini ödeme sorumluluğunun yerine getirilmemesi kiraya veren bakımından sözleşmeyi fesih sebeplerinden olmakla (TBK md.315) birlikte kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak uygun süre içerisinde sorumluluğunu yerine getirmesini istemesi gerekir. Kiracının bu süre sona ermeden kira bedelini ödemesi halinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkı ortadan kalkmış olmakla birlikte ihtar geçerli kabul edilir.[745] Ancak kiracının kira bedelini geciktirmeyi alışkanlık haline getirip kötü niyetle davranmasının engellenmesi ve kiraya verenin bu durumun sonuçlarından korunması amacıyla bu uyarının iki defa yapılması halinde kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır.[746]

Yapılan ihtarın haklı, yazılı ve aynı kira yılı içerisinde yapılmış olması gerekir.[747] Nitekim kötü niyetli kiraya verenin sorumluluğunu yerine getiren kiracıya keyfi olarak ihtarda bulunması da mümkündür. Ancak bu durum feshe sebep olacak ihtarlardan değildir.

---

[743] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 423; Aydemir, *Kira Hukuku*, 215; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 387.
[744] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 252.
[745] Aydemir, *Kira Hukuku*, 224; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 390.
[746] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 389.
[747] bk. Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 424-425; bk. Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 260-261,265-266; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 389.

Bununla birlikte yazılı bildirimde ödenecek miktar, kira ayı ve ödemenin gerekliliği de belirtilmelidir.[748] Kiraya veren, yaptığı iki haklı yazılı ihtar sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilmek için bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde kira süresinin sonundan; daha uzun sürelerde ise ihtarı yaptığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluna başvurmalıdır (TBK md.352/II). Bu süre içerisinde dava açılmazsa kiraya veren bu sebebe dayanarak sözleşmeyi sona erdirme ve konutu boşalttırma hakkını kaybetmiş olur.[749]

Kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkını kazandığı son durum ise kiracının oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır. Şöyle ki; TBK 352/III fıkra hükmünde kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği ifade edilmiştir. Burada önemli olan nokta, konutun kira sözleşmesi ile kullandığı konutta aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde bulunuyor olması ve kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyor olmasıdır (TBK md.352/III).[750] Dolayısıyla başka ilçede veya şehirde bulunan konut fesih sebebi olmadığı gibi kiraya verenin daha önceden bilip sessiz kalması da daha sonra kira sözleşmesini etkilemeyecektir. Ayrıca kiracının konut sahibi olan eşi ile birlikte yaşıyor olması ve konutun oturmaya elverişli bir şekilde bulunuyor olması gerekmektedir. Nitekim eşler birlikte yaşayacağı için konutun sahibi burada önemsiz görülmüştür. Bununla birlikte konutun fiziksel olarak oturmaya elverişliliğinin yanında kiracının sosyal, kültürel, ekonomik durumuna göre ihtiyacını karşılayacak nitelikte olması gerekir.[751] Zira beş kişilik ailenin bir odalı konutta oturması veya yürüme zorluğu çeken kişinin asansörsüz konutta oturması beklenemez.

Kiraya veren bu sebebe dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilmek için sözleşme süresi bittikten sonra bir ay içinde dava açmalıdır (TBK md.352/III). Sözleşmenin, örneğin üç yıl gibi süreli olduğu durumda bu sürenin sonunda; yenilenmesi halinde ise yenilenen bir yılın sonunda dava açılabilir. Bunun yanı sıra bildirimde bulunmaya gerek yoktur. Ayrıca kiraya verenin bu sebeple kiracıyı çıkarttıktan sonra bir başkasına kiralamama yasağı

---

[748] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 265; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 425; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 389.

[749] Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 424; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 390.

[750] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 392; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 280,282; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 427; Aydemir, *Kira Hukuku*, 227,230.

[751] Aydemir, *Kira Hukuku*, 229; Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 277; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 391; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 426.

bulunmamaktadır.[752] Konut kira sözleşmesi hükümleri kiracıyı koruma amacını taşımaktadır. Ancak bu madde hükmünde kötü niyetli kiracının korunmasının önüne geçilmiştir. Burada başka bir konutu bulunup onu yüksek kira bedeli ile kiralayan ancak kendisi ucuz kira bedeli ile oturan kiracı söz konusu olabilmektedir.[753] Dolayısıyla bu durumda kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır.

Tüm bunlar konut kira sözleşmesinde kiraya verenin dava yolu ile sözleşmeyi fesih hakkı elde ettiği sebeplerdir. Kiraya veren bu durumların ortaya çıkması halinde gerekli şartlara uyarak sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahiptir.

---

[752] Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 288; Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 393.

[753] Zevkliler - Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 393; Aydemir, *Kira Hukuku*, 228; Aksi yönde görüş için bk.Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, 280.

SONUÇ

İslam hukuku kaynaklarının "kitâbu'l-icâre", Türk Borçlar Kanunu'nun ise 299 ila 378.maddelerinde "Kira sözleşmesi" başlığı altında düzenlenen konut kira sözleşmesi, birçok kira sözleşmesi çeşidi ile birlikte incelenmektedir. Konut kira sözleşmesi, icâre başlığında açıklanan iş icâresinden, menfaatin kaynağı bakımından; hayvan, taşınır ve arazi icâresinden ise menfaatin konusu bakımından ayrılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan ürün kirasının da aynı şekilde menfaatin konusu bakımından ayrıldığı görülmüştür.

