

BORÇLAR HUKUKUNDA İCAR.

Yazan : Prof. Dr. Şakir BERKİ

I — Giriş. II — Adi kira, III — Hâsılat icarı. IV — Hayvan icarı.

I. Giriş.

İcar menkul veya gayrimenkul bir şey'in veya hayvanın kullanımının ücret mukabilinde başkasına terk edilmesidir.

İcar ile âriyet arasındaki fark bârizdir: âriyette âriyet alanın kullanma mukabilinde ücret itasına mecburiyeti yoktur. Aksi halde akit icar olur; âriyette ivaz para vahidi kıyası kadar az olsa bile hüküm aynıdır. Meselâ A, B ye ayda 5000 lira getiren evini 5 kuruş gibi cüz'î bir bedel ile âriyete veriyorum dese, akit icar kaidelerine tâbi olur.

Bir şahıs münhasıran kendisine ait olan şey'i kiraya verebilir. Başka tâbirle bir kimsenin mucir durumunda olabilmesi için o kimsenin mecur üzerinde mülkiyet hakkı olmalıdır. Bu, menkul ve gayrimenkul icarı için kabili tatbik bir kaidedir.

Bir şey'in hepsine mülkiyet hakkı sâri olmadıkça, mülkiyet hakkına malik olmak o şey'in tamamının icara verilmesine kâfi gelmez. Müşterek mülkün adet ve hisse itibarıyla ekseriyeti teşkil etmeyen hissedarlar tarafından icarı câiz değildir¹. Md. M: 624.

Müşterek mülkün yarısından fazlasına sahip olan hissedar bunu kiraya verebilir. Hisse itibarıyla ekseriyeti teşkil etmeyen hissedarların kira akdi hükümsüzdür.²

Müşterek bir mülkün kiraya verilmesi 624 ncü maddenin 3 ncü bendine dahil mühim idarî tasarruflardan olduğu cihetle, hissenin çoğunu teşkil eden hissedarların reyî ile mümkündür.³ Ancak şayi his-

1) Temyiz M. 4. H. Dairesinin 15-10-1943 gün ve 3032 sayılı kararı: Kâmil Tepeci. Borçlar Kanunu. Bası I. S: 459-460.

2) Temyiz. M. H. U. Hey'etinin 26-9-1934 gün ve 30/31 sayılı kararı.

3) Temyiz Mahkemesinin 27-11-1946 gün ve 15 sayılı İçtihadî Birleştirme kararı.

senin kiraya verilmesi için hissedarın müstakillen hareketi de câizdir. Zira 625 nci maddenn 2 nci fıkrası hükmü hissedarlardan her birine kendi hissesini müstakillen temlik edebilmek selâhiyetini dahi bahşetmektedir. Bu fıkra mucibince hissedar hissesi üzerindeki mülkiyete dair bütün hukuku devredebildiğine göre, yalnız intifai terki âmir kira akdini de müstakillen inşa edebilir.⁴

Ekseriyetin akdetmediği kira muteber olmadığından böyle bir akde müstenit tazminat davalarının istimai caiz olmayıp red edilmek icap eder.⁵

Hisei şâyia kiraya verilmez.⁶

Ticari maksatlarla vâki kiralarda vazifeli mahkeme ticaret mahkemesidir. Dükkân kiralınması⁷, bir bayram yerinde salıncak vesair yeri kiralamak, yine bu maksatla bir nakil vasıtası kiralamak hep ticari maksatla vâki kiralardandır.

II — Adî icar.

Bir şeyin ücret mukabilinde diğer bir şahıs tarafından kullanılmasına adî icar (adî kira) denir.

Bir akit olduğu cihetle adî icar da üç rükün vardır : Taraflar, mevzu, bedel. Taraflardan kiraya verene mucir, kiralayana müstecir denir. Mevzua mecur (kiralanan şey), bedelle icar bedeli denir.⁸

Âriyet ile kiranın farkı şudur: Kirada bedel ile, âriyette bedelsiz olarak bir şeyin kullanılmasının devri mevzuubahistir.

4) Adı geçen karara nazaran müşterek mülke hissedar olan bir şahsın hissesini diğer hissedara satmasının muteber olacağı makbuldür. Bunun sebebi anlaşılammaktadır. Esasen Tevhidi içtihadda da mucib sebep mevcut değildir. Üçüncü bir şahsa kiralamakta da mahzur olmayacağı kanaati bize gâlipdir. Bu, 625 nci maddenin 2 nci fıkrası hükmü ile teyid edilir bir kanaattir.

5) Yargıtay H. U. Heyetinin 26/9/1934 gün ve 30/31 sayılı kararı

6) Yargıtay H. Dairesinin 1941 gün ve 2125/1736 sayılı kararı

7) Yargıtay 4. H. Dairesinin 1941 gün ve 3803/2934 sayılı kararı

8) Kira bedelinin aylık veya senelik miktarına ecir müsamma denir.

Ecir misil kira akdi olmaksızın veya olup da bedel tâyin edilmemiş olduğu zaman vaki kullanma halinde kullanılan şey'in emsâli kira bedeli nazara alınarak takdir edilen kullanma bedelidir. Ecir müsamma daima kullanmadan evvel, ecir misil kullandıktan sonra tâyin edilen kullanma bedelidir.

Kiranın mevzuu menkul, veya gayrimenkul olabilir. Kira bedeli yalnız para olmayıp diğer bir şey de olabilir.⁹

Kira akdi iki tarafa vecibe tahmil eden tam sinallagmatik bir akittir. Yani vecibe akdin inikadı anında iki taraf için hasıl olur.

1. Âdi kiranın şekli.

Âdi kira şekle tâbi değildir. Sözlü de yapılabilir. Fakat taraflar yazılı şekli de kabul edebilirler.¹⁰

2. Âdi kiranın hüküm ve neticeleri.

Bu bahiste kiralayan ile kiracının borç ve hakları tetkik edilecektir.

A — Kiralayanın borçları.

1) Mucir her şeyden evvel mecuru müstecire teslim ile mükelleftir.

2) Mucir akdin devamı müddetince mecuru müstecirin kullanmasını mümkün kılacak bir halde bulunduracaktır.

Bu iki keyfiyeti izah ve müeyyidelerini tetkik etmek icap eder.

