

# DEĞİŞEN KOŞULLARA GÖRE KİRA BEDELİNİN DEĞİŞMESİNİN FIKIH AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Dr. Öğr. Üyesi Muhammed ÇUÇAK\*

**Özet:** İnsanlar arasında ihtiyaçların karşılıklı olarak giderilmesi için önemli bir katkısı olan kira sözleşmesinin tarihi, İslam öncesine kadar uzanır. Bu sözleşme, İslam'dan sonra da bir takım değişiklikler ile uygulama alanı bulmuştur. Günümüze kadar gelen süreç içerisinde fakihler tarafından daha da geliştirilerek sistematik hale getirilmiştir. Teknolojinin ilerlemesiyle uluslararası ticaretin hızlanmasına ve çeşitlenmesine paralel olarak kira sözleşmesine olan ihtiyaç eskiye nazaran daha çok artmış, haliyle ister faizsiz olsun ister faizli olsun bankaların vazgeçemeyeceği ticaret araçlarından biri haline gelmiştir. Kira sözleşmesine duyulan bu ihtiyaç, aynı zamanda farklı kira akdi türlerinin oluşmasını sağlamıştır. Günümüzde söz konusu akit türlerinden bazıları hakkında müstakil çalışmalar yapılmışken bazıları hakkında henüz çalışma yapılmamıştır. Hakkında henüz çalışma yapılmamış olanlardan biri, uzun vadeli kira sözleşmelerinde değişen koşullara göre kira bedelinin değişiminin caiz olup olmaması meselesidir. Mecmau'l-Fikhi'l-İslâmî ve Kuveyt Finans Evi gibi fetva merkezleri ve İslami finans bankaları başta olmak üzere bazı resmi kurumlar ve kimi âlimler, değişen koşullara göre kira bedelinin değişiminin caiz olacağı kanaatindeyken kimi âlimler caiz olamayacağını savunmuşlardır. İşte bu çalışmada uzun vadeli kira sözleşmelerinde kira bedellerinin yeni koşullara göre değişmesi yönündeki görüş ve deliller sunularak mevzu değerlendirilecektir.

*Anahtar Kelimeler:* Kira Akdi, Kira Bedeli, Değişen Koşullar, Uzun Vade, Ekonomik Göstergeler.

## The Evaluation of Changes In The Rental Price According To The Changing Conditions From The Perspective of Fiqh

**Abstract:** The history of the lease agreement which has an important contribution to the mutual fulfillment of needs between people dates back to long before Islam. Lease agreement after Islam has found its application area with a number of changes, as well. Uptill today, it has been systematically developed and improved by the Islamic jurists. In parallel with the acceleration and diversification of international trade with the advancement of technology, the need for lease agreement has increased, and thus it has become one of the indispensable trading tools of banks, whether with interest or interest-free. This need for the lease agreement also led to the formation of different types of agreements. While some of these contracting types have been independent studies, while some yet to be studied. One of the things that has not yet been studied is the question of whether it is permissible to change the rental price according to the changing conditions in long-term lease agreements. Fatwa centers such as Islamic Fiqh Academy and Kuwait Finance House, Islamic finance banks and some official institutions and scholars believe that it is permissible to change the rental price according to changing conditions, while other scholars have argued that it is not permissible. Thus, in this study, the subject will be evaluated by presenting opinions and evidences about the changes in the rental price according to the new conditions in long-term lease agreements.

*Keywords:* Rental Contract, Rental Price, Changing Conditions, Long Term, Indications.

\* Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku Anabilim Dalı, md.cucak@gmail.com

## GİRİŞ

Karşılığını vermek ve kırık kemiği sarmak manasına gelen “أ-ج-ر / e-c-r” lafzından türetilen “icâre” kelimesi sözlükte; “yapılan bir iş karşılığında verilen şey ve kiraya vermek” anlamına gelmektedir.<sup>1</sup> İcâre kavramı, ıstılahı olarak farklı şekillerde tarif edilmiş olsa bile genel olarak; “bir bedel mukabilinde belli bir menfaatin bir süreliğine satımı” şeklinde ifade edilmiştir.<sup>2</sup> Fıkıh literatüründe icâre kavramı, kira ve hizmet sözleşmeleri başta olmaz üzere menfaatin bedel karşılığında geçeci olarak temlikini konu edinen tüm sözleşmeleri kapsayan bir çeşit akdin adıdır. Dolayısıyla icâre akdi aslında, konusu hem taşınır ve taşınmaz eşyaların kullanımı olan kira sözleşmesini, hem de insanların hizmeti olan iş sözleşmesini içermektedir.<sup>3</sup> İcâre kavramı, gerçi hem eşyaların kullanımını, hem de insanın çalışmalarını konu alan akitleri ifade etmiş olsa da, çalışmamızda günümüz tabiriyle “kira akdi” diye ifade edilen eşyaların kullanımını konu alan türünün ele alınması hedeflenmiştir.

Ebû Bekir el-Esam (ö. 828) ve İsmâil b. Aliyye (ö. 809) dışındaki fakihler kira sözleşmesinin meşru bir akit olduğu konusunda ittifak etmişlerdir. Bu iki fakih ise kira sözleşmesinin menfaat üzerine yapılan bir akit olduğunu ve akdin yapıldığı esnada menfaatin henüz meydana gelmediğini ileri sürerek akdin caiz olmayacağı görüşünü benimsemişlerdir. Kira sözleşmesinin meşru olduğunu savunan fakihler görüşlerine ayet, hadis ve icmâdan delil getirmişlerdir. İlgili ayet ve hadislerden bazıları şunlardır:

“Kızlardan biri, “Babacığım, onu ücretle tut. Herhâlde ücretle tuttuklarının en hayırlısı, güçlü ve güvenilir olan bu adam olacaktır.” dedi. Şu’ayb, “Ben, sekiz yıl bana çalışmana karşılık, şu iki kızımdan birisini sana nikâhlamak istiyorum...” dedi.”<sup>4</sup> “Sizin için (çocuğu) emzirirlerse (emzirme) ücretlerini de verin.”<sup>5</sup>

“Allah-u Teâlâ şöyle buyurdu: Üç çeşit insan vardır, kıyamet gününde ben onların hasmıyım; (birincisi) Bana isimle söz verip sonra sözünü bozan kimsedir. (İkincisi) hür bir insanı (köle diye) satıp onun parasını yiyen kimsedir. (Üçüncüsü) bir kimseyi ücret karşılığında kiralayan ve ona işi tam yaptırdıktan sonra ücretini vermeyen kimsedir.”<sup>6</sup> “İşçiyi ücretini teri kurumadan önce veriniz.”<sup>7</sup>

1 İbn Menzûr “e-c-r”, *Lisânü'l-Arab*, IV, 10; ez-Zebîdî, “e-c-r”, *Tâcu'l-Ârûs min cevâhiri'l-kâmûs*, X, 24-25; Mecme'ü'l-luğâti'l-Arabiyye, “e-c-r”, *el-Mu'cemü'l-vesit*, ts, s. 6.

2 Serahsî, *el-Mebsub*, XV, 74; Desûkî, *Hâşiyetü'd-Desûkî*, IV, 2; Buhûti, *Keşşafü'l-kmâ*, IX, 31; Cürçânî, “el-İcâre”, *Mu'cemü'l-ta'rîfât*, s. 12.

3 Bardakoğlu, “İcâre” *DİA*, XXI, 380.

4 Kasas, 28/26-27.

5 Talâk, 65/6.

6 Buhârî, “İcâre”, 37.

7 Beyhâkî, “İcâre”, 6.

Kira sözleşmesinin meşru olmadığını savunan söz konusu âlimlerden önce sahabe başta olmak üzere tüm Müslümanlar, kira sözleşmesinin meşru bir akit olduğu hususunda icmâda bulunmuşlardır.<sup>8</sup>

Kira akdi, ihtiyaçların başkalarının imkânlarıyla giderilmesini ve insanlar arasında malın akışını sağlayan tarihi çok eskilere dayanan önemli bir ticaret aracıdır. Zira Kur'ân'da Musa'nın (as.) sekiz veya on yıl ücret karşılığında çalıştığı zikredilmektedir.<sup>9</sup> İslâm öncesinde Araplar ve diğer topluluklar arasında arazi gibi taşınmaz ve köle gibi taşınan eşyaların kiralınmasının yaygın olduğu kaynaklarda geçmektedir. İslâm dini sonrasında da yürürlükten kaldırılmadığı ve Müslümanlar tarafından uygulanmaya devam edildiği<sup>10</sup> ancak Hz. Peygamber'in (s.a.v.) kimi sözleşme çeşitlerine müdahale ederek bazı değişiklikleri yaptığı ve kimi zaman birtakım ilkeler koyduğu görülmektedir.<sup>11</sup>

Hz. Peygamber'in (s.a.v.) koyduğu ilkeler doğrultusunda hareket eden fakihler kira akdini, kurallarını koymak, amaçlarını açıklamak, çerçevesini çizmek, kiraya veren ve kiralayanların haklarından bahsetmek, kiralanda bulunması gereken şartları, özellikleri ve nitelikleri belirtmek, caiz olanları olmayanlardan ayırıp çeşitlerini tespit etmek suretiyle daha sistematik bir hale getirip etraflıca ele almışlardır. İslâm hukuku kaynaklarının muamelat bölümünde genelde alış-veriş akdini müteakiben zikredilmek suretiyle muamelat alanındaki konumuna, önemine işaret etmişlerdir.