İslam hukukunda kira sözleşmesinin meşruiyeti Kitap, Sünnet ve icmâa dayandırılmakla birlikte konusunun menfaat olması ve menfaatin mal sayılıp sayılamayacağı hususundaki yaklaşım farklılıkları görüş ayrılığına sebep olmuştur. Bu bağlamda bazı Hanefî fakihler, kira sözleşmesinin akit sistematiğine uygun olmadığını, bundan dolayı kıyasa aykırı olarak ihtiyaca binaen caiz olduğunu savunmuşlardır. Türk hukukunda ise sözleşmeler, temelini ve meşruiyetini 1982 Anayasası'ndan almaktadır. Bu doğrultuda Anayasa'nın 38 ve 48.madde hükümlerinde belirlenen sözleşme özgürlüğü temel ilkesine dayanarak kira sözleşmesi kurulabilmektedir.

"Menfaatin bir bedel karşılığında satımı" şeklinde tanımlanan kira sözleşmesine en yakın sözleşmeler bey' ve âriyet akdi olmakla birlikte ayrıldıkları temel noktalar vardır. Buna göre kira sözleşmesinin bedelli olması ve temlik gayesi taşıması bey' akdi ile; akdin konusunun menfaatin temliki ve sözleşme sona erdiğinde konutun iade edilecek olması ise âriyet akdi ile ortak noktayı oluşturmaktadır. Akdin konusunun ayn/rakabe ve elde edilecek mülkiyetin tam mülkiyet olması ve akdin konusunun teslimi ile sorumluluğun kalkması bey' akdinin kira sözleşmesi ile farklılaştığı noktalardır. Akdin bedelsiz ve aynî sözleşmelerden olması ve bağlayıcı olmaması ise âriyet akdinin kira sözleşmesinden ayrıldığı özelliklerdir. Bu husus Türk Borçlar Kanunu için de geçerli olup satış sözleşmesinde bir şeyin zilyetlik ve mülkiyetinin devri söz konusu iken kira sözleşmesinde sadece kiralanan şeyin kullanılmasının devri söz konusudur. Öte yandan kullanım ödüncü sözleşmesi ile kira sözleşmesinde kullanım hakkının devri ortak nokta iken bedelli olup olmama noktasında farklılık ortaya çıkmaktadır.

Kira sözleşmesinin unsurlarının ise Hanefî mezhebinde sadece irade beyanı olduğu kabul edilirken diğer mezhep fakihlerine göre irade beyanı, kira bedeli ve menfaatten

oluşmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nda ise cumhurun yaklaşımına benzer olarak tarafların anlaşması, bir şeyin kullanılmasının devri ve kira bedeli olmak üzere üç kısımda incelendiği görülmektedir.

Konut kira sözleşmesi ile tarafların çeşitli haklar elde edip sorumluluk üstlenmesi söz konusudur. Bu doğrultuda kira sözleşmesi, kiraya verenin kira bedelini isteme hakkı elde etmekle birlikte konutun teslimini gerçekleştirme, konutun bakımı ve onarımını yapma, konutun üçüncü kişilere karşı korunumunu sağlama ve konutun zekatını veya vergisini ödeme sorumluluğunu yüklediği; kiracının ise konuttan yararlanma hakkı elde etmesinin karşılığında konutu sözleşmenin gerektirdiği ölçü ve tarzda kullanma, kira bedelini ödeme ve sözleşme sona erdiğinde iade etme sorumluluğunu yüklendiği görülmüştür. Buna göre genel olarak taraflardan birinin hakkının karşı tarafın sorumluluğu, bir tarafın sorumluluğunun ise karşı tarafın hakkı olduğunu söylemek mümkündür.

Konut kira sözleşmesi sürecinde tarafların hak ve sorumlulukları bakımından her iki hukuk sisteminin birbirine büyük ölçüde benzese de bazı hususlarda farklılık gösterdiği görülmektedir. Mesela kira akdine konu olan konutun mülkiyetinin değişmesi ile kiracının konutu bir başkasına kiraya vermesi noktasında görüş ayrılığı söz konusudur.

Buna göre Türk Borçlar Kanunu'nda mülkiyetin değişimi halinde yeni malik sözleşmenin tarafı kabul edildiği için kira sözleşmesi geçerliliğini devam ettirmektedir. İslam hukukuna göre ise Hanefîlerde mülkiyet değişimi kiracının iznine bağlanmış, satışın onaylanması halinde kira sözleşmenin de geçersiz olacağı savunulmuştur. Ancak cumhur fukahaya göre ise hem değişim hem kira sözleşmesi geçerli olmakla birlikte yeni malikin menfaati elde etme hakkının kira sözleşmesinin sona ermesine kadar ertelenmesi dile getirilmiştir. Aynı şekilde klasik İslam hukuku kaynaklarında ittifakla kiraya verenin izni aranmaksızın kiracının konutu bir başkasına kiraya vermesi mümkün görülürken Türk Borçlar Kanunu'na göre konutun bir başkasına kiralanması, kullanım hakkının devredilmesi ve kira ilişkisinin devredilmesi kiraya verenin yazılı iznine bağlanmıştır.