1 : Mecurun matlûp şekilde teslim edilip edilmediğini evvelâ mukavele tâyin eder, sonra mecurun tahsis ciheti nazara alınır.

Hilâfına mukavele yoksa mucir kullanma zamanına kadar kullanmayı mümkün kılma bütün tamiratı ikmal eylemiş olmalıdır. Hülâsa müstecir intifacı icap ettiren cihetlerin temin edilmemiş olması halinde mecuru intifaa salih bir şekilde tesellüm etmemiş olur.¹¹ Bu halde müstecir ya akdin feshini veya kira bedelinin tenzilini talep edebilir. Mecurda sıhhatin ihlâlini bâdi bir ayıb varsa isterse müstecir akdin inikadı anında bu kusura vâkıf olsun¹² ve hattâ isterse fesih hakkından vaz geçmiş bulunsun, icarı yine fesh edebilir.

9) Bu takdirde Trampa mevzu bahis olamaz. Zira iki şeyin mülkiyetini değiştiren akitler trampadır. Bedeli paradan başka olan kirada mecurun mülkiyeti intikal etmez.

10) Yargıtay 4. H. Dairesinin 8/5/1943 gün ve 2456/1501 sayılı kararına bakınız. Kira bedeli 50 lirayı geçen ahvalde kiranın yazılı bir vesika ile (kira bedeli makbuzu da olabilir). İspatı icap eder: Yargıtay 4. H. D. 25/5/1948 ve 2861/2631 sayılı kararı.

11) Mukavelede sarahat yoksa badana intifa ile alâkah iş addedilemez. Kiracıya aittir.

12) Böyle bir ayıp halinde ihtara lüzum olmaksızın fesih mümkündür. Yargıtay 4. H. Dairesinin 22/4/1935 gün ve 863/777. Fakat mucir böyle bir

Ayıp icar müddeti içinde vâki olsa müstecir ya ücretten tenzili ve ya akdin feshini isteyebilir. Mucir ayıbın husulünde hiç bir kusuru olmadığına ispat ederse tazminat ile mükellef değildir. Aksi halde müstecirin ayıbı izale için bizzat yaptığı masrafı tediye mecburdur.

Mecurun zamanında teslim edilmemesi bazan yalnız ücret tenziline, bazan da akdin feshine ve tazminata yol açar. Birer misâl verelim : A, apartman dairesi kiralar, 30/1/1956 da teslim lâzım iken 25/2/1956 da teslim olunursa 25 günlük kira bedeli tenziline gidilebilir ve akdin feshi talep edilmeyebilir.

Fakat zamanında teslim edilmemek kira akdinin gayesini zail ederse fesih ve tazminat davası açılabilir. Meselâ 4 gün sürecek olan kurban bayramı dolaysile bir şahıs bayram yerine bitişik bir yerde lokanta kiralsın ve teslimin bayramın ilk gününde vâki olması kararlaştırılsa bayramın son günü vâki teslimi müstecir red, akdin feshini ve 4 günde ne kazanacak idi ise onu talep edebilir.

Kiracının mecuru gezerken görüp de ses çıkarmadığı aylarından dolayı fesih hakkı olmadığı gibi, bedeli tenkise dahi hakkı yoktur: meselâ odaların darlığı, tavanın basıklığı, sıvanın döküklüğü musluğun bozukluğu gibi. Fakat sıhhati ihlâl eden aylara evvelce muttali olunmuş bulursa bile fesih caizdir.¹³ Zira böyle sıhhat ve hayat için tehlikeli aylardan sarfnazar etmemek mefruzdur, ve sarfı nazar da şahsiyetin maddi himayesine muhalif olur.

Bir evin küf kokması veya lağım kokusunun sıhhat için ciddi tehlike teşkil edip etmediği keşfen tahakkuk edince, müstecir evi beğenmiş olsa bile yine feshe selâhiyetlidir.¹⁴ İlâve edelim ki, icar akdi esnasında keyfiyetin böyle olmaması bulunması hükmü değiştirmez.

Kaydedilsin ki, mucir bu vaziyette bulunan mecurdan intifa etmiş ve meselâ zikredilen sebeplerle eve gelemeyen kiracının yokluğundan bilistifade başkasına kiraya vermiş ise bundan aldığı bedeller ilk müstecirden alacağı bedele mahsup edilmek lâzım geleceği gibi mucirin bu hareketini fesih kabul etmemek ve binnetice ilk kiracının bu yüzden uğrayacağı zararın tazmini cihetine gitmek icap eder.

ayıp halinde müstecirin ihtarını nazara almamaya hakkı değildir, icabına tevessüle mecburdur.

13) Yargıtay 4. H. D. 1939 gün ve 2015/1678 sayılı kararı da böyledir.

14) Yargıtay 4. H. D. 1941 gün ve 839/1043 sayılı kararı. Keza aynı dairenin bundan evvel zikredilen kararına da bakınız.

Br misâl verelim : A, B den evini 100 liraya kiralyor. 30/4/1956 de teslime âmade bulunan mecura isteyerek veya bu tarihte hapse girdiğinden giremiyor. Akit bir yıl için yapıyor. Bu vaziyet karşısında B 30/2/1951 den 4 ay sonra mecuru 5 ay kiraya veriyor. A dan bu beş aylık kira bedelini alamaz. 7 aylık bedel isteyebilir. B nın C ye 5 ay müddetle kiraladığı anda A eve girmek isterse C nin kiracı olmasından 8 ay giremeyip başka bir evde aylığı 150 liradan tuttuğu bir evde oturmuş olsa, 400 lira bedel farkını B den talep edebilir. Veya B ye borçlu olduğu bedelden tenzilini isteyebilir.¹⁵

Mucirin mecuru akdin devamınca inifata âmade ve salih tutması da icap eder :

Esaslı tamirati¹⁶ mucir yapacaktır. Esaslı tamirat dolayısıyla müstecirin intifa hakkı azalırsa bedelden tenzilât talebine hakkı vardır.¹⁷ Mucir müstecirin ihbarına rağmen muayyen müddet içinde esaslı tamirati yapmadığı takdirde müstecir akdin feshini de talep edebilir

Müstecir kira hakkına ve intifama mani olmayacak tamirata müsaade etmeye mecburdur. Ancak mucirin tamirden sonra müstecire mecuru iade etmesi lâzımdır.¹⁸

Mucirin mecuru üçüncü şahısların müdahalesinden mes'uliyeti

Mucir müstecire mecurun üçüncü bir şahsa ait olmadığını veya üçüncü şahıs lehine mecurda intifaa mani aynı veya şahsi hakkı bulunmadığı hususunu tekeffül etmiş sayılır¹⁹. Müstecir üçüncü şahısların

15) B.B. Md. 252, F: 2.