Kira akdi, zamanın ilerlemesiyle gelişme kaydetmiş, daha önce olmayan -örneğin; leasing gibi- yeni çeşitleri ortaya çıkmış ve alanı genişleyerek hayatın her safhasında kendini hissettirmeye başlamıştır. Faizsiz ve faizli bankaların başvurduğu en önemli ticaret araçlarından biri haline gelen kira akdi, eskiden basit ve sadece iki taraf arasında gerçekleşen bir akit iken günümüzde karışık ve çok taraflı bir akit haline gelmiştir.<sup>12</sup> Haliyle bu durum beraberinde İslâm hukuku açısından araştırılıp değerlendirilmesi gereken yeni sorunları beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda kitap, tez ve makaleler ele alınarak sorunlar giderilmeye çalışılmış, kimi sorunlar çözüme kavuşurken kimileri ise henüz bir çözüme kavuşturulmamış veya hiç araştırılmamıştır. Bunlardan biri kanaatimizce; "Değişen Koşullara

8 Kâsânî, *Bedâi'us-sanâi'*, V, 511-515; Karâfi, *ez-Zahîre*, IV, 371-372; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-Müctehid*, II, 220; İbn Kudâme, *el-Muğnî*, VIII, 5-6.

9 Kasas, 28/26-27.

10 Ali, *el-Mufasssal fi târihi'l-Arab kable'l-İslâm*, VII, 508-510; Bardakoğlu, "İcâre" *DİA*, XXI, 379.

11 Müslim, "Buyû", 21; Ebû Dâvûd, "Buyû" 18; Beyhâkî, "İcâre", 6.

12 Bk. Samar, *İslami Finans ürünlerinde Akitlerin Birleştirilmesi*, s. 204 vd., 285 vd.,

Göre Kira Bedelinin Değişmesi” meselesidir. Çalışmamızdaki değişimlerden kasıt, beklenmeyen durumların ortaya çıkmasından kaynaklanan değişimler değil, dış ve iç faktörlerden dolayı ekonomide görülen değişimlerdir.

Çalışmamızda önce kira akdinin rükünlerine ve şartlarına değindikten sonra makalemizin asıl konusu olan değişen koşullara göre kira bedelinin değişmesi meselesi üzerindeki tartışmalar ve görüşler ele alınacaktır. Son olarak değerlendirilmemize yer verilecektir.

## I. KİRA AKDİNİN RÜKÜNLERİ VE ŞARTLARI

Bir akdin gerçekleşebilmesi ve sahih kabul edilebilmesi için gerekli olan birtakım temel unsurları bulunmaktadır. Kira akdinin rükünleri ve şartları söz konusu unsurlardandır.

Rükün, hükmün varlığı ve yokluğu kendisinin bulunup bulunmamasına bağlı olan ve onun yapısından bir parça teşkil eden unsurdur. Şart ise varlığı, hükmün varlığını zorunlu kılmayan, ancak hükmün varlığı kendisine bağlı olan bununla birlikte onun yapısından bir parça teşkil etmeyen şeydir.<sup>13</sup>

Kira akdinin rükün ve şartları hususunda İslâm hukukçuları arasında görüş ayrılığı söz konusudur. Kira akdinin rükünü Hanefîler'e göre sadece irade beyanı (icab-kabul) olarak belirtilirken cumhura göre irade beyanı, taraflar, mahal ve kira bedeli şeklinde ifade edilmiştir.<sup>14</sup>

### 1. İrade Beyanı (İcab-Kabul)

Bir akdin gerçekleşebilmesi için irade beyanı yani icab ve kabul gerekmektedir. İcab, tarafların birinin akit yapmak istediğini belirtmek için teklif amaçlı söylediği ilk sözdür. Kabul ise karşı tarafın teklifi kabul ettiğini ifade etmek için verdiği uygun cevaptır. Cumhura göre mal sahibinin söylediği söz icab ve müşterinin verdiği cevap kabul sayılırken Hanefîlere göre ilk sözü söyleyen tarafın sözü icab ve ona cevap veren tarafın sözü kabul sayılmaktadır. Aslında bir akdin sahih olabilmesi taraflar arasında, karşılıklı rızanın bulunmasına bağlıdır. Ancak rıza,

13 Hallâf, *İlmu usûli'l-fikh*, s. 118,119; Zuhaylî, *Usûlü'l-fikhi'l-İslâmî*, I, 100; Köse, *İslâm Hukukuna Giriş*, s. 88.

14 Kâsânî, *Bedâi'us-sanâi*, V, 516; Gırnâtî, *el-Kevâninü'l-fikhiyye*, s. 417; Şirbîni, *Muğni'l-muhtâc*, II, 427; Buhûtî, *Keşşafü'l-kınâ'*, IX, 32; Zuhaylî, *el-Fikhu'l-İslâmî ve Edilletüh*, IV, 731.

bir eyleme yönelik insanın içindeki irade ve istektir. Bunun anlaşılması da güç olduğundan icab ve kabul rıza mesabesinde sayılmıştır. İnsanlar, icab ve kabul için sarih veya kinaye lafızların yanı sıra yazı ve işaret gibi farklı vasıtalar kullanmışlardır. İrade beyanının söz konusu vasıtaların biriyle ifade edilmesi, birbiriyle uyumlu ve aynı yerde olması halinde akit gerçekleşmiş olur. Kira akdinin İslam hukukuna göre geçerli olabilmesi için irade beyanında kullanılan ibare ve cümlelerin toplumun örfünce kira sözleşmesini ifade eden lafızlar içermesi ve “verdim, aldım” gibi geçmiş zaman kipi yapısında olması şarttır. Aksi takdirde akdin sahih olup olmamasında ihtilaf söz konusu olur.<sup>15</sup>

## 2. Taraflar

Taraflardan maksat, kiraya veren ile kiralayan kimselerdir. Tarafların, iyi ile kötüyü ayırt edebilecek düzeyde reşit ve akıllı olmaları şarttır. Buluğa ermenin şart olup olmadığı hususunda fakihler arasında ihtilaf bulunmaktadır. Hanefiler bulûğu, herhangi bir şart olarak görmezken Mâlikîler yürürlük şartlarından biri olarak kabul etmişlerdir. Dolayısıyla temyiz yaşındaki çocuğun yapmış olduğu kira akdinin sahih olması Hanefiler’e göre velinin iznine tabi değilken Mâlikîlere göre velinin izin vermesine bağlıdır. Şâfiîler ve bir rivayette Hanbeliler bulûğu, akdin gerçekleşmesi için gerekli olan şartlardan saymışlar ve bulûğa ermemiş çocukların yapmış olduğu akitlerin geçerli olmadığını savunmuşlardır.<sup>16</sup>

## 3. Mahal

Mahalden maksat kiraya verilen şeyin ya bizzat kendisi ya da menfaatidir. Kira akdinin sahih olabilmesi için kiraya verilen şeyin nitel ve nicel açıdan ne olduğu, kira müddetinin ve vaktinin taraflarca aralarında tartışmaya mahal bırakmayacak şekilde bilinmesi, kiralayana teslim edilebilecek mahiyette olması ve teslim edilmesinde hukuken bir sakıncanın bulunmaması, İslam dinince mubah/helal sayılan ve meşru menfaat sağlayan bir akit olması şarttır.<sup>17</sup>

15 Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi*, V, 516; *el-Fetâva’l-Hindiyeye*, IV, 459; Sâvî, *Bulğati’u’s-sâlik*, III, 468; Râfî, *el-Azîz Şerhü’l-Veciz*, VI, 79-80; Heyet, “İcâre”, *el-Mevsûâtü’l-fikhiyye*, I, 255.

16 Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi*, V, 524; Sâvî, *Bulğati’u’s-sâlik*, III, 467-468; Nevevî, *Ravzati’u’t-tâlibîn*, IV, 247; Merdâvî, *el-İnsâf fi marifeti’r-râcih*, IV, 267.

17 Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi*, V, 538-539; Sâvî, *Bulğati’u’s-sâlik*, III, 468-469; Nevevî, *Ravzati’u’t-tâlibîn*, IV, 252-255; Buhâtî, *Keşşafü’l-kınâ*, IX, 57-58.