Konut kira sözleşmesinden doğan hak ve sorumluluklar hususunda İslam hukuk ekolleri arasında bazı farklı yaklaşımların olduğu görülmektedir. Örneğin İmam Mâlik ve Ebû Hanîfe kira bedelinin menfaat elde edildikten sonra verilmesi gerektiğini ifade ederken İmam Şafiî kira bedelinin sözleşme yapılırken peşin verilmesi gerektiğini savunmuştur. Bu husus Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiş olup herhangi bir

belirlemenin yapılmadığı durumda her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bununla birlikte konut kirasının bir başka konutun kullanımı karşılığında olduğu gibi aynı cins menfaatlerin kira bedeli olarak belirlenmesi Hanefîlere göre sahih değilken diğer mezheplere göre bunda fıkhen bir sakınca görülmemiştir. Türk Borçlar Kanunu'ndaki yaklaşım farklılığından dolayı bu hususta görüş belirtilmemiştir. Ayrıca kiracının konutu yeniden kiraya vermesi ittifakla mümkün görülmekle birlikte Hanefîlere göre kiracının kiraya verene tekrar kiraya vermesi malı sahibine temlik etmek gibi olduğu için geçersiz kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra kiracının konutta bakım veya ilave yapmadığı durumda kendisinin ödediği kira bedelinden daha yüksek miktarda kiraya vermesi de uygun görülmemiştir. Ancak yine aynı şekilde her iki durumda da cumhur fukahaya göre sakınca yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nda ise kiracının konutu yeniden kiraya vermesi kiraya verenin iznine bağlanmıştır.

Konut kira sözleşmesinin sözleşme süresinin bitmesi, karşılıklı rıza, kendiliğinden sona erme ve fesih yolu ile sona erebileceği ifade edilebilmekle birlikte hem İslam hukuku mezhepleri arasında hem de Türk Borçlar Kanunu hükümleri bakımından farklılığın mevcut olduğu görülmüştür.

Buna göre sürenin bitmesi durumunda her iki hukuka göre de konut kira sözleşmesi sona ermekle birlikte Türk Borçlar Kanunu'na göre kiracının sürenin bitmesi halinde konut kira sözleşmesinin sona ereceğini belli bir süre önceden kiraya verene bildirmesi gerekliliğinin yanı sıra kiraya veren bakımından bu durum sözleşmeyi sona erdiren yollardan kabul edilmemiştir.

Kiralanan konutun telef olması durumunda ise Türk Borçlar Kanunu'na göre sözleşmenin ifa imkansızlığı sebebiyle sona ereceği belirtilirken Hanefîlerde tercih edilen görüşe göre menfaat geri alınabilecek şekilde ortadan kaybolduğu için bu durumda sözleşme kendiliğinden sona ermeyip kiracıya fesih hakkının tanındığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte cumhura ve bazı Hanefîlere göre ise pozitif hukuktaki görüşe benzer şekilde sözleşmenin kendiliğinden sona erdiği kabul edilmiştir. Öte yandan konutun gasbedilmesi durumu Türk Borçlar Kanunu'nda doğrudan sözleşmeyi sona erdiren sebeplerden olmayıp üçüncü kişinin açtığı dava sonucunda kiracının konutu boşaltması gerektiği kararının çıkması halinde sözleşme sona ermiş kabul edilir.

Tarafların ölümü durumunda ise Hanefîlere göre konut kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş kabul edildiğinden dolayı mirasçıların sözleşmeye devam edebilmesi için yeniden sözleşme yapılması gerektiği ifade edilmekle birlikte cumhura göre menfaatler mal kabul edildiğinden dolayı konut kira sözleşmesi mirasa konu olabilmekte ve mirasçılar için de aynı şekilde devam edeceği belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda ise kiracının ölümü halinde aynı konutta oturanlar ile bir görüşe göre burada oturmayan mirasçılarının sözleşmeyi devam ettirebilme veya feshetme hakkının olduğu dile getirilmektedir. Ancak kiraya verenin ölümüne dair açıklamaya yer verilmediği görülmektedir.

Kiracının kiralanana malik olması durumunda Hanefîlere göre sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği kabul edilmekle birlikte Şafiî ve Hanbelîlere göre bu durumda kiracının konutun önce menfaatine sonra rakabesine sahip olması söz konusu olduğu için sözleşmenin sona ermiş sayılmayacağı söylenebilir. Bununla birlikte bu durum, Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmeyi sona erdiren sebeplerden kabul edilmiştir.

İslam hukukunda konut kira sözleşmesinin fesih yolu ile sona erdirilebileceği durumların ayıp ve özür şeklinde belirtildiği tespit edilmiştir. Ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hususunda muhayyer olması tüm mezheplerde mevcut olmakla birlikte Türk Borçlar Kanunu'na göre de ayıbın önemli nitelikte olması halinde kiracının sözleşmeyi fesih hakkı söz konusudur. Özür durumunun sözleşmeyi fesih sebebi sayılması ise Hanefîler için geçerli olmakla birlikte cumhura göre bu tür durumların bağlayıcı olan sözleşmeleri fesih için yeterli olmadığı ifade edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda, özür sebeplerinden, kiraya verenin aşırı borcu sebebiyle kiraya verilen konutun satılması durumunun tam olarak karşılığı olmamakla birlikte kiracının iflası kiraya veren için fesih sebebi kabul edilmiştir. Kiracının eğitim veya tayin sebebiyle yer değiştirmesi durumunda ise kiracının sözleşmeyi olağanüstü fesih ile sona erdirmesi söz konusudur.