16) Yargıtay H. U. D. nin 1716/931 gün ve 41/39 sayılı kararı aynı mealdedir. Ancak esaslı tamiratın yapılmamış olması dolayısıyla intifaa fiilen mümkün olamaması icap eder. Çok titiz biri esaslı tamire muhtaç oda kullanılır şekilde iken tamir yapılmıyaya kadar bu odayı kullanırsa, kiradan tenzilât talep edemez.

17) Esaslı tamirattan maksat yapılmadığı zaman mecurda kullanmayı mümkün kılmayan veya ehemmiyetli şekilde azaltan tamirat demektir.

18) Yargıtay 4. H. Dairesinin 22/2/1943 gün ve 1461/623. Esaslı tamirat ihtarda tahliye talebinin de münderiç sayılacağı (Yargıtay T. Dairesinin 1947 gün ve 2740/2579) içtihadının tamirat dolayısıyla bütün mecurdan intifa imkânsızlığı haline münhasır olmak üzere kabul etmek icap eder. Binnetice 3 odalı bir ev veya ticaretgâhın 2 oda veya holün tamiri tamire muhtaç olmayan oda veya bölüm için tahliye talebine hak vermez. Müstecir dilerse tamirat sonuna kadar bu kısımda oturabilir.

19) Bu sebepten müstecir müdahalenin men'ini ve bu yüzden husul bulan zararı talebe haklıdır: Yargıtay 4. H. D. 1938 gün ve 3354/2779

hukûkî ve hattâ fiilî müdahalesine maruz kalmıca 253 ncü madde mucibince haber vermesi icap eder.²⁰

Mucir kiraya verdiği bir evin bir kısmı başka birine ait olduğu veya tamamen başka birine ait evi kiraya vermiş olduğu vakit üçüncü şahsın bu müdahalesi vâki olacaktır.

Müstecir üçüncü şahsın hukukî ve fiilî müdahalesi karşısında mucire haber vermekle mükelleftir. Mucir müstecir yerine geçerek dava açmağa veya müstecire açılan davaya iştirake mecburdur. Aksi halde müstecirin intifadan mahrum olduğu ve bundan zarar gördüğü nisbette zarar ziyan talebine hakkı vardır. Müstecirin mucirin kusurunu ispata dahi mecburiyeti yoktur.²¹

Mucir müstecirin ihbarı olmadan hale vâkif olmuş ve harekete geçmemiş ise tazminata maruz olur. Demek ki böyle halde ihbar müstecirin dava hakkı için zarurî şart değildir.

Mucir mecur üzerinde "jus abutendi" ye sahip ve müstecire ancak şey'in intifa hakkı intikal etmiş olduğundan, şey'in mülkiyetini başkasına devretme hakkına her zaman sahiptir. Hattâ mucirin kira mukavelesine mecuru kira sonuna kadar başkasına temlik etmeyeceğine dair koyduğu şart dahi bătıldır.

Bu tibarla mucir kiraya verdiği şey'i kira akdi bitmeden dahi her zaman satabilir. Mühim nokta yeni malikin kiralayan yerine geçmeyeceği, binnetice, kiracının yeni malike karşı müstecir sıfatı takınamayacağıdır. Filhakika kira şahsi hak olup herkese karşı dermeyeran olunamaz. Kiracının müşteriye (mecurun yeni maliki) karşı hiç bir dava hakkı olamaz. Mecura temellük hangi sebeble olursa olsun, isterse icra ve iflâs yoluyla vâki bulunsun, hüküm değişmez.

Bütün bu hallerde kiracı mucire karşı dava açabilir. Bu davanın mevzuu müstecir akit devam etse idi ne vaziyette bulunacak idi ise o vaziyete konulmasının mucirden talep edilmesinden ibarettir. Binnetice, müstecir, mucirden başka bir mecurunun kiralanmasını talep edebile-

20) Bu hak ancak kiracıya veya vekiline aittir: Yargıtay 4. H.D. nin 31/12/1938 gün ve 3354/2779 sayılı kararı. Binnetice kiracı ile birlikte ikamet eden sair eşhas bu hakkı kullanmaz.

Müstecir dahi müdahaleyi bizzat def için dava ikame ve açılan davaya iştirak edebilir. Yargıtay 4. H.D. 4/12/1944 gün ve 233/38.

21) Mucir mes'uliyetten icara hükümet tasarrufu mani olduğu halde kurulabilir. Meselâ mecurun istimlâk edilmesi gibi.

ceği gibi, akdin hükümsüzlüğünden doğacak bütün zararları da isteyebilir²². Meselâ A, B ye iki sene müddetle bir dükkânı aylığı 100 liradan kiralamış iken, dükkânın ait olduğu apartmanı C ye satsa ve B dükkânında 3 ay kalmış olsa ve aynı semtte aynı iş hacmini temin eden bir başka dükkânı 130 liradan tutmuş olsa, A, 21 aylık kira bedeli farkını B ye vermekle mükellef olur. Bundan başka, B üç dört ay dükkân bulamamış olsa, bu müddet zarfında çalışsa idi ne kazanacak idi ise onu talep etmeye haklıdır.

Şu ağır neticelere maruz kalmamak için mucirin mecurun yeni maliki namzedi ile kiracının haklarının mahfuz bulunması şartını koyması icap eder. Bu takdirde mucir ile müşteri arasında yapılan mukavele kiracı lehine şartı ihtiva eden bir mukavele olur²³. Kiracı lehine vâki bu durumu ya yeni müşterinin kiracı ile ayrı bir kira mukavelesi yapması ile, veya mucirin müşteriye kiracıya karşı haklarını devir etmesiyle icra edilir. Ancak kiracı bu tarzı hareketi kabule mecbur değildir. Fakat kabul etmiş ise bu kabulün de mutlaka sarîh surette beyan edilmiş olmasına lüzum yoktur.