#### 4. Kira Bedeli

Kiralanan; insan, hayvan ya da eşya olsun fark etmez ondan istifade edilmesi-ne mukabil ödenen karşılık, kira bedelidir. Nakit, muayyen mal, zimmetteki borç veya başka bir menfaat kira bedeli olabilir. Ancak kira bedelinin İslam dinine göre mal olarak kabul edilmiş olması, cinsinin, miktarının, teslim vaktinin ve yerinin tartışmalara yol açmayacak kadar taraflarca malum olması şarttır.<sup>18</sup>

## II. DEĞİŞEN KOŞULLARA GÖRE KİRA BEDELİNİN DEĞİŞMESİ

Kira akdi taraflarca, altı ay, bir yıl gibi kısa süreli, üç yıl ve beş yıl gibi uzun süreli yapılabilir. Kira bedeli konusunda sağlanan anlaşma ise *kira bedelinin belirlenen vade sona erdikten sonra yeniden belirlenmesi şeklinde bir kira sözleşmesi yapılabileceği gibi, her üç ay veya altı ay gibi belli bir müddet içinde değişen koşullara göre yeniden belirlenmesi* şeklinde de yapılabilir. Akdin mahiyeti ve şekline bağlı olarak hükmü de değişmektedir. Birinci çeşit kira akdinin caiz olmasında fakihler arasında herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır.<sup>19</sup> Yani kira süresi bittikten sonra kira bedelinin tekrardan belirlenerek kira akdinin yenilenmesinin caiz olacağı konusunda bir sakınca yoktur. Eskiden beri insanlar arasında yürürlükte olan kira akdi budur. Ancak etkileşimin hızlı yaşandığı, piyasaların iç ve dış faktörlerden sürekli etkilendiği günümüzde kimi gayrimenkul sahiplerinin kira akdi süresi boyunca her üç ay veya altı ay gibi belli bir zaman içinde kira bedelinin değişen şartlara göre yeniden belirlenmesi yönünde bir yol izlemeyi tercih ettikleri görülmektedir. Bunu yapmalarındaki amaçları ise piyasalarda cereyan eden dalgalanmalar sebebiyle ortaya çıkması muhtemel zararları bertaraf etmektir. Bu, haliyle böyle bir akdin meşruiyeti yönündeki tartışmaları da beraberinde getirmiştir.

### 1. Akdin Caiz Olduğunu Savunanlar

Şer'î meselelerde ve finans konularında fetvaları muteber ve kaynak değere sahip birçok kurum, kira akdinin süresi bitmeden önce kira bedelinin değişen piyasa şartlarına göre yeniden belirlenmesinin caiz olduğu görüşünü savunmuşlardır. Bunlardan bir kısmı şunlardır:

18 Kāsānī, *Bedā'ü's-sanāi*, VI, 18-19; Sāvi, *Bulğatü's-sālik*, III, 468; Nevevi, *Ravzatü't-tālibin*, IV, 249; Buhūti, *Keşşafü'l-kınā*, IX, 40-41; Karaman, *Ana Hatlarıyla İslam Hukuku*, III, 286.

19 İbn Kudāme, *el-Muğni*, VIII, 8-10.

a. *Mecmau'l-Fıkhî'l-İslâmî'nin (9/12) 115 sayılı kararı*: Mecmau'l-Fıkhî'l-İslâmî'nin, 23-28.09.2000 tarihinde Suudi Arabistan'ın başkentti Riyad'da gerçekleştirdiği XII. toplantısında aldığı kararlardan biri de kira akdi ve kira bedeli ile ilgili olup, kararın metni şu şekildedir: “Uzun süreli kira akitlerinde tarafların ilk dönem için kira bedelinin miktarını belirlemeleri ve gelecek dönemler için de her dönem başında miktarın belli olması şartıyla kira bedelinin ne kadar olacağına ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması hususunda anlaşma yapmaları caizdir.”<sup>20</sup>

b. *Hey'etü'l-Muhâsebe ve'l-Mürâcaât'ın 9 sayılı fetvası*: Hey'etü'l-Muhâsebe ve'l-Mürâcaât'ın 11-16.05.2002 tarihinde Medine'de gerçekleştirilen VIII. toplantısında verdiği fetvalardan biri de kira akitleri ile ilgili olup, fetvanın 3.2.5. fıkrasına göre kira bedeli sürekli değişecek durumlarda ilk dönem için kira bedelinin miktarının belirtilmesi gerekmektedir. Sonraki dönemler için ise ekonomik göstergenin<sup>21</sup> tartışmaya mahal bırakmayacak net ve belirgin olması, üst ve alt fiyat sınırı konulması şartıyla kira bedelinin ne kadar olacağına ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması caizdir. Zira gelecek dönem için göstergelerden birine göre ayarlanan kira bedeli, taraflarca bilinmiş olacak ve tartışmaya sebep olmayacaktır. Böylece piyasa koşulları değişmiş olmasına rağmen taraflar kira akdi süresi boyunca hedeflerini gerçekleştirilmeye devam etmiş olacaklardır.<sup>22</sup>

c. *Nedvetü'l-Beraka'nın 11/2 sayılı fetvası*: Nedvetü'l-Beraka, 31.01-01.02.1996 tarihlerinde Cidde'de gerçekleştirdiği XI. toplantıda kira bedelinin gelecek dönemler için ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasının caiz olacağına fetva vermiştir. Fetvanın ifadesi şöyledir: “Eşya üzerinde gerçekleşen uzun dönemli kira akitlerinde kira bedelinin ne kadar olacağı, ilk dönem için belirlenmesi ve sonraki dönemler için de emsal kira bedelinin tartışmalara mahal bırakmayacak şekilde malum bir göstergeye göre ayarlanması şartıyla emsal kira bedeline bağlanması halinde kira bedeli üzerindeki belirsizlik kalkmış olacaktır. Böyle yapılmasından maksat piyasa şartları değişmiş olsa da kira akdi müddeti boyunca kira anlaşmasının bağlayıcılığının sürmesi ve taraftarların bundan yararlanmaya devam etmeleridir.”<sup>23</sup>

d. *Kuweyt Finans Evi'nin (Bankası) Fetva ve Şer'i Denetleme Heyeti'nin 625 sayılı fetvası*: Söz konusu fetvaya göre böyle bir akdin fıkıh açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır. Zira akitlerin geçersiz olmasına sebep olan belirsiz-

20 el-Mü'temerü'l-İslâmiye, *Karârât ve Tevsiyât Mecme'i'l-Fıkhî'l-İslâmî ed-Düvelî 1403-1430/1988-2009*, s. 236.

21 Ekonomik göstergelerden maksat, gümüş ve altın gibi kıymetli madenlerin fiyatları, döviz ve enflasyon gibi ülke ekonomisinin durumunu gösteren unsurlardır.

22 Hey'etü'l-Muhâsebe, *el-Meâyirü's-Şer'iyye*, s. 136 ve 147.

23 Hammâd, “Hükmü'l-rabti'l-kiyas li'l-ücreti fi icâreti'l-e'yan bi mueşşiri si'ri'l-fâideti”, s. 19.

lik, tartışmalara yol açan belirsizliklerdir. Sonraki dönemler için kira bedelinin ne kadar artacağı ekonomi piyasalarınca bilinen, herkes tarafından kabul edilen ve tartışmalara yol açmayan ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanır. Bu şekilde yapılan sözleşme, yeni dönemde yapılmış kira akdi gibi sayılır.<sup>24</sup>

e. *Racihî Bankası Şer'î Heyeti'nin 650 sayılı kararı*: Racihî Bankası Şer'î Heyeti, 12-13.01.2005 tarihlerinde gerçekleştirdiği III. toplantısında değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesiyle ilgili şu kararı almıştır: Birkaç dönemi kapsayan uzun süreli kira akdinde, kira bedelinin farklı dönemlere bölünerek verilmesi hususunda tarafların anlaşma yapmaları caizdir. Bu durumda her dönemde ödenecek kira bedelinin, emsal kira bedeline göre veya tartışmalara yol açmayan ekonomik bir göstergeye göre ayarlanarak her dönem başında ne kadar artacağı kesin bilinmesi, üst ve alt fiyat sınırının konulması gerekmektedir. Bu şartlarla yapılan kira akdinde herhangi bir belirsizlik söz konusu olmayacaktır.<sup>25</sup>

f. *Merkezi Riyad'da bulunan Al-Bilâd Bankasının fetvası*: Al-Bilâd Bankasınca, değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesini öngören kira akdinin şu şartları içermesi gerekmektedir: Kira bedeli 1) İlk dönem için belirlenmeli ve değişmeye tabi tutulmamalıdır. 2) Gelecek dönemler için sadece bankanın bileceği veya tarafların birinin istediği bir göstergeye göre değil, taraflarca tartışmaya yol açmayacak kadar bilinen ve tutarlı bir göstergeye göre ayarlanmalıdır. 3) Piyasalarda bir değişiklik varsa kira bedelinin ne kadar olacağı her dönem başında belirlenmelidir. 4) Dönem ortasında piyasalarda değişiklik yaşanmış olsa da kira bedeli değişmemeli ve son olarak üst ve alt fiyat sınırı konulmalıdır.<sup>26</sup>