Türk Borçlar Kanunu'na göre süresiz sözleşmelerde kiraya verenin on yıldan önce sözleşmeyi sona erdirebilmesi ancak dava yolu ile mümkündür. Bu doğrultuda konut kira sözleşmesinin kiraya verenin gereksinimi, yeni malikin gereksinimi, yeniden inşa ve imar, kiracının yazılı üstlenimi, kiracıya haklı iki ihtarın yapılması ve kiracının kullanmaya elverişli konutunun bulunması sebebine dayanarak sona erdirilmesi

mümkündür. Buna karşılık İslam hukukuna göre kiraya verenin gereksinimi sözleşmeyi sona erdiren sebeplerden sayılmamıştır.

İslam hukuku mezheplerinin ittifakı ve Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre konut kira sözleşmesini sona erdiren tek ortak yolun tarafların karşılıklı rızası olduğu tespit edilmiştir. Buna göre her iki hukuk sistemine göre de taraflar, karşılıklı rızaları ile sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahiptirler.

Tüm bunlar doğrultusunda konut kira sözleşmesi sürecinde taraflara tanınan hak ve sorumluluklar bakımından hem İslam hukuku mezheplerinin görüşlerinin hem de Türk Borçlar Kanunu hükümleri benzer olmakla birlikte, yaklaşım farklılıklarının daha çok konut kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda ortaya çıktığı görülmektedir. Bununla birlikte İslam hukuku mezheplerinin görüş ayrılığı bulunduğu hususlarda, Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin genellikle Hanefîler dışındaki cumhur fukahanın yaklaşımına daha yakın olduğu görülmektedir. Bunun sebebi ise Türk Borçlar Kanunu'nda da cumhurun aynın menfaatinin sözleşmeye konu olması görüşü gibi konutun kullanımının sözleşmeye konu olması söz konusudur. Ayrıca konutun kiracı tarafından bir başkasına kiraya verilmesi hususunda klasik dönem alimlerinin aksine günümüz alimlerinden Ali Bardakoğlu ve Din İşleri Yüksek Kurulu, Türk Borçlar Kanunu hükmüne yakın görüş belirtmiştir. Yine aynı şekilde yenilenen kira bedeli artış oranı hususunda günümüz fetva kurumları Türk Borçlar Kanunu hükümlerine uygun görüşler ortaya koymuştur.

Son olarak, klasik İslam hukuku kaynaklarında konut kira sözleşmesi ile aynı başlık altında incelenen iş icâresinin de Türk hukukundaki ilgili kanunlar ile mukayesesini içeren bir çalışma yapılabileceği veya çalışmamızda ele aldığımız konunun uygulamadaki örneklerini görebilmek için kadı sicilleri veya İslam ülkelerindeki mahkeme kayıtları ile Türk hukuku mahkeme kararlarının karşılaştırılmasının bir başka çalışmanın konusu olabileceği kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

Ak, Ayhan. "Pozitif Hukuktaki Asgarî Ücret Uygulamasının İslam Hukuku Bağlamında Analizi". *İlahiyat Tetkikleri Dergisi* 44 (2015), 273-301.

Akartepe, Alpaslan. "Kira Sözleşmesinden Doğan Borçların Kefalet Sözleşmesi ile Teminat Altına Alınması". *Kira Hukuku Davaları*. ed. Hayrunnisa Özdemir. 231-360. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Basım, 2023.

Akartepe, Alpaslan. "Kiraya Verenin Hapis Hakkı". *Kira Hukuku Davaları*. 363-396. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Basım, 2023.

Akçaal, Mehmet. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi". *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 12/1 (2022).

Akgündüz, Ahmet. *Karşılaştırmalı Mecelle-i Ahkâmı Adliyye (Mecelle Ta'dilleri ve Gerekçeleri ile Birlikte)*. İstanbul: Osmanlı Araştırmaları Vakfı, 2017.

Akgündüz, Ahmet. *Mukayeseli İslam ve Osmanlı Hukuku Külliyatı*. Diyarbakır: Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1986.

Akıntürk, Turgut - Ateş Karaman, Derya. *Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Beta, 18. Basım, 2012.

Akkışla, H. Sena - Sağlam, İpek. "Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 28/2 (2022), 1029-1064.

Akkurt, Sinan Sami. "Türk Özel Hukukunda İş Sözleşmesi ile Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Başlıca Yükümlülükler ve Anılan Sözleşmelerin Ayırt Edilmesi". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10/2 (2008), 13-64.

Akman, Ahmet. "İslam Borçlar Hukukunda İstisnâ' (Eser) Sözleşmesi (Türk Hukuku İle Mukayeseli)". *The Journal of Social Science* 3/5 (28 Şubat 2019), 1-45. https://doi.org/10.30520/tjsosci.521959

Aktan, Hamza. "Damân". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 8/450-453. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 1993.

Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.

Ali Haydar Efendi. *Dürerü'l-hükkâm şerhu Mecelleti'l-ahkâm*. 4 Cilt. İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı, 2. Basım, 2020.

Antalya, O.Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1*. 2 Cilt. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Basım, 2019.

Araz, Yunus. "İslam Hukuku Açısından Menfaat ve Menfaat İçerikli Bazı Tasarruflar". *İlahiyat Tetkikleri Dergisi* 81-129 (Şubat 2016), 46.