Şu cihet mühimdir: yeni malik kirayı devam ettirmek ister ve bu davamda da müstecirin hiç bir zarar mefhuz olmazsa, müstecir yeni malikle akit yapmaya mecbur değil ise de eski malike karşı tazminat talebi sakıt olur.

Sahn alan kimse mecuru kiracıdan derhal istemeye, binnetice kira akdinin ifasını imkânsız hale koymaya haklıdır.

22) Mucir hazine olsa ve mecur mültecilere tefviz edilse bile hüküm böyledir; yargıtay 4.H.D. 1941 gün ve 3465 sayılı kararı.

23) Böyle bir şart mevcut olmaz, veya kira akdi tapuya tescil edilmemiş olur. Veya kiracı yeni malikin muvafakati ile icara devam etmez ise fuzuli işgal ve ecir misil mevzuubahis olur. Müstecir mucirden ancak peşin verdiği icar bedelini vücudu nihayete ermiş bir sebebe mebni vâki iktisap dolayısıyla talep edebilir. Tahliye bir sene bittikten sonra vaki olursa müstecir zarar ziyân tazmin etmez. İcar müddeti bitmeden evvel vaki ise müstecirin peşin verilen bedel ile birlikte zarar ziyân da talebe hakkı olur. Aynı ihtimalâtı havi olmamakla beraber aynı manâda: Yargıtay 4. H. Dairesi 28/4/1936 gün ve 4368 nolu kararı.

Ecir misil kiralayana peşin verilen icar bedelinden müstakildir. Binaenaleyh A, B ye bir yıllık icar bedeli peşin ödenmek üzere bir gayri menkulü kiralsın, B yeni malikin usulüne uygun ihtarına rağmen tahliye etmese bu yüzden hükmolunan ecir misli edaya mecburdur. Bu meblâğı veya peşin icar bedeli ile bir senelik ecir misil arasındaki farkı mucirden talep edemez.

Mecur menkul olduğu zaman müşteri mecurdan müstecirin zilyetliğini derhal ref ettirmeğe kanunen ve hukuken haklıdır.

Bu kaide mecur gayrimenkul olduğu zaman derhal tatbik olunamaz. Filhakika, 254 ncü maddenin 2 nci fıkrası sarahatine göre, gayri menkulü satın alan şahıs kanunen ihbar caiz olan²⁴ en yakın zamana kadar kira akdine riayete mecburdur. Maamafi kira mukavelesinde akdi daha evvel fesih edilebileceği yazılı olduğu hallerde yeni malik bu mecburiyete tâbi değildir.²⁵

Mukavelede böyle bir sarahat olmadığı takdirde gayri menkulün yeni maliki akdi feshetmek veya tahliye davası ikame etmek icap ederse ihbar ile mükelleftir. Aksi halde dava istima olunmaz. Kanuni müddeti içinde ve usulen ihbar yapılmadığı takdirde yeni malik icar akdinin devamını kabul etmiş sayılır. Maamafi, yeni malik bu karineyi çürütebilir, bilfarz ihbar etmemiş ise kiracının kiraya son vermek üzere kendisi ile anlaşmasını ispat edebilir.²⁶

Kira, mukavelesindeki sarahate veya mucirin rızasına istinaden tapuya şerh edilmiş ise mecur üzerinde sonradan aynı hak iktisap eden herkese karşı dermeyan edilebilir²⁷. Şu şartla ki kira hitam bulmamış olsun veya yenilendikten sonra meşruhat tekerrür eylemiş bulunsun.

Kira mukavelesindeki tapuya şerh kaydine rağmen mecurun şerhten evvel başkasına intikali kiracıya aynı hak selâhiyeti veremez. Yani böyle halde kiracı mecuru iktisap edene veya mecur üzerinde mülkiyetten gayri aynı hak elde etmiş olan şahıslara karşı mücerret kira mukavelesindeki şerh kaydını göstererek tefevvuk iddiasında bulunamaz. ve tescilden mütevellit hukuku kullanamaz. Tapu siciline şerh sonraki malikine karşı kabili dermeyandır. Bînetice evvelki maliklere dermeyan olunamaz.²⁸

24) B.K. Md: 262

25) Maamafi kiracının zararına olan bu hükmün mukaveleye dercedilmiş olması ihtimali zayıftır.

26) Şu izahtan anlaşılır ki, mucir, ihbar müddeti içinde kira bedellerini almaya veya talebe mezundur.

27) Kira akdinin üçüncü şahıslara karşı kabili dermeyan olması M.K. 919 ncü maddesi icabındandır da: Yargıtay. 4. H.D. 12/10/1930 gün ve 3387 nolu kararı da böyledir.

28) Miras yoluyla iktisap sonradan mülkiyet tesis eder. Mücerret mirascılık daha evvel mecurde mâlik sıfatını dermeyana hak vermez. Zira tereke üzerinde mülkiyet murisin ölümü ile dahi değil mirasın kabulü ile tees-

B — Kiracının borçları.

Kiracının borcu üçtür. Mecuru tam bir ihtimamla kullanmak, mucirin müdahalesini icap ettiren halleri hemen mucire bildirmek; kira bedelini ödemek.

a) Kirılanan şeye ihtimam etmek 256.

Kira akdi, akdin hitamında mecurun mucire devrini icap ettiren bir akit olduğundan, müstecir mecuru iade ederken tesellüm ettiği hal ve kıymeti cami olacak şekilde muhafaza ile mükelleftir.

Bu gayeyi temin edebilmek için kiracı kendi malında müsrif ve lâkayt olmayan bir şahsın dikkat ve ihtimamını göstermeğe mecburdur²⁹. Fakat gayri menkul kiralarda kiracının bu borcu yanında mecurun muhafazası ile alâkadar olmayan bir ihtimam vazifesi daha vardır ki, o da "iyi bir aile reisi gibi oturmaktır". Bu şu demektir ki kiracı mecurda mevcut diğer kiracıları; veya mecura yakın sakinleri taciz edecek hareketler yapmamakla ve kendisiyle birlikte mecurda sakinlerin de bu hareketleri yapmamalarını temin ile mükelleftir.³⁰

Müstecir mecura ihtimam etmez veya iyi aile reisi gibi müstecirlik yapmadığı takdirde mucir mahkemeye müracaatle akdin feshini ve tazminat talep edebilir.³¹

süs eder. Netice itibariyle kabule kadar müesses icarlar hakkındaki tescil dahi mirasçılara karşı dermeyan olunabilir.