Görüldüğü gibi mezkûr kurumların ekseriyeti verdiği fetva ve kararlarının dayanağı niteliğinde herhangi bir gerekçe ortaya koymamışlardır. Fetva ve İslâmî finans kurumları dışında bu konu günümüzdeki kimi âlimler tarafından da araştırılmıştır.<sup>27</sup> Âlimler, değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesinin caiz olabilmesi için birtakım şartlar ve gerekçeler ileri sürmüşlerdir. Söz konusu şartlar ve delilleri şu şekilde sıralayabiliriz:

1. Kira akdinde kira bedelinin, cinsinin ve miktarının belli olması şarttır. Aksi takdirde kira akdi fasit yani geçersiz olur. Bu hususta fakihler arasında bir ihti-

24 el-Hey'etü's-Şer'iyye, *Karârâtü'l-hey'etü's-şer'iyye bi mesrefi'l-Rajhi*, II, 991.

25 el-Hey'etü's-Şer'iyye, *Karârâtü'l-hey'etü's-şer'iyye*, II, 988, 992.

26 Emânetü'l-Hey'etü's-Şer'iyye, *ed-Delîlü's-ser'i li't-temvili'l-akârî*, s. 75-76.

27 Bk. Yahya, "el-İvezü'l-mütegayyir fi'l-bey' ve'l-icâre", s. 101; Ali Mireh, *Sukûku'l-icâre*, s. 231; Sağır, "Devru mekâsıdış-şer'îti fi tetviri amelîr-rikâbeti's-şer'îti fi'l-müesseti'l-mâliyye", s. 16; Şubeyli, "el-Murâbehethü bi ribhin mütegayyir", s. 46.

laf bulunmamaktadır.<sup>28</sup> Kira bedelinin ekonomik göstergelerden herhangi birine göre ayarlanmış olması, söz konusu şarta ters düşmemektedir. Zira kira bedelinin belli olmasının şart konulmasındaki neden ise tartışmalara sebep olabilecek belirsizlikleri ve bilinmezlikleri ortadan kaldırmaktadır. Kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasıyla kira akdinin geçersiz olmasına yol açabilecek belirsizlikler kalkmış olacaktır.<sup>29</sup>

2. Uzun dönemlik kira akitlerinde kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması, İslam'ın ekonomiye yönelik amacına uygun hareket etme sayılmaktadır. Zira kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine bağlanması, piyasalarda değişikliğin meydana gelmesi durumunda taraflar arasında adaleti ve tarafların kendilerinin lehine ve aleyhine olanları bilmesini sağlayacaktır. Ayrıca ekonomide durgunluğun yaşanmasını ve dalgalanmalardan dolayı insanların sıkıntıya düşmelerini önleyerek toplumun menfaatini korumuş olacaktır. İslam'ın hedeflerinden biri de toplumun menfaatini korumaktır.<sup>30</sup>

3. Sonraki dönemlere ait kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması halinde kira akdi, her yeni dönem başında yeniden yapılmış sayılacaktır.<sup>31</sup>

4. Kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasından ortaya çıkacak belirsizlikler, kira akdinin geçersiz sayılmasına neden olacak belirsizlik olarak görülmeyecektir. Zira klasik fıkıh kaynaklarında bunu destekleyecek (yiyecek ve giyecek karşılığında sütanne tutulması ve hizmetçi bulundurulması gibi) örnekler bulunmaktadır. Ebu Hanife (ö. 150/767) dışındaki Hanefiler, Şâfiiler ve bir rivayette Ahmet b. Hanbel (ö. 241/855); yiyecek ve giyecek karşılığında sütanne tutulmasını ve hizmetçi bulundurulmasını caiz görmezken Mâlikîler, diğer bir rivayete göre de Ahmet b. Hanbel ve son dönem Hanbelîler caiz olarak kabul etmişlerdir. Ebu Hanife ise sadece sütanne tutulmasının caiz olacağı görüşündedir. Bu görüş sahiplerinin delili: “Eğer hâmile iseler, doğum yapıncaya kadar nafakalarını verin. Sizin için çocuğu emzirirlerse onlara ücretlerini verin.”<sup>32</sup> “Emzirmeyi tamamlamak isteyenler için anneler çocuklarını iki tam yıl emzirirler. Onların (annelerin) yiyeceği, giyeceği, örfe uygun olarak babaya aittir.”<sup>33</sup> ayetleridir. Son ayette

28 İbn Kudâme, *el-Mugni*, VIII, 14.

29 Sağır, “Devru mekâsidiş-şerîa fi tetviri”, s. 18; Yahya, “el-İvezü'l-müteğayyir”, s. 101; Ali Mireh, *Sukûku'l-icâre*, s. 229.

30 Sağır, “Devr makâsidiş-şerîa fi Tetviri”, s. 18.

31 Abdussamet, “el-İcâretü'l-müntehiyetü bi't-temlik bi ücretin sâbite ve müteğayyire” s. 118; Hammâd, “Hükmü'r-rabti'l-kiyas”, s. 21.

32 Talâk, 65/6.

33 Bakara, 2/233.

çocuk emziren kadının boşanmış olup olmamasından açıkça bahsedilmemektedir. Ancak ayetin siyak sibakı kadının boşanmış olabileceğine işaret etmektedir. Ayrıca Hz. Ebû Bekir (ö. 13/634), Ömer (ö. 23/644) ve Ebû Musa (ö. 42/662) gibi sahabilerin de yiyecek ve giyecek karşılığında işçiler çalıştırdığı rivayet edilmektedir.<sup>34</sup> Ebû Hüreyre'nin (ö. 58/678) de yiyecek karşılığında işçi olarak çalıştığı nakledilmektedir.<sup>35</sup> Bu örneklerin konuyla olan alakası yiyecek ve giyecekler örf ve zamana göre değişmektedir. Dolayısıyla işçilerin ücretleri, örf ve zamanın değişmesine bağlı olarak yeniden yapılandırılmaktadır.<sup>36</sup>

5. İbn Kâsım'ın (ö. 191/806) İmam Mâlik'ten (ö. 179/795) yaptığı rivayet. Bu rivayete göre İmam Mâlik, önceden tanıştığı ve işini yaptırdığı bir terziye ücretini belirtmeden iş yaptırmanın, iş bittikten sonra ücretini vererek onu razı etmenin bir sakıncasının bulunmadığını savunmaktadır.<sup>37</sup>

6. Sonraki dönemlere ait kira bedellerinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmış olması, aslında kira bedelinin emsal kira bedeline göre ayarlanmış olduğu kabul edilmektedir.<sup>38</sup>

7. Bedeli, akdin yapıldığı esnada belirsiz/meçhul olan ancak daha sonraki bir tarihte taraflar arasında kabul edilen ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanarak belirsizliği ortadan kaldırılan kira akdinin caiz olduğunu söyleyen fakihler de bulunmaktadır. Bunlardan biri İbn Teymiyye'dir (ö. 728/1328). İbn Teymiyye'ye göre piyasadaki fiyata veya insanların arasında yürürlükte olan fiyata göre bir şeyin satılması veya kiraya verilmesi caizdir. Bu husus üzerinde insanların arasında anlaşmazlık çıkması durumunda emsallerin fiyatı ölçüt olarak kabul edilecektir. Bu hususta ihtilaf söz konusu olup Hanbeli mezhebinde emsal fiyatların esas alınabileceği yönündeki görüş esas alınmıştır. Zira satılan veya kiraya verilen şeyin bedelinin ne kadar olacağı üzerinde taraflar arasında diğer ölçütlere göre anlaşma sağlanamazsa emsallerin fiyatının ölçüt alınması anlaşmazlığı çözüme kavuşturma açısından tercihe şayandır.<sup>39</sup>

Kira bedelinin değişebileceği yönünde görüş beyan edenlerin delilleri yukarıdaki gibidir. Maddelerden anlaşıldığı gibi delillerin kimi aklî ve kimileri naklîdir.

34 Hadis kaynaklarında böyle bir rivayet bulunamamaktadır. Ancak İbn Cüreyc'ten bu anlamda kendisinin Atâ'ya "bir köleyi yiyecek karşılığında bir sene kiralamanın, başka bir sene için de başka fiyat belirlemenin hükmünü sorduğunu, Atâ'nın ise öyle yapmanın herhangi bir sakıncasının bulunmadığını söylediği" şeklinde bir rivayet aktarılmaktadır. Bk. Nesâî, "Fere' ve'l-'etire" 14.