Arsebük, Esat. "Hususi Akıt Tipleri Etrafında İncelemeler". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6/1 (1949), 3-69.

Arslan, Murat. *İslam Eşya ve Borçlar Hukukunda Hakların Vârislere İntikali*. Çankırı: Çankırı Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2023.

Ateş, Üveys. *İslam Hukukunda Akitlerin Feshi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 2019.

Ayan, Mehmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 11. Basım, 2016.

Aybakan, Bilal. "İkâle". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 22/14-16. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2000.

Aydemir, Efrail. *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 3. Basım, 2014.
Aykanat, Mehmet. "Mecelle'de İş Sözleşmesi". *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi* 47 (2015), 53-62.
Aynî, Bedreddin. *Umdetü'l-kârî fî şerhi Sahîh-i Buhârî*. 25 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Fikr, ts.
Ayrancı, Hasan - Aral, Fahrettin. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku: Özel Borç ilişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 9. Basım, 2012.
Ayverdi, İlhan - Topaloğlu, Ahmet. *Kubbealtı Lugatı Türkçe Sözlük*. İstanbul: Kubbealtı, 1. Basım, 2007.
Badur, Emel. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 27 (2016), 155-180.
Bağdatlı, Selahattin. *Hukuk Sözlüğü*. İstanbul: Derin Yayınları, 3. Basım, 2015.
Bardakoğlu, Ali. "İcâre". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 21/379-388. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2000.
Bardakoğlu, Ali. "İslam Hukukunda Akit Hürriyeti ve Akdi Şartlar Açısından Bu Hürriyetin Sınırı". *Erciyes Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 1/1 (1983), 9-29.
Bardakoğlu, Ali. *İslam Hukukunda ve Modern Hukukta İcâre Akdi Özellikle Personel İstihdamı*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 1982.
Baş, Seda. "Konutun Deprem Nedeniyle Zarar Görmesinin Kira Sözleşmesine Etkisi". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 14/56 (Ekim 2023), 511-538.
Bayram, Aziz Erman. "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu". *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 21/4 (2017), 131-181.
Belen, Herdem. "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler". *İstanbul Barosu Dergisi* 87/2013/3 (2013), 107-138.
Bereketî, Muhammed Amîm el-Müceddidî. *et-Ta'rîfâtu'l-fıkhiyye*. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2003.
Bilmen, Ömer Nasûhi. *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istılâhât-ı Fıkhiyye Kâmusu*. 8 Cilt. İstanbul: Bilmen Yayınevi, ts.
Birinci Uzun, Tuba. *Türk Borçlar Kanunu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1. Basım, 2011.
Buhârî, Ebû Abdillâh Muhammed b. İsmâîl b. İbrâhîm el-Cu'fî. *Sahih-i Buhârî*. 7 Cilt. Dımaşk: Dâru İbn Kesir, 5. Basım, 1993.
Ceziri, Abdurrahman. *Dört Mezhebe Göre İslam Fıkhı*. çev. Mehmet Keskin. 8 Cilt. İstanbul: Çağrı Yayınları, 5. Basım, 1992.
Cin, Halil - Akgündüz, Ahmet. *Türk İslam Hukuk Tarihi (Özel Hukuk)*. 2 Cilt. İstanbul: Timaş Yayınları, 1990.
Çalış, Halit. "İslam Borçlar Hukukunda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları". *Dinî Araştırmalar Dergisi* 7/19 (2004), 269-295.
Çeker, Orhan. *İslam Hukukunda Akitler*. Konya: Tekin Kitabevi, 2. Basım, 2019.
Çınar, Nazım. *Gayrimenkul Kiralarının İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*. Konya: Selçuk Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1995.
Çuçak, Muhammed. "Değişen Koşullara Göre Kira Bedelinin Değişmesinin Fıkıh Açısından Değerlendirilmesi". *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* 34 (2019), 321-339.
Demirci, Abdullah. *İslam Borçlar Hukukunda Akit Konusunun Telefinden Doğan Sorumluluk*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2016.