Yargıtay 4. H. Dairesi 1939 yılında 2603/2088 sayı ile verdiği bir kararda iştirak halinde mülkiyet cari olan bir gayri menkul satışının muteber olmadığını belirtmekle beraber şerhin evvelki maliklere kabili dermeyan olmayacağını da esbabı mucibe sadedinde zikretmesine lüzum yoktur. Çünkü tescil mutber kira akitlerinde tezekkürü icap eden bir keyfiyettir. Hâdisede akdin ademi mevcudiyeti sebebiyle müstecirin intifaa hakkı olmadığını zikredilmiş olması kifayet ederdi.

29) Kiracı mecurun camlarını kırar, musluklarını harap eder, sıvalarını sökerek mecuru aldığı üzere teslim etmezse tazminat 10 senelik mürur zamana tâbidir; Yargıtay 3. H. Dairesinin 1451/1195 sayılı kararı. Filhalkika kanunda bu babda hususi bir mürur zaman yoktur.

30) Kiralayanın veya beraberce oturduğu eşhasdan birinin eve sarhoş gelerek kiracıları veya mahalle halkını ihtara rağmen mükerreren tâcizi feshi muciptir; Yargıtay 3. H. Dairesinin 1952 gün ve 1509/1063 sayılı bir kararı da böyledir. Kiralayan veya birlikte oturduğu şahısların sarhoş olmaksızın dahi tâcizleri ve meselâ gece yarılarında kadar çalgı çalıp dans ederek diğer kiracıları veya mahalleyi tedirgin etmeleri halinde dahi fesihe mahal vardır.

31) Bk. Md: 256, F. 1,2

Ancak mucirin bu davayı ikame edebilmesi için her şeyden evvel bakımsız veya taciz edici kiracıya bu hareketlerinden vaz geçmesi için ihtarda bulunmuş olması icap eder.³²

Fesih davası açan mucirin talep edeceği zarar ziyan menfi zarar ziyandır. Binnetice, mucirin müstecirden isteyeceği mecura vâki hasara tekabül eden tazminat ile, akdin feshi sebebiyle kira müddetinin hitamına kadar işleyecek olan kira bedelleridir. Bundan şu netice çıkar ki, mucir akdin feshine karar aldıktan sonra kira müddeti bitmeden evvel başka bir kiracı bulursa, ondan aldığı bedeli icanın ilk kiracıdan alacağı kira bedeline mahsup edilmesi icap eder. Bu, mucirin tazminat talebinin menfi zarar ziyana münhasır olması kaidesinin bir neticesidir.³³

b) Mucire ihbar mükellefiyeti

Kiracı mucire mecurda tamiri, üçüncü şahısların hukuki veya fiili müdahalelerini ihbara mecburdur.

Aksi halde kiracı doğacak olan zararı ödemekle mükellef olur.

Şu izahata hâkim kaidelere birer misâl vermek zait değildir:

1) Kiracı B bahçedeki asrîde ve dört beş günde yıkılıp ev duvarını tahrip etmesi mümkün bir ağacı mucire ihbar etmese, ağaç yıkılıp mecurun duvarını çatlatsa, çatlak duvarın tamiri için muktazi masrafı kendisinin ödemesi lâzımdır. Kiracı 4 gün içinde tehlikenin mucire veya müvekkiline ihbarı mümkün olmadığını ispat etse dahi tazmin ile mükellef olur. Tazminattan kurtulması için böyle bir halde bizzat tedbiri kendisinin alarak vekâleti olmadan tasarrufta bulunması icap ederdi :³⁴

Kiracı kendisine karşı tahliye davası açan üçüncü şahsın açtığı davayı kabul eder, ve aleyhine tahliye kararı sadır olursa, mecuru müd-

32) Ancak kiracı mecuru açıktan açığa yani ihtarı dinlemeyeceğini ima eder şekilde tahrip ederse, ihtara lüzum kalmaksızın dava ikamesi caizdir. Fakat tek bir kaza veya dikkatsizlikten çıkan tahripkâr hâdise tahliye sebebi olamaz. Bu hadîsatın tekerrürü lâzımdır: Yargıtay 44. H. D. nin 19/4/1943 gün ve 2092/1353 sayılı kararı bunu teyid eder.

33) Müstecirin kira müddetinde mecura verdiği zararın tazmini davası haksız fiil mürur zamanına değil, 10 senelik mürur zamana tâbidir: Yargıtay 3. H. D. nin 1451/1195 ve 4. H.D. nin 9/6/1946 gün ve 886/1452 sayılı kararına bakınız.

34) Müstecir ihbar etmediği veya etmesi mümkün olmayan tâmiratı bizzat yapmış ise vekâleti olmadan tasarruf dolayısıyla zaruri ve faydalı

detinden evvel tahliye etmiş olmasına rağmen peşinen eda ettiği kira bedellerinden henüz işlemiş olan kısmını mucirden talep edemeyeceği gibi, mucir işlemiş bedelleri peşin almamışsa talep etmeğe haklı olur.³⁵

c) Kirayı³⁶ ödeme borcu.

Kira bedelinin ne vakit ve ne şekilde ödeneceğini evvelâ mukavele, mukavelede sarahat olmayan halde örfü âdet gösterir.

Bu hususta mukavelede ve örfü adet yoksa kanunun tefsir edici hükümleri câridir³⁷. İcar mukavelesi altı aylık veya senelik ise, her altı ayın veya senenin bitiminde, daha az bir müddet için ise, her ayın sonunda ödemek lâzımdır.

İcar bedeli mukavele ile veya örfle tayin edilmez veya bir müddet de ihtiva etmeyen icarlarda işin mahiyeti ile de tayin edilebilir. Bir bayram için dönme dolap yeri kiralanmasında, kira müddeti o bayramın resmen başladığı ve resmen bittiği zamana münhasırdır. Pazar yeri kirasında pazanın mutad olarak tekerrür ve devam ettiği anlar icar müddetinde hesap olunur.