35 İbn Mâce, "Ruhûn" 16.

36 Yahya, "el-İvezü'l-müteğayyır", s.102-104; Şübeyle, "el-Murabaha bi ribh müteğayyır", s. 45-46.

37 Abdussamet, "el-İcâretü'l-müntehiye bi't-temlik", s. 118.

38 Hammâd, "Hükmü'l-rabti'l-kiyas", s. 21.

39 Ali Mîreh, *Sukuku'l-İcâr*, s. 230; Ayrıca bk. İbn Teymiyye, *Câmiu'l-mesâil*, IV, 336.

## 2. Akdin Caiz Olmadığını Savunanlar

Değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesinin caiz olabileceğini savunan görüşün aksine bir grup âlim böyle bir akdin caiz olamayacağı görüşünü benimsemiştir. Bu görüş sahiplerinin delilleri ve gerekçeleri şunlardan ibarettir:

1. Ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanan kira bedeli, ileriki bir zamanda netlik kazanmış olsa da sözleşmenin yapıldığı vakitte bu bedel belirsizliğini korumaktadır. Zira ileriki zamanlarda kiraya veren, değişen şartlara göre ne kadar alacağını; kiracı da ne kadar vereceğini bilemeyecektir. Bu, kira akdinin geçersiz olmasına neden olacaktır. Ayrıca kira müddetinin uzun olması halinde değişimlerden kaynaklanan farklar, taraflar arasında tartışmaya yol açacak seviyeye ulaşabilir.<sup>40</sup>

2. Bağlayıcı olan ve muhayerlik şartı bulunmayan kira akdinde, sözleşmenin yapıldığı esnada kira bedelinin kira süresi boyunca taraflara belli olması gerekmektedir. İleriki dönemlerde kira bedelinin ne kadar olacağını ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması, kira bedeli miktarının taraflarca malum olması gerekliliği şartını ortadan kaldırmaz. Ayrıca kira bedelinde bir değişikliğin yaşanmasına, dolayısıyla kira akdinin fesadına sebep olacak belirsizliğin meydana gelmesine neden olacaktır. Zira ekonomik göstergeler sürekli değişmektedir. Kimi zaman bu değişim fahiş seviyeye ulaşmaktadır. Bedeli belirsiz olan kira akdinin caiz olmayacağı hususunda fakihlerin ittifakı bulunmaktadır.<sup>41</sup>

3. Kira bedelinin sonraki dönemler için ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasının caiz olduğunu savunanlar da belirsizliğin meydana gelmemesi için ilk dönem kira bedelinin ekonomik göstergelere göre ayarlanmasının caiz olmadığını benimsemişlerdir. Bu hususta Dübey İslam Bankasının Fetva ve Şer'î Denetleme Heyeti, fetva yayınlamış olup fetvanın metni şöyledir: "Kira bedelinin her altı ayda bir yenilenmesi ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanan kira akdinde, akdin sahih ve kira bedelinin miktarının malum olması şartının gerçekleşebilmesi için ve sonraki dönemlerde kira bedeli artışının ne kadar olacağını netlik kazanmış olması için ilk altı aylık kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre değil de rakam ile belirlenmiş olması gerekmektedir." Bu görüş sahiplerine göre kira bedelinin, ilk dönem için göstergelerden birine göre ayarlanması caiz değilse bir sonraki dönemler için de göstergelerden birine göre ayarlanması elbette caiz olmamalıdır.<sup>42</sup>

40 Abdussamet, "el-İcâretü'l-müntehiye bi't-temlik", s. 118.

41 Hammâd, "Hükmü'r-rabti'l-kiyas", s. 22-23.

42 Abdussamet, "el-İcâretü'l-müntehiye bi't-temlik", s. 119.

4. Kira bedelindeki belirsizlik, kira akdinin kurallarını olumsuz etkileyecek, dolayısıyla akdin fesadına yol açacak belirsizliktir. Zira kiracının, kiralanan şeyden yararlanabilmesi için o şeyin kiracının mülkiyetine geçmesi sahih kira akdinin bir gereğidir. Kiralanan şeyin kiracının mülkiyetine geçebilmesi için o şeyin ve bedelinin niteliği, çeşidi ve miktarının belli olması şarttır. Aksi takdirde mülkiyet geçersiz sayılmaktadır. Ayrıca ivazlı akitlerde, akdin sahih olması için bedelin malum olması esastır. Çünkü Allah Teâlâ'nın: “*Ey iman edenler! Mallarınızı aranızda batıl yollarla yemeyin. Ancak karşılıklı rıza ile yapılan ticaretle olursa başka.*”<sup>43</sup> sözünün gereği kira akdi dâhil meşru akitlerin sahih olması için tarafların rızasının bulunması şarttır. Bu, Allah'ın hakkı olan bir şarttır. Dolayısıyla taraflar, mal veya bedeli belirsizlik taşıyan bir akit üzerinde anlaşma yapmış olsalar da bu akit, Allah'ın hakkı çiğnendiği için sahih olarak kabul edilmeyecektir. Rıza ise akit yapıldığında tarafların ne verip ne alacağını ve akdin sonuçlarını eksiksiz bilmesi üzerine inşa edilmektedir. Zira Kâsânî (ö. 1191), İzzeddin b. Abdüsselâm (ö. 1262) ve İbn Hazm (ö. 1064) gibi fakihler, bilgi sahibi olmadan bir şey hakkında rıza göstermenin imkânsız olduğunu, sahih olmayacağını ve rıza gösterebilmek için o şey hakkında mutlaka bilgi sahibi olmanın gerekliliğini ileri sürmüşlerdir.<sup>44</sup> Bu sebepten dolayı “tarafların kira akdi yapıldığı zaman, sonraki dönemler için kira bedelinin ne kadar artacağını ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasına rıza göstermeleri, sonraki dönemlerdeki kira bedelinin miktarına razı gelmiş sayılır” diyen görüşün kabul edilmesi mümkün değildir.<sup>45</sup>

5. Bu akit, bey'ü'l-hasât, bey'ü'l-mülâme ve bey'ü'l-münâbeze<sup>46</sup> gibi akitlere benzemektedir. Bunlar, -cahiliye döneminde Arapların başvurduğu İslam'ın gelmesiyle- yasaklandığına dair icmânın bulunduğu akitlerdir. Bu tür akitlerin yasaklanması, bunların içerdiği belirsizlik ve risklerdir. Taraflar, belirsizlik ve risk içeren muamelelerde kendilerinin kazanmalarını umarlar. İleriki dönemlerde akdin, taraflardan birinin lehine ve öbürünün aleyhine gelişmesi halinde akdin lehine geliştiği taraf, haksız kazanç elde etmiş ve aleyhine geliştiği taraf da zarar görmüş olmaktadır. Dolayısıyla aleyhine gelişen taraf akdi bozmaya çalışacaktır. Bu, İslam'ın tasvip etmediği bir durumdur.<sup>47</sup>

43 Nisâ, 4/29.

44 Kâsânî, *Bedâiu's-sanâi'*, VII, 354; İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, s. 343; İbn Abdüsselâm, *el-Kavâidü'l-kübrâ*, II, 299.

45 Hammâd, “Hükmü'r-rabtî'l-kiyas”, s. 24-26.

46 Bey'ü'l-hasât, bir kimsenin öbürüne: “*Bu çakıl taşım at!, taş hangi elbisenin üzerine düşerse o elbise bu kadar para karşılığında senin olsun.*” demesidir. Bey'ü'l-mülâme ise bir kimsenin öbürüne: “*Bu elbiselerden hangisine dokunursan o elbise bu kadar para karşılığında senin olsun.*” demesidir ve bey'ü'l-münâbeze ise bir kimsenin öbürüne: “*Bunu hangi elbisenin üzerine fırlatsan o elbise o elbise bu kadar para karşılığında senin olsun.*” demesidir. Bk. Zuhayli, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, IV, 397.