Diyanet İşleri Başkanlığı. *Din İşleri Yüksek Kurulu Fetvalar*. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 4. Basım, 2018.
Doğan, Murat. "Kira Sözleşmesi". *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. ed. M.Turgut Öz. 193-366. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1. Basım, 2023.
Doğu, Hakkı Mert. "Meslekî Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi". *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8/2 (2021), 521-533.
Döndüren, Hamdi. *Delilleriyle Ticaret ve İktisat İlmihali*. İstanbul: Erkam Yayınları, 2016.
Döndüren, Hamdi. "İcâre". *Şamil İslam Ansiklopedisi*. C. 3. İstanbul: Şamil Yayınevi, 2018.
Dumlu, Emrullah. *Ticaret Mallarının Zekatı*. İstanbul: Rağbet Yayınları, 2012.
Dursun, Esra. "Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri". *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11/1 (2023), 403-442.
Ebu Ceyb, Sadi. *el-Kamusu'l-Fıkhîyye*. Dımaşk: Dâru'l-Fikr, 2. Basım, 1988.
Ebû Sünne, Ahmed Fehmî. *Akademik-Us*. "Akârın (Gayrı Menkuller) Kirasının Zekâtı ve Farzıyyeti". çev. Yusuf Balta. *Akademik-Us Artvin Çoruh Üniversitesi İlahiyat Araştırmaları Dergisi* 4/2 (2020), 71-90.
Erdoğan, Kemal vd. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 5. Basım, 2022.
Erdoğan, Mehmet. *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 7. Basım, 2019.
Eren, Fikret. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 18. Basım, 2015.
Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 5. Basım, ts.
Ergin, Osman Nuri. *Mecelle-i Umûr-ı Belediyye*. 9 Cilt. İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, 1995.
Erkal, Mehmet. "Zekât". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 44/197-207. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2013.
Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 2 Cilt. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 2. Basım, 1976.
Ganbari, Muhammed Kiomers. "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk". *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27/4 (2023), 197-232.
Göç, Emine Esin. *İslam Borçlar Hukukunda "İkâle"*. İstanbul: Marmara, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.
Göçüm, Olcay. *Kira Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 3. Basım, 2022.
Gökyayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı (TBK md.339)". *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi* 8/Özel (2013), 0-1252.
Günay, Hacı Mehmet. "Mal Varlığı Kavramı ve Yeni Gelir Kalemlerinin Zekâtı". *Zekâtla İlgili Güncel Problemler*. 571-609. İstanbul: Ensar Neşriyat, 2016.
Günel, Mustafa Cahit. "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)". *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 72/1 (2014), 831-850.
Hacak, Hasan. "Mal". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 27/461-465. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2003.

Hacak, Hasan. “Menfaat”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 29/131-134. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2004.
Hacak, Hasan. “Milk”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 30/62-64. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2020.
Hacak, Hasan. “Müşâ‘”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 32/151-152. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2006.
Kararlar ve Tavsiyeler (1985-1989). çev. Hasan Hacak - Bilal Aybakan. İstanbul: İslam Konferansı Teşkilatı İslam Fıkıh Akademisi, 1995.
Haçkalı, Abdurrahman. “İslam Hukuku Açısından Akit Serbestisi Prensibi”. *Dinî Araştırmalar Dergisi* 5/13 (2002), 119-136.
Hafif, Ali. *İslam Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*. çev. Rahmi Yaran. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 4. Basım, 2020.
Halebî, İbrâhim b. Muhammed. *Mülteka’l-ebhur*. 4 Cilt. Beyrut: Dâru’l-Kütübi’l-İlmiyye, 1998.
Haskefî, Alî b. Muhammed. *ed-Dürrü’l-muhtâr şerhu Tenvîrü’l-ebsâr ve Câmiu’l-bihâr*. Beyrut: Dâru’l-Kütübi’l-İlmiyye, 1. Basım, 2002.
Heyet. *el-Fetâva’l-Hindiyye*. Ankara: Matbaatü’l-Kübrâ el-Emîriyye, 2. Basım, 1310.
Heyet. “İcâre”. *Mevsûʿatü’l-fıkhiyye el-Kuveytiyye*. 1/252-302. Kuveyt: Kuveyt Vakıflar ve Din İşleri Bakanlığı, 2002 1980.
Heyet. *Türkiye Diyanet Vakfı İlmihali II (İslam ve Toplum)*. 2 Cilt. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 24. Basım, 2016.
Hinn, Mustafa el- vd. *Büyük Şafii Fıkhı*. çev. Ali Arslan. 4 Cilt. Huzur Yayınevi, 2010.
İbn Âbidîn, Muhammed Emîn. *Reddü’l-muhtâr ale’d-Dürrü’l-muhtâr*. 12 Cilt. Riyad: Dâru Alemi’l-Kütüb, 2. Basım, 2003.
İbn Kudâme, Ebu Muhammed Abdullah b. Ahmed Muhammed. *el-Muğnî*. 12 Cilt. Beyrut: Dâru’l-Fikr, 1985.
İbn Mâce. *Sünen-i İbn Mâce*. 2 Cilt. Dâru İhyâi’l-Kütübi’l-Arabiyye, ts.
İbn Rüşd, Kadı Ebu’l-Velid Muhammed b. Ahmed b. Muhammed b. Rüşd el-Hafid. *Bidâyetü’l-müctehid ve nihâyetü’l-muktesid*. Beyrut: Dâru’l-İbn Hazm, 2. Basım, 2006.
İkizler, Metin. “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 20/2 (2016).
İnceoğlu, M.Murat. *Kira Hukuku*. 2 Cilt. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 1. Basım, 2014.
İnceoğlu, M.Murat - Baş, Ece. “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 70/2 (2012), 165-182.
İsfahânî, Ebû Şücâ‘. *Gâyetü’l-ihtisâr*. İstanbul: Semerkand Yayınları, 2018.
Kahraman, Zafer. “Kira Sözleşmelerinde Yan Gider Kavramı ve Hukuki Sonuçları”. İstanbul: Legal Yayıncılık, ts.
Kahveci, Nuri. “İslam Hukuku Açısından Konut Kiracısının Sorumlulukları”. *KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi* 9 (2007), 77-96.
Kahveci, Nuri. *Mukayeseli İslam Borçlar Hukuku (Şirketler İlaveli)*. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 3. Basım, 2019.
Karaman, Hayreddin. “Akid”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 2/251-256. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 1989.
Karaman, Hayreddin. *Hayatımızdaki İslam*. 4 Cilt. İstanbul: İz Yayıncılık, 3. Basım, 2012.