Bu gibi icarlarda bedel miktan örfle göre taksit usulüyle ödenir.³⁸

Akittle ve örfde hilâfı mevcut değilse mukavele masrafları müstecire aittir.

Bedeli icar davaları beş senelik zaman aşımına tâbidir. Bu zaman aşımının mebdei muacceliyet tarihidir. Peşin bedellerde mukavele tarihi mebde teşkil eder.

4) Masraflar.

Kaide şudur : mecurun mülkiyeti ile alâkahı masraflar mucire, inşifa ile ilgili masraflar kiracıya aittir.³⁹

masrafları talebe haklı olur: Yargıtay 3. H.D. 1944 gün 7498/6900.

35) Ancak tahliyeden sonra mecurdan vâki menfaat mahsup edilmek lâzımdır.

36) B.K. Md: 257 F. 2

37) Muzaaf icar taahhüdü, cezai şart hükümlerine tâbidir, binnetice fahiş oldukça tenkisi caizdir: Yargıtay 4. H.D. nin 28/4/1934 gün ve 819/577 sayılı kararına bakınız.

A, kiracısı B ye müddetin hitamında tahliye etmediğin takdirde son kira bedelini 3 misli ödeyeceksin dese, bu muteberdir, ancak misil teşkil eden para cezai şart hükmündedir.

38) Âdet memlekete şehire ve hattâ semte göre değişebilir.

39) B.K. Md.: 258

Mecurun vergileri, sigorta masrafları ilh. mucire aittir, Büyük tamirat keza mucire aittir.

Ufak tefek tamirler, meselâ bir camın takdîrılması, düşen bir sıva parçasının yaptırılması gibi masraflar müstecire aittir.

Maamafi hangi tamirin büyük hangisinin ehemmiyetsiz olduğu cihetini örfi âdet tayin eder.

Bu hususta şu kıstası koymak mümkündür : Tamir edilmediği takdirde müstecirin tam intifama mâni olmayan ve mucirin kusurundan ileri gelmemiş olan tamirat alelâde tamirattan addedilmelidir.

Büyük tamiratın da müstecire ait olacağı sarahatle yazılmış olmadıkça bunlardan mucir mes'uldür.

Tanzifat ve tenvirat masrafları dahi mukavelede aksine bir sarahat olmadıkça, mucire aittir.⁴⁰

5) Mecurun başkasına kiralanması.

259 ncu. madde sarihtir : Kiracı, mucire zarar verecek bir değişmeğe mahal vermemek şartıyla mecuru tamamen veya kısmen başkasına icar veya icarı üçüncü bir şahsa ferağ edebilir.

Ancak ikinci müstecir birinci müstecirin selâhiyet ve haklarına sahiptir. Birinci müstecir mucirin kendisine kiracı sıfatıyla tanımadığı hakkı veya tanınmış olan hakkın fazlasını bahşedemez. Aksi halde birinci müstecir mucire karşı mes'uldür ve mucir ikinci kiracıyı birinci kiracıya tanınan haklardan başkasını kullandırmaya yetkilidir.⁴¹ Mecurun kısmî veya tam isticanı mucir için zarar verici tebeddülü mucip olmak icap eder. Aksi halde ikinci kira feshettirilir. Gerekli tazminat da birinci kiracıdan alınır.⁴² Bunun diğerlerine haksız fiil bakımından rücu hakkı bâkidir.

40) Zira bunlar 258 nci maddenin 1 nci fıkrasına dahil mükellefiyet ve vergilerdir.

41) Aile adedinin mukavelede gösterilenden az olması müstecire noksan için mecurda başkasına oturmaya hak vermez: Yargıtay 4. H.D. nin 1943 gün ve 4091/2713sayılı kararı da böyledir.

İkinci kiracının dahi mecuru üçüncü bir kiracıya devre yetkisi kabul edilmek lâzımdır. Yargıtay 4.H.D. nin 1935 gün ve 447 sayılı kararı.

42) Zira mecurun başkasına devir veya kısmen tamamen icarı 259 ncu maddeye nazaran birinci kiracıyı mes'uliyetten kurtarmaz: Yargıtay H.U. Heyetinin Mecurun kirası gayri mümkün iken kısmen başkasına kiraya ve-

Şu halde iki oda bir holü kendisi ile bir karı ve çocuğunun iskânı için kiralamış olan bir şahıs, mecuru üç çocuklu bir aileye devredemez, veya mecuru mucirle arasında husumet bulunan bir aileye ferağ edemez. Kısmi icarda dahi aynı mülâhazaları sende mahal vardır. Kiracının mecuru ahara kiralama hakkı ancak mukavele ile bertaraf edilir.

Kiralama hakkı olup da kendisine verilen hukuktan fazla bir hukuk ile mecurun kiraya verilmesi veya kiralama hakkı yok iken mecurun kısmen veya tamamen kiralanmış olması ikinci kiracıyı fuzuli şâgil durumuna sokar.

6) Kira akdinin son bulması.

Kira akdi, muacceliyet kesp etmiş kira bedelinin ödenmesindeki temerrüd, kiracının iflâsı kira müddetinin son bulması, kiranın devatının çekilmez hale girmiş olması ve nihayet, kiracının ölümü ile son bulur.

Bu sebebler üzerinde lüzumu kadar durmak icap eder :

1) Bedelin ödenmesinde temerrüd.

Kiracı kira bedelini ödemekte temerrüd gösterince kiralayan akdin feshi davasını ikame edebilir. Ancak kiralayan bu davayı açabilmek için altı aydan fazla müddetli kiralalar için 30, daha az vâdelilerde 6 günlük bir mehil tayin ederek birikmiş kira bedellerini ister ve aksi halde verilen mehil sonunda akdi feshedeceğini kiracıya ihtar etmelidir.⁴³

Mehil ihtarın müstecire tebliğ edildiği günden itibaren hesap olu-

rilmesi halinde ihtar tahliye bozmayı muciptir: Yargıtay 4.H' Dairesinin 9/10/1943 gün ve 3997/2715 sayılı kararı. Keza: Yargıtay 3. H. Dairesinin 1943 gün ve 11441 sayılı kararına bakınız. Kısmi devirde de ihtar lâzımdır: Yargıtay 4.H. Dairesinin 12/11/1942 gün ve 3610/2735 sayılı kararı. Mecurun ahara devri veya icarı sebebiyle tahliyesi için ihtar lüzum yoktur: Yargıtay H.U. Heyetinin 1950 gün ve 196/55 sayılı kararı.