47 Abdussamet, “el-İcâretü'l-müntehiye bî't-temlik”, s. 119.

6. Uzun dönemli kira akitlerinde sonraki dönemlere ait kira bedellerinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması, aslında kira bedelinin emsal kira bedeline göre ayarlanması anlamına gelmektedir şeklindeki görüş, fıkıh açısından doğru değildir. Zira kira akitlerinde emsal kira bedelinin belirlenmesi, arz talep dengesi ve insanların ihtiyaçları göz önünde bulundurulmuş bir şekilde tarafın tarafından yapılmaktadır. Dolayısıyla emsal kira bedelinin, ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanması İslam hukukunca kabul edilmemektedir. Ayrıca kira akdi de diğer akitler gibi içinde aldatma ve hile barındıran bir akittir. Bu sebeple fakihler, sahih kabul edilen akitlerde verilmesi vacip olan bedelin, ileri bir tarihte belirtilecek olan emsal kira bedelin değil, miktarı ister emsal kira bedelinden çok olsun, ister aynı oranda olsun, ister daha az olsun tarafların akit esnasında anlaşmış ve verilmesi kararlaştırılan bedelin verilmesinin gerekliliği uyarısında bulunmaktadırlar. Bu, bir şeyin piyasadaki fiyata veya insanlar arasında yürürlükte olan fiyata göre satılmasının veya kiraya verilmesinin caiz olduğunu, taraflar arasında bunların üzerinde anlaşma sağlanamazsa emsallerin fiyatının ölçüt alınmasını ileri süren İbn Teymiyye'nin görüşüne aykırı düşmemektedir. Çünkü İbn Teymiyye emsal fiyatın ölçüt alınmasının caiz olabilmesi için, emsallerin fiyatının gelecekteki bir zamanda değil akdin yapıldığı zamanda ölçüt alınmasını, miktarının akdin yapıldığı esnada taraflarca bilinmiş ve sabit olmasını şart koşmuştur. Bedeli ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanan kira akdinde, İbn Teymiyye'nin ileri sürdüğü şartlar bulunmamaktadır.<sup>48</sup>

Yukarıda maddeler halinde özetle vermeye çalıştığımız, değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesinin caiz olduğunu benimseyen ve benimsemeyenlerin görüşleri, delilleri ve gerekçeleridir. Anlaşıldığı kadarıyla tarafların ortaya koymaya çalıştığı gerekçeler sarih naslardan ziyade aklî delillerdir. Dolayısıyla kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasının, caiz olup olmadığına mutlak olarak hüküm vermek yerine söz konusu ekonomik göstergenin tutarlılığına, toplum tarafından benimsenip benimsenmediğine, içerdiği garar ve belirsizliğe bağlı olarak hüküm vermenin doğru olacağı yönünde bir kanaat taşımaktayız. Nitekim hakkında nass bulunmayan bir akdin hükmünün, o akdin topluma sağladığı yararının veya sebep olduğu sıkıntı ve tartışmanın orantısına ve onun yapılmasındaki amacın karşı tarafı aldatmak olup olmadığına bağlı olduğu, İslam hukukunca kabul gören ve bilinen bir husustur. İçinde garar ve belirsizlik barındıran her akit batıl veya fasit sayılmaz. Zira akitler, az da olsa belirsizlik ve garar içermektedir.<sup>49</sup>

48 Hammâd, "Hükmü'r-rabtî'l-kiyas", 26-28; Abdussamet, "el-İcâretü'l-müntehiye bi't-temlik", s. 120.

49 İbn Kayyim, *Zâdü'l-meâd*, V, 820.

Hız. Peygamber, cahiliye döneminde Arapların arasında uygulanagelen bey'ul-hasât, bey'ul-mülânese, bey'ul-münâbeze ve anne karnındaki yavruların satılması gibi akitler, belirsizlik, sırf garar içerdığı ve insanları aldatma amacıyla yapıldığı için ilk günden itibaren yasaklamıştır.<sup>50</sup> Yaş meyvelerin ağaç üstünde satılması ve su boylarında, ark başlarında yetişen tahılların tarla sahiplerine verilmesi şartıyla yapılan tarla kiralama akdi gibi kimi akitlere başta izin vermiş, daha sonra tartışmalara ve husumete sebebiyet verdiği için yasaklamıştır.<sup>51</sup> Selem<sup>52</sup> ve muzâra'a<sup>53</sup> gibi akitler, akitlerin yapıldığı esnada akitlere konu olan mallar henüz mevcut olmadığından bir çeşit belirsizlik ve garar içermiş olmasına rağmen bunların yapılmasına izin vermiştir.

Bu örnekler, bizim görüşlerimizi destekler niteliktedir. Akdin yapılmasındaki amaç aldatma olmadığı takdirde içinde belirsizlik bulunan her akdin yasak olmadığı delili mahiyetindedir. Dolayısıyla tarafların birinin kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasındaki amacı, öbürünü aldatmak ve bu yol ile haksız kazanç elde etmek değilse, gösterge de toplum tarafından kabul gören ve çok esnek olmayan göstergelerden ise böyle bir akdin yapılmasının caiz olmasında bir mâninin bulunmadığını düşünmekteyiz. Türkiye'de memurların maaşlarına yapılan zamların ve piyasadaki ürünlerin fiyat artışlarının genelde enflasyona göre olduğu ve enflasyonun baz alınmasının hem hukuken hem de örfen toplum tarafından kabul görüldüğü düşünüldüğünde<sup>54</sup>, uzun vadeli kira sözleşmelerinde değişen piyasa şartlarına bağlı olarak belli aralıklarla kira bedelindeki değişikliklerin enflasyonun artış oranına göre ayarlanmasının fıkhi açıdan bir sakıncasının olmadığı anlaşılmaktadır. Zira kısa vadeli kira sözleşmelerinde bir dönem bitip yeni dönem için kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda, kira bedelinin ne kadar olacağı yine o dönemdeki enflasyon artış oranına göre belirlenmektedir. Kiradaki artışın, enflasyon artış oranına göre belirlenmesi toplumda kabul gören ve örf haline gelen bir uygulamadır. Ancak kira bedelindeki artışların belirlenmesinde enflasyonun baz alınması kararlaştırılırken artışın, enflasyonun hangi endeksine göre olacağını, bir önceki yılın aynı ayındaki artış oranına mı yoksa

50 Buhârî, "Buyû", 34; Beyhakî, "Buyû", 86.

51 Buhârî, "Buyû", 34; Müslim, "Buyû", 116.

52 Selem, Medine halkının arasında uygulanan, paranın peşin ve malın, belli müddet sonra teslim edilmesi şartıyla vadeli olarak teslim edildiği bir akit türüdür. Bk. Buhârî, "Selem", 35.

53 Muzâra'a, Hz. Peygamberin Hayber Yahudileri ile yaptığı gibi toprağın bedeli olarak topraktan elde edilen mahsulden belli bir miktarının toprak sahibine verilmesi şartıyla ekin dikmek için toprağı birine kiraya vermektir. Buhârî, "Hars", 41.

54 <https://www.kamupersoneli.net/ekonomi/memurlarin-maaslarina-enflasyon-farki-zammi-2019> (erişim tarihi: 25.10.2019).

yıllık ortalamasına mı göre olacağına taraflar arasında konuşulması ve üzerinde ittifak edilmesi gerekmektedir. Ayrıca cumhur kira akdinin bağlayıcı olduğunu<sup>55</sup> ileri sürerken bir kısım Hanefiler ve kimi fakihler bunun bağlayıcı olmadığını savunmuşlardır. Gerçi kimi Hanefiler kira akdinin bağlayıcı olduğunu ileri sürmüş olsalar da Hanefi mezhebindeki genel görüş makul sebep bulunması halinde akdin feshedebileceği yönündedir.<sup>56</sup> Dolayısıyla bir sonraki dönemlere ait kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanan uzun dönemlik kira akitlerinde kendisinin kandırılmış ve anlaşmanın kendi aleyhine olduğunu hisseden taraf, bu görüş sahiplerine göre akdi feshetme hakkına sahiptir.

## SONUÇ

Geçmiş İslâm öncesine kadar uzanan kira sözleşmesinin Hz. Peygamber tarafından bazı yerlerde gerekli değişiklikler yapılarak ve bazı yerlerde birtakım ilkeler konularak Müslümanlar tarafından uygulanmaya devam edildiği görülmektedir. Fakihler ise kira sözleşmesini daha sistematik hale getirmeye gayret göstererek şartlarını, özelliklerini ve niteliklerini belirtmişler, caiz olanları olmayanlardan ayırt etmişlerdir. İslam hukuku kaynaklarında muamelat bölümünde yer alan kira akdi, ayet, hadis ve icmâ ile sabit olmuştur. Günümüzde kira akdi eskiye kıyasla daha da gelişme kat etmiş, alanı genişleyerek çeşitlenmiş, faizsiz ve faizli bankaların başvurduğu en önemli ticaret araçlarından birine dönüşmüştür.