Karaman, Hayreddin. *İslam Hukuk Tarihi*. İstanbul: İz Yayıncılık, 13. Basım, 2017.
Karaman, Hayreddin. *Mukayeseli İslam Hukuku*. 3 Cilt. İstanbul: İz Yayıncılık, 9. Basım, 2016.
Karayaka, Hüseyin. *İslam Borçlar Hukukunda Akit Hürriyeti*. İstanbul: Kitap Dünyası, 1. Basım, 2022.
Kâsânî, Ebû Bekir b. Mesʿûd. *Bedâiu's-sanâi fî tertîbi'ş-şerâi'*. 10 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2. Basım, 2003.
Kava, Mehmet. *İslam Hukukunda Kira Sözleşmesi*. Bursa: Uludağ Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1999.
Kayar, İsmail. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler / Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 11. Basım, 2019.
Kayar, Mehmet Sedik. *İslam Hukukunda İcâre Akdi*. Diyarbakır: Dicle Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011.
Kayıhan, Şaban - Ünlütepe, Mustafa. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 6. Basım, ts.
Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 11. Basım, 2009.
Kırmızı, Mustafa. *Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku*. Ankara: Bilge, 1. Basım, 2013.
Kıylık, Mustafa Harun. *Van İlahiyat Dergisi*. "İslâm Hukukunda Doğal Afetlerin İcâre (Kira) Akdi Üzerindeki Etkisi" 11/19 (2023), 74-85.
Koçak, Sevinç - Alkan, Kadriye. *Türkçe Sözlük*. 2 Cilt. Ankara: Kurtuluş Basımevi, 1999.
Köse, Murtaza. *İslam Hukukunda Anonim Ortaklıklar*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1996.
Kudûrî, Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed. *Muhtasaru'l-Kudûrî*. Bursa: Emin Yayınları, 1. Basım, 2016.
Mahmesânî, Subhî b. Muhammed Receb. *en-Nazariyyetü'l-âmme li'l-mûcebât ve'l-ukûd fi'şşerîati'l-İslâmiyye*. Beyrut: Dâru'l-İlm, 1972.
Melekoğlu Keser, Burcu. *İkale ve İbra Sözleşmeleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
Merginânî, Burhâneddin. *el-Hidâye*. 8 Cilt. Pakistan: İdaretü'l-Kuran ve'l-Ulumu'l-İslamiyye, 1995.
Mevsılî, Abdullah b. Mahmûd. *el-İhtiyâr li-Ta'lîli'l-muhtâr*. 1 Cilt. Beyrut: Çağrı Yayınları, 2007.
Meydânî, Abdülganî b. Tâlib. *el-Lübâb fî şerhi'l-Kitâb*. 4 Cilt. Beyrut: Mektebetü'l-İlmiyye, 1881.
Molla Hüsrev. *Dürerü'l-hükkâm fî şerhi Gureri'l-ahkâm*. 2 Cilt. Dâru İhyâi'l-Kütübi'l-Arabiyye, 1480.
Nesâî, Ebû Abdirrahmân Ahmed b. Şuayb. *Sünen-i Nesâî*. Halep: Mektebü'l-Matbuati'l-İslamiyye, 2. Basım, 1986.
Oğuzman, M.Kemal - Öz, M.Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 2 Cilt. İstanbul, 16. Basım, 2018.
Öktem Çevik, Seda. "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24/1 (2022), 39-77.
Özdemir, Gençer. "Kira Sözleşmesi". *Kira Hukuku Davaları*. ed. Hayrunnisa Özdemir. 31-162. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Basım, 2023.
Özdemir, Hayrunnisa. "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 62/1 (2013), 147-174.

Özdoğan, Mustafa - Oymak, Tuba. "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı". *İstanbul Barosu Dergisi* 88/2014/2 (2014), 54-65.
Özmen, Mehmet Yuşa - Hacak, Hasan. "İslam Hukukunda Kiracının Kira Sözleşmesi Kapsamındaki Hakkının Hukukî Niteliğine Dair Bir İnceleme". *ATABE Dinî Araştırmalar Dergisi* 9 (2023), 91-118.
Paçacı, İbrahim. *Günümüz Ekonomik Şartlarına Göre Zekâta Tabi Mallar (Nisap ve Zekât Oranları)*. Ankara: Ayrıntı Basın Yayın, 1. Basım, 2015.
Reisoğlu, Safa. *Borçlar Hukuku*. İstanbul: Beta, 20. Basım, 2008.
Ruhi, Canan - Ruhi, Ahmet Cemal. *Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 5. Basım, 2024.
Sabbâh, Mâzin Misbah. "İslam Hukukunda Şâyi Malın Kiralanması". çev. Esra Gülengül. *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi* 7/3 (2018), 319-343.
Sağlam, İpek. "Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 23/2 (2017), 249-266.
Sarı Fidan, Özlem. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi". *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* 1 (2023), 345-380.
Semerkandî, Ebû Bekr Alâüddîn Muhammed b. Ahmed b. Ebî Ahmed. *Tuhfetü'l-fukahâ*. 3 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1. Basım, 1994.
Senhûri, Abdürrezzak Ahmed. *Mesâdirü'l-hak fi'l-fikhi'l-İslâmi*. 3 Cilt. Beyrut: Dâru İhyai't-Türasi'l-Arabi, ts.
Serahsî, Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed. *Kitâbü'l-Mebsût*. 31 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 2. Basım, 1993.
Sırataş, Burcu. *Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Basım, 2024.
Şâban, Zekiyüddin. *İslam Hukuk İlminin Esasları (Usûlü'l-Fıkh)*. çev. İbrahim Kâfi Dönmez. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 31. Basım, 2019.
Şen, Murat. "Cumhuriyet Önceki Türk Hukukunda Hizmet Akdine Genel Bakış". *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi* 4/1-2 (2000), 523-546.
Şenyüz, Doğan. *Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler*. Bursa: Ekin Yayınevi, 8. Basım, 2016.
Şeyhîzade, Dâmâd Abdurrahman Gelibolulu. *Mecmaü'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur*. 4 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 1998.
Şimşek, Nurullah. *İslam Borçlar Hukuku Açısından Adi Kira ve Hasılat Kirası*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2002.
Şirbînî, Hatîb. *Muğni'l-muhtâc*. 6 Cilt. Beyrut: Dâru'l-İhyai't-Türasi'l-Arabi, ts.
Taberânî, Ebü'l-Kāsım Müsnidü'd-dünyâ Süleymân b. Ahmed b. Eyyûb. *el-Mu'cemü'l-kebîr*. 20 Cilt. Kahire: Mektebetü İbn Teymiyye, 2. Basım, ts.
Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 2 Cilt. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü yayınları, 2. Basım, 1974.
Topal, Şevket - Keskin, Zahide. "İcâre Akdinin Feshine Etkisi Açısından Hanefîlerde Zarar". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 22/1 (2022), 367-396.
Tunç, Tuncay. *İslam Hukuku Açısından Taşınır Malların Kiralanması*. Kahramanmaraş: Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011.