43) Bu mehillerin azaltılmasına veya tamamen kaldırılıp akdin ihtar-sız feshedileceğine dair yapılan mukaveleler bâttıdır. B.K. Md. 260, F. 3 demek ki bu müddetler amme intizamındandır. Kanunda sarıh olan bu ciheti Yargıtay 4. H.D. nin 11/9/1941 gün ve 2465/1563 sayılı kararı ile de teyide mecbur kalmıştır.

İşlenmiş kira bedellerinin teciline rıza gösteren mucir, bu bedelin ödenmemesinden dolayı feshi ihbara ve tahliye davasını ikameye hakkı değildir: Yargıtay 4.H.D. nin 6/5/1935 gün ve 1060/935 sayılı kararı.

nur. İşlemiş olan kira bedellerinin taksitde bağlanmış olması⁴⁴ taksit isterse ihtardan sonra vâki olsun bunların ödenmemiş olması dolayısıyla feshe hak vermez.

260 ncı maddedeki mehiler kısaltılamıyacağı cihetle bir aylık mehil yerine 10 günlük veya kanunda mukayyet 6 günlük mehil ile vâki ihtar dava ikamesine hak vermez⁴⁵.

Ihtarnamede ödenmemiş bedelin fazla veya eksik gösterilmiş olması ihtarnameyi hükümsüz kılmaz ve bu ihtar üzerine açılan davanın reddini mucip olmaz.⁴⁶

2) Kiracının iflâsı.

İflâsı ilân edilmiş müstecir mucire birikmiş ve birikecek bedelle-re kâfi bir teminat verir ise, iflâs feshe sebep teşkil etmez.

Teminat için bir müddet yoktur. Ancak kiracı acele etmelidir. Aksi halde mucirin iflâsın ilânı tarihinden itibaren her gün fesih talebinde bulunmaya hakkı vardır.

İflâs sebebiyle fesih tazminata hak vermez. Binnetice mucir iflâs masasına ancak işlemiş bedeller için iştirak edebilir.

3) Kira müddetinin bitmesi.

Kira akdinde taraflar bir müddet tayin etmişlerse, bu müddetin sonunda kiracı mecuru terke mecbur, kiralayan da çıkmayan kiracı aleyhine tahliye davası açmağa haklıdır. Müddetin hitamına rağmen çıkmayan kiracı mucirin müspet zarar ziyanını öder. Meselâ mucir 30/2/1951 de hitam bulan bir evi bu tarihten itibaren 120 liraya kiralama imkânını bulduğunu ispat ederse, eski icar bedeli 20 lira olmuş olsa idi dahi müddet sonunda çıkmayan kiracıdan hitam tarihinden sonra kaldığı müddete tekabül eden miktar tahsil olunur. 4 ay kalmış ise, 400 lirayı tazmine mecbur tutulur.

Kiracı müddetin hitamına rağmen mecurdan intifâkı temadisi-

44) Yargıtay 4. H. Dairesinin 1931 gün ve 160 sayılı kararı. Mucir taksit site bağlanmış icar bedeli hakkında müstakil dava ikame edebilir.

45) Yargıtay H. U. Heyetinin 1951 gün ve 309/174 sayılı kararı da kanunun bu hükmünü teyid eder.

46) Yargıtay H.U. Heyetinin 11/6/1952 gün ve 230 sayılı kararı. Ancak az bedelin ita edilmemiş olması da feshe sebep olmamak lâzımdır.

nin mucirin sarîh veya zımnî rızasına müstenit olduğunu ispat ederse, tazminattan kurtulur ve eski bedellerini ödemeye devam eder.⁴⁷

Mucirin sarîh veya zımnî sükkûtu ile hitam bulmuş akit, hilâfına bir kayıt yoksa⁴⁸ gayri muayyen bir zaman için uzatılmış sayılır.

Zımnî temdidî hâkim hale göre mevcut addeder : mucirin eski bedel üzerinden kirayı kabul etmesi, hitama rağmen kiracıya ses çıkarmayıp eski sohbeti ve münasebeti devam ettirmek ilh... hep mucirin zımnî temdit karinelere aittir.

Taraflardan birinin temdidî istememiş olması iddiası melhuzdur. Kanun bu ihtimali peşniyen hal etmek için şu kaideyi koymuştur: Mukaveledeki bunda sarahat yoksa kanundaki müddetler içinde feshi ihbar etmemiş olan taraf, mukaveleyi zımnî temdit etmiş addolunur.

Feshin ihbar için mukavelede bir müddet tayin edilmemiş ise, müddetsiz icarlarda kanunî müddet mefruş olmayan apartman veya hane ilh.. (Md. 262, F. 2. b. 1) âdet yoksa, altı aylık bir müddetin utamı için ve her iki halde üç ay evvel; mefruş apartman, müstakil oda ilh. (Md. 262 F. 2. B. 2) bir aylık müddetin hitamı için ve iki hafta evvel, diğer menkul şeyler için (Md. 262. E. 2, b: 3) her istenilen zaman için üç gün evveldir.

Ihbar için kanun muayyen bir şekil derpiş etmemekle beraber, noter marifetiyle yapılması ihtiyat icabındandır. Kiralayan veya kiracı birden ziyade ise ihbarın hepsine yapılmış olması lâzımdır.

4) Kiranın çekilmez hale gelmiş olması.⁴⁹

Muayyen bir müddetle yapılmış olan bir gayri menkul kirası⁵⁰ tek tarafî olarak müddetinden evvel fesholunabilir. Ancak bu tek tarafî

47) Şu şartla ki, mukavelede hitamdan sonra kiranın bir miktar artırılacağı yazılmış olmasın.

48) Mukavelede icarın mucirin sarîh rızası olmadıkça yenilenmesine imkân olmayacağı yazılı ise, mucirin müddet hitamında müstecirin devamına ses çıkarmaması zımnî muvafakat addedilemez: Yargıtay 3.H. Dairenin 27/7/1937 gün ve 6774/8498 günlü mucirin bir mektupla akdi yenileyeceğini vaad etmesi dahi akdin uzatılmasına kâfi değildir: Yargıtay H.U.H nin 21/2/934 gün ve 9/8 sayılı kararına bakınız. Filhakika bu mektup bir vâitden ibaret kalır.