Bir akdin rükünleri ve şartları, o akdin geçerli ve sahih kabul edilebilmesini sağlayan unsurları olduğu benimsenmektedir. Kira akdinin rükünleri, Hanefilerce sadece irade beyanından (icab-kabulden) ibaret iken cumhura göre irade beyanından, taraflardan, mahalden ve kira bedelinden ibaret olduğu görülmektedir. İrade beyanını ifade etmek için sarih, kinaye lafızlar veya yazı gibi iletişim araçlarının biri kullanılmaktadır. İrade beyanında kullanılan cümle yapısının, toplumun örfünde kira akdinin kesin yapıldığını ifade eden şekilde olması gerekmektedir. Kira akdinin tarafları, kiraya veren ve kiralayan kimselerdir. Bunların rüşt ve akıllı olması şart koşulmuştur. Buluğa ermelerinin şart olup olmaması hususunda mezhepler arasında farklı görüşler bulunmaktadır. Kira akdi için söz konusu edilen mahalden kasıt, kiraya verilen şeyin ya bizzat kendisi ya da menfaatidir. Kira bedeli ise kiralayan şeye mukabil ödenen ve İslam'da mal olarak kabul edilen bir karşılıktır.

55 İbn Kudâme, *el-Muğnî*, VIII, 22,23.

56 Kâsânî, *Bedâi'u's-sanâi'*, VI, 36; *el-Fetâva'l-Hindiyye*, IV, 518, 519.

Mecmau'l-Fıkhî'l-İslâmî, Hey'etü'l-Muhâsebe ve'l-Murâcaat, Nedvetü'l-Beraka ve Kuveyt Finans Evi gibi fetva kurumları ile İslami finans bankalar, yapmış oldukları toplantılar ve düzenledikleri sempozyumlarda değişen piyasa şartlarına göre kira bedelinin yeniden belirlenmesinin caiz olduğu görüşünü savunmuşlardır. Bu gibi resmi kurumlar dışında bireysel olarak kimi âlimlerin bu görüşü paylaştıkları da görülmektedir. Bu görüş sahipleri şöyle bir akli delil ileri sürmektedirler: piyasa şartlarının sürekli değiştiği durumlarda kira bedelinin ne kadar olacağı, ilk dönem için belirtildikten sonra sonraki dönemler için de tartışmalara yol açmayacak net ve belirgin olan, üst ve alt fiyat sınırı konulan ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmış olması gerekmektedir. Bu şekilde yapılan kira akdinde kira bedelinin taraflarca malum hale gelmiş olduğu ve tartışmalara sebep olmayacağı belirtilmektedir.

Kira bedelinin ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasının caiz olduğunu savunanların kimi yerlerde kıyasa başvurdukları da görülmüş ve bu husus, yiyecek ve giyecek karşılığında sütanne tutulmasına ve hizmetçi bulundurulmasına benzetilmiştir. Yiyecek ve giyecek karşılığında sütanne tutulmasının ve hizmetçi bulundurulmasının örnekleri ayet ve hadislerde yer aldığı için kimi hukukçular tarafından caiz görülmüştür. İki mesele arasındaki ortak noktanın ise ister kira akdinde olsun ister yiyecek ve giyecek karşılığında sütanne ile hizmetçi bulundurulmasında olsun bedellerin değişen şartlara göre değişebileceği ve bu sebeple bedellerin yeni koşullara göre sanki yeniden yapılandırıldığı anlaşılır. Bu görüştekiler ayrıca İmam Malik ile İbn Teymiyye'nin görüşlerini de delil olarak getirmişlerdir.

Bazı âlimler ise değişen şartlara göre kira bedelinin değişmesinin caiz olamayacağını benimsemişlerdir. Gerekçe olarak da akdin fesadına sebep olacak belirsizliğin hala devam ediyor oluşunu göstermişlerdir. Bir akdin sahih olabilmesinin şartlarından biri o akitte belirsizliğin bulunmamasıdır. Ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanan kira bedeli, akdin yapıldığı esnada belirsizliğini korumuş sayılmaktadır. İleri dönemlerde de ekonomik göstergelerin ne gibi değişikliklere yol açacağı bilinmediği için ne kiraya veren ne kadar alacağını ne de kiracı ne kadar vereceğini bilebilmektedir. Kimi vakitlerde bu değişim fahiş seviyeye ulaşabilir. Bu durum, taraflar arasında nizaya ve tartışmaya yol açacak ve böylece akdin sıhhatine hâle gelecektir. Tarafların ne verip ne alacağı belirsiz olan bir akit üzerinde anlaşma yapmaları aynı zamanda Allah'ın hakkını çiğnemek demektir. Zira akdin sahih olabilmesi için tarafların rızasının bulunması şarttır. Rıza ise tarafların bir akitte neyin lehine ve neyin aleyhine olduğunu tam olarak bilmesi halinde

gerçekleşir. Ayrıca kira bedelinin göstergelerden birine göre ayarlanması, cahiliye döneminde Arapların arasında yaygın olup İslam geldikten sonra yürürlükten kaldırılan kimi akitlere benzetilmiştir.

Uzun vadeli kira sözleşmelerinde durumların değişmesi halinde kira bedelinin belli bir dönem için ekonomik göstergelerden birine göre ayarlanmasının hükmünün, caiz olup olmadığı mutlak olarak ileri sürülmemelidir. Bunun yerine hükmün, esas alınan göstergelerin güvenilirliğine ve toplum tarafından benimsenip benimsenmediğine göre verilmelidir. Nitekim hakkında ne olumlu ne de olumsuz olarak açık nass bulunmayan bir muamelenin hükmü, o muamelenin mahiyetine ve içerdiği fayda veya zarara göre değişmektedir. Zira Hz. Peygamber, İslam geldikten sonra cahiliye döneminde uygulanmakta olan bazı akitleri aldatma içerdiğinden dolayı ilk günden, bazılarını tartışmaya yol açtığı için daha sonra yasaklamış ve bazılarını ise faydası zararından daha fazla olduğu için serbest bırakmıştır.

## Kaynakça

- Abdussamet, Belhâcî, “el-İcâretü'l-müntehiye bi't-temlik bi ücretin sâbit ve müteğeyyire”, *Mecelletü Câmi'etiş-Şarika li'l-'ulûmiş-şer'iyye*, 9, Şarika: (2012): s. 111-127.
- Ali, Cevâd (ö. 1987), *el-Mufassal fi târihi'l-Arab kable'l-İslâm*, Beyrut: Dârü'l-İlm li'l-Melâyin, 1972, I-X.
- Ali Mireh, Hamid b. Hasan b. Muhammed, *Sukûku'l-icâre*, 1. bs. Riyad: Darü'l-Meymân, 2008.
- Bardakoğlu, Ali, “İcâre” *DİA*, XXI, 379, Ankara: TDV Yayınları, 2000.
- Beyhakî, Ebû Bekr Ahmet b. el-Hüseyn b. Ali (ö. 458/1065), *es-Sünenü'l-Kübrâ*, thk. Muhammed Abdul Kadir Ata, 2. bs. Beyrut: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 2003, I-XI.
- Buhârî, Ebû Abdullah Muhammed b. İsmâil (ö. 256/869), *Sahihü'l-Buhârî*, Dımışk ve Beyrut: Dârü İbn Kesir, 2002.
- Buhûtî, Mansur b. Yunus b. İdris el-Hanbelî (ö. 1051/1641), *Keşşafü'l-kınâ' ani'l-iknâ'*, thk. Lecnetün Mütéhassise fi Vizâretü'l-Adli, y.y. 2006, I-XI.
- Burhânpûrlu, Şeyh Nizâm (ö. 1090/1679) ve Heyet, *el-Fetâva'l-Hindiyye*, zbt. Abdullatif Hasan Abdurrahman, Beyrut: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 2000, I-VI.
- Cürcânî, Ali b. Muhammed es-Seyyid eş-Şerîf (ö. 716/1413), “el-İcâre”, *Mu'cemü't-tarîfât*, thk. Muhammed Sıddık el-Minşavî, Kahira: Dârü'l-Fadile, t.y.
- Desûkî, Şemsüddin eş-Şeyh Muhammed Arafe (ö. 1230/1815), *Hâşiyetü'd-Desûkî aleş-şerhi'l-kebîr*, Kahire: Dârü İhyâ'i 'l-Kütübü 'l-'Arabiyya, t.y. I-IV.
- Ebû Dâvûd, Süleyman b. Eş'as el-Ezdi es-Sicistânî (ö. 275/889), *Sünenü Ebû Dâvûd*, thk. Muhammed Avvâme, Cidde: Dârü'l-Kible li's-Sekâfeti'l-İslâmiyye, 1998.
- el-Hey'etü's-Şer'iyye, *Karârâtü'l-hey'etiş-şer'iyye bi mesrefi'l-Racihi*, 1. bs. Riyad: Dârü Kunuzi İşbiyâ, 2010.