Tunçomağ, Kenan. *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 5. Basım, 1972.
Türkmen, Ahmet. "Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK md.321)". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 62/1 (2013), 219-250.
Urhanoğlu, İştar. "Mecelle'ye Göre İcâre-i Âdemi ve Tarafları". *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi* 11/2 (2021), 753-778.
Yarmalı, Eyüp Sabri - Alp, Selçuk. *Hukuk Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2017.
Yavuz, Cevdet vd. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta, 10. Basım, 2014.
Yavuz, Nihat. *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*. Ankara: Adalet, 9. Basım, 2021.
Yeniocak, Umut. *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 3. Basım, 2023.
Yerlikaya, Ünal. "Hanefî Hukuk Düşüncesinde Hukukî Düzenlemelere Etkisi Bakımından İcâre Akdinin Konusunu Tespit Sorunu". *Süleyman Demirel Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 40 (Ocak 2018), 250-267.
Yıldırım, Celal. *Kaynaklarıyla İslam Fıkhı*. Konya: Uysal Kitabevi, 7. Basım, 2002.
Yüce, Gülce. *Kira Sözleşmesinde Yan Gider*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.
Zerkâ, Mustafâ b. Ahmed b. Muhammed. *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd (el-Medhal ilâ nazariyyeti'l-iltizâm fi'l-fıkhi'l-İslâmî)*. 3 Cilt. Dımaşk: Dâru'l-Kalem, 1. Basım, 1999.
Zerkā, Mustafâ b. Ahmed b. Muhammed. *el-Fıkhu'l-İslâmî fi sevbihi'l-cedîd (el-Medhalü'l-fıkhiyyü'l-'âm ihracün cedîdün bi-tatvîrin fi't-tertîbi ve't-tebvîbi ve tiyâdât)*. 2 Cilt. Dımaşk: Dâru'l-Kalem, 2. Basım, 2003.
Zevkliler, Aydın - Gökyayla, K.Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 20. Basım, 2020.
Zeylaî, Osman b. Ali. *Tebyînü'l-hakaik fî şerhi Kenzi'd-dekâik*. 7 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Kütübi'l-İlmiyye, 2. Basım, 2010.
Zuhaylî, Vehbe. *İslam Fıkhı Ansiklopedisi*. çev. Heyet. İstanbul: Risale Yayınları, 2. Basım, 1994.
6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. 7426 (05 Temmuz 2023).
08.06.2022 tarihli 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. 7409 (08 Haziran 2022).
818 Sayılı Borçlar Kanunu. (22 Nisan 1926).
6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2 (11 Ocak 2011).
6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun. (01 Haziran 1955).
https://kurul.diyanet.gov.tr/Cevap-Ara/1384/dinen-haram-olan-islemler-icin-bir-gayrimenkulun-kiraya-verilmesi-caiz-midir. "Din İşleri Yüksek Kurulu 69 Nolu Kararı". 02 Kasım 2022
Güncel Türkçe Sözlük. Türk Dil Kurumu. Erişim 09 Mayıs 2023. https://sozluk.gov.tr/
https://iifa-aifi.org/ar/2074.html. "Mecmau'l-Fıkhi'l-İslâmî'nin (9/12) 115 Sayılı Kararı". 28.09 2000
Mevsûatü'l-Fıkhi'l-İslâmî. 48 Cilt. Kahire: Mısır Vakıflar Bakanlığı İslâmî İşler Yüksek Meclisi, 1993.

https://www.alrajhibank.com.sa/About-alrajhi-bank/Shariah-Group. “Racihi Bankası Şer’î Heyeti’nin 650 sayılı kararı”. 13.01 2005
Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar. (12 Eylül 2018).