49) B.K. Md. 264 F. 1

50) Bu fesih sebebi menkul eşya ile müddetsiz gayri menkullerde tatbik olunmaz. Bunlar hakkında fesih 262 nci madde gereğince mürkündür.

fesih için ya kiralayanın veya kiracının akdin inikadında bildiği veya bilmesi lâzımgeldiği sebebler mevzuu bahis olmamak icabeder. Kirayı çekilmez hale koyan sebeblere misal olarak kiracının mecurun bulunduğu yerden başka yerde ikamete mecbur edilmesi. Keza Federal Mahkemenin kanaatine göre, iki kişinin yaptığı bir akitde birinin ölümü, kiracı ile kiralayan arasındaki derin bir ihtilâfı hep kirayı çekilmez hale koyan sebeblerden addetmek doğrudur. Meselâ kiracı muciri yaralamış, namus ve haysiyetini muhil fiilde bulunmuş ise, mucir akdin tek tarafı olarak feshini talebe haklı olur.

Bu sebeblerle akdin feshi için iki şartın tahakkuku lâzımdır.

1°) Feshedecek olanın diğer tarafın zararını tamamen tazminat teklifinde bulunması.⁵¹

2°) Feshin ihbarı için kanuni müddetlere riayet.⁵²

Feshe mucir haklı ise müstecire peşin tazminat verilmedikçe mecur tahliye olunamaz.

5) Kiracının ölümü.⁵³

Kiracı mirascısız ise, ölümü ile akit münfesih olur. Mirascıları olduğu halde kiracının ölümü ile akit devam eder; ancak şu iki şart dahilinde gerek mirascıları, gerek kiralayan akdi feshedebilirler.

1) Kira akdinin müddeti en az bir sene olmalıdır.⁵⁴

2) Akdin feshini isteyen taraf kanuni mehillere riayet ederek feshi ihbar etmelidir.

Bu iki şartın tahakkuku ile kira akdi, feshedenden tazminat talebine mahal kalmaksızın feshedilmiş olur. Demek ki ölüm, kiranın devamını tahammül edilmez sebebeten değildir. Aksi olsa idi fesih halinde tazminat icap ederdi.

51) İcar bir sene veya ziyade müddet için ise bu tazminat altı aylık icar bedeli tutarından az olamaz: B.K. M. 264. F. 2

52) Aynı fikir: Yargıtay H.U.H. nin 5/5/937 gün ve 198/31 sayılı kararı. Fakat sıhhi sebeblerden dolayı icar çekilmez hale gelmişse ihbar mecburi değildir: Yargıtay 4. H.D. nin 22/4/1935 gün ve 863/777 sayılı kararı da bunu teyit eder.

53) Mucirin ölümü akdi feshetmez: Yargıtay 4.H.D. nin 23/11/939 gün ve 3030/2267 sayılı kararı da bunu teyit eder. Keza aynı dairenin 19/6/943 gün ve 2297/1975 sayılı kararı.

54) Bir seneden az kira akitlerinde mirascıların fesih hakkı yoktur: Yargıtay, 4.H. Dairenin 1936 gün ve 4228 sayılı kararı.

6) Kiralanan şeyin iadesi.

Kiracı kira akdi sonunda mecuru aldığı haldeki gibi, o esnada iş değeri ve kıymeti ile iadeye mecburdur. Aksi halde kiracı vâki eksiklikten mes'uldür.

Ancak bazı kallerde uzun müddet intifa sebebiyle mecurun bulunduğu hal üzere kalması imkânsızdır. Bu itibarla kanun⁵⁵ bu gibi eksikliğin tazmin edilmeyeceğini tasrih etmiştir. Bu kıymet eksikliğinin kistası şöyle ifade edilebilir. Mucirin menkul bir şekilde normal intifandan dolayı mecurda ne kıymet noksanlığı husule gelir, idi ise, müstecir bu eksilmeden mes'ul olmaz. Meselâ bir otomobilin lastiklerinin yenmesi gibi. Fakat lastiğin yırtılması, mecburi sebepten ileri gelmiş olsa bile mes'uldür.⁵⁶

Kanun kiracının mecuru iyi bir halde teslim etmiş olduğunu farz eder.⁵⁷

7) Mucirin hapis hakkı.⁵⁸

Medenî kanununun 864-867 nci maddeleri hapis hakkına sahip alacaklının borçlunun malları üzerindeki hukuku tespit etmektedir.

B. Kanununun 167 nci maddesinin kabul ettiği hapis hakkı daha şumullüdür.

Mucir, mirasçıları veya halefleri geçmiş sene ile, geçmekte olan altı aylık kira bedelinin tahsili maksadıyla müstecirin menkulüne el koyabilir.⁵⁹

Hapis hakkı azamî 18 aylık kira alacağını temin edebilir.

Hapis hakkı mucirin zarar ziyanını temin etmez. Binaenaleyh mucirin vaz yed edeceği eşyanın değeri bu nisbet dahilinde olacaktır.

55) B.K. Md: 266

56) Ancak mücbir sebebin ispatı kiracıya aittir. Kiracı otomobil ile giderken lastik patlasa ve iç ve dış lastik yırtılsa tâmir veya yenisini almak veya bedeli ile mes'uldür.

57) B.K. Md: 249; Bu itibarla teslim anında mecurun halini tesbit etmek ihtiyat icabıdır. Aksi halde ispat külfeti müstecire düşer ve ekseriya bu kanunî faraziyeyi çürütmek güçleşebilir.

58) B.K. Md: 266-269. Fakat gayri menkul kiralalarında mücbir sebep mucir aleyhinedir. Yıldırımın evin bacası yıkılsa veya fırtına dolayısıyla kiremitler kırılrsa hal böyledir.

59) Geçmiş sene geçmekte olan 6 aya takaddüm eden senedir. Geçmekte olan 6 ayın mebdai kiranın son taksidinin verilmesi icap eden tarihtir. Mecur

Hapis hakkı mecurdaki tefriş ve tezyine ait menkuller üzerinde kullanılabilir⁶⁰. Mecur dükkân ise hapıs emtia üzerinde kullanılır.

Hapis