- Emânetü'l-Hey'eti's-şer'iyye, *ed-Delilü's-ser'iyyu li't-temvilî'l-ekâriyyi*, 1. bs. Riyad: Darü'l-Meymân, 2015.
- İbn Abdüsselâm, İzzeddin Abdülaziz (ö. 660/1262), *el-Kavâidü'l-kübrâ*, thk. Nezîh Kemâl Hammâd ve Osman Cum'e Zumeiryiye, 1. bs. Dımaşk: Dârü'l-Kalem, 2000, I-II.
- İbn Cüzey, Muhammed b. Ahmet el-Gırnâti (ö. 741/1340), *el-Kevâninü'l-fikhiyye*, thk. Mâcîd el-Hamevî, 1. bs. Beyrut: Dârü İbn Hazm, 2013.
- İbn Hazm, Ebû Muhammed b. Ali b. Ahmet b. Seîd ez-Zâhiri (ö. 456/1064), *el-Muhallâ*, thk. Ahmet Muhammed Şakir, Kahire: İdaretü't-Tibaati'l-Müniriyye, t.y. I-XI.
- İbn Kayyim, Ebû Abdullah Şemseddin Muhammed el-Cevziyye (ö. 751/1350), *Zâdü'l-meâd fi hed-yi hayri'l-ibâd*, thk. Şuayb el-Arnaut, Abdülkadir Arnaut, 27. bs. Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1994, I-VI.
- İbn Kudâme, Ebû Muhammed Muvaffakuddin Abdullah b. Ahmet (ö. 620/1223), *el-Muğni*, thk. Abdullah b. Abdülmuhsin Türki ve Abdülfettah Muhammed el-Hulv, 3. bs. Riyad: Dârü Âlemi'l-Kütüb, 1997, I-XV.
- İbn Mâce, Ebû Abdullah Muhammed b. Yezid el-Kazvinî (ö. 273/887), *Sünenü İbn Mâce*, thrc ve tlk. Muhammed Nasırüddin Albeni, 1. bs. Riyad: Mektebetü'l-Meârif, t.y.
- İbn Manzûr, Ebû'l-Fazl Cemaluddin Muhammed b. Mükerrrem el-İfrikî el-Mısrî (ö. 711/1311), *Lisânü'l-Arab*, Beyrut: Dârü Sadır, t.y. I-XV.
- İbn Rüşd, Ebû'l-Velid Muhammed b. Ahmet b. Muhammed b. Ahmet el-Kurtubî (ö. 595/1198), *Bidâyetü'l-Müctehid ve nihâyetü'l-Muktesid*, 6. bs. Beyrut: Dârü'l-Me'rife, 1982, I-VI.
- İbn Teymiyye, Takıyyüddin Ahmet b. Abdülhalim (ö. 728/1328), *Câmiu'l-mesâil*, thk. Muhammed Aziz Şems, 1. bs. Mekke: Dârü Âlemi'l-Fevâid, h. 1422, I-IX.
- Hammâd, Nezîh Kemâl, "Hükmü'l-rabti'l-kiyas li'l-ücreti fi icâretü'l-e'yân bi mueşşiri si'ri'l-fâideti", *Mecelletü'l-Adl*, Sy. 40, Vizâretü'l-Adl es-Suudiyye, (1429/2008): s. 9-34.
- Hallâf, Abdülvehhab (ö. 1956), *İlmu Usûli'l-Fikh*, 8. bs. Kahira: Mektebetü'd-Da'veti'l-İslâmiyye, t.y.
- Heyet, "icâre". *el-Mevsûatu'l-fikhiyye*, 2. bs. I: 255. Kuveyt: Vizâretü'l-Evkâf veş-Şuûni'l-İslâmiyye, 1983.
- Hey'etü'l-Muhâsebe ve'l-Murâcaa li'l-Müessesâti'l-Mâliyyeti'l-İslâmiyye, *el-Me'âyirü's-Şer'iyye*, Bah-reyn: 2014.
- <https://www.kamupersoneli.net>
- Karâfi, Şehâbeddin Ahmet b. İdris (ö. 684/1285), *ez-Zahire*, thk. Muhammed Hacci, Beyrut: Dârü'l-Garbi'l-İslâmî, 1994, I-XIV.
- Karaman, Hayreddin, *Ana Hatlarıyla İslam Hukuku*, İstanbul: Ensar, 2016.
- Kâsânî, Alâeddin Ebû Bekr b. Mes'ud el-Hanefî (ö. 587/1191), *Bedâ'ü's-sanâi fi tertibi's-şerâi'*, 2. bs. Beyrut: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 1986, I-X.
- Köse, Saffet, *İslâm Hukukuna Giriş*, 8. bs. İstanbul: Hikmetevi, 2016.
- Mecme'ül-luğâti'l-Arabiyye, *el-Mu'cemü'l-vesit*, 2. bs. İstanbul: el-Mektebetü'l-Islamiyye, t.y.
- Merdâvî, Alâeddin ebü'l-Hasan Ali b. Süleyman (ö. 885/1480), *el-İnsâf fi ma'rifeti'r-râcih mine'l-hilaf alâ mezhebi'l-imami'l-mübeccel Ahmet b. Hanbel*, tsh ve thk. Muhammed Hamid Fiki, 2. bs. Beyrut: Dârü İhyai't-Türasi'l-Arabî, 1986, I-XII.
- Munazzamatü'l-Mü'temeri'l-İslâmiyye, *Karârâtü ve Tevsiyâtu Mecme'i'l-Fikhi'l-İslâmî ed-Düvel 1403-1430/1988-2009*, der. Abdulhak el-Ayfa. b.y. t.y.

- Nesâî, Ebû Abdîrrahman, Ahmet b. Şuayb (ö. 303/915), *es-Sünenü'l-Kübrâ*, thk ve thrc. Hasan Abdü'l- Mun'im Şelbî, 1. bs. Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 2001, I-XII.
- Nevevî, Ebû Zekeriyâ Yahya b. Şeref (ö. 676/1277), *Ravzatü't-tâlibîn*, thk. Adil Ahmet Abdülmevcud, Ali Muhammed Muavvaz, Beyrut: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 2003, I-VIII.
- Müslim, Ebü'l-Hüseyn b. Haccâc en-Nisâbüri el-Kuşeyrî (ö. 261/875), *Sahîhü Müslim*, haz. Ebû Kuteybe Nazer Muhammed el-Fariyabi, Riyad: Dârü Tayyibe li'n-Neşr ve't-Tevz, 2006.
- Râfîî, Ebü'l-Kâsım Abdülkerim b. Muhammed b. Abdülkerim (ö. 623/1226), *el-Azîz Şerhü'l-Vecîz*, thk. Adil Ahmet Abdülmevcud, Ali Muhammed Muavviz, Beyrut: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1997, I-XIII.
- Sağîr, İbrahim Miftahî, "Devr makâsidi's-şeria fi tetviri ameli'r-rikabeti's-şerî'a fi'l-müesseti'l-mâliyye", *Mecelletü'l-Buhûsi'l-ekâdemîye*, 3 (2016): s. 1-22.
- Sâvî, Ahmet b. Muhammed el-Mâlikî (ö. 1241/1825), *Bulğatü's-sâlik li-akrebi'l-mesâlik ala Şerhi's-Sagâr*, tsh. Muhammed Abdüsselam Şahin, Beyrut: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1995, I-IV.
- Samar, Mahmut, *İslami Finans Ürünlerinde Akitlerin Birleştirilmesi*, İstanbul: Hikmetevi, 2019.
- Serahsî, Ebû Bekr Şemsüleimme Muhammed b. Ahmet (ö. 483/1090), *el-Mebсут*, Beyrut: Dârü'l-Merife, 1989, I-XXXI.
- Şirbinî, Şemseddin Muhammed b. Hatîb (ö. 977/1570), *Muğni'l-muhtâc ilâ marîfeti meâni elfâzi'l-Minhâc*, haz. Muhammed Halil İtânî, 1. bs. Beyrut: Dârü'l-Merife, 1997, I-IV.
- Şubeyli, Yusuf b. Abdullah, "el-Murâbehetü bi ribhin mütegayyir", *Mültekâ'l-murabeheti bi ribhin mütegayyir*, Riyad, 16 Aralık 2009, 46, 1. bs. Riyad: Dârü'l-Meymân, 2013.
- Yahya, Fehd b. Abdurrahman, "el-İvezü'l-mütegayyir fi'l-bey' ve'l-icâreti", *Mecelletü Mecmai'l-fikhi'l-islâmî*, 34 (2016): s. 69-132.
- Zebîdî, es-Seyyid Murteza el-Hüseyn (ö. 1205/1791), *Tâcü'l-Ârûs min cevâhiri'l-kâmûs*, thk. Abdu's-Sattar Ahmet Firac, Kuveyt: Matbaatü Hükümeti'l- Kuveyt, 1965, I-XXXX.
- Zuhaylî, Vehbe (ö. 2015), *el-Fıkhu'l-İslâmî ve Edilletüh*, 3. bs. Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1989, I-VIII.
- ....., *Usûlü'l-fikhi'l-İslâmî*, 1. bs. Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1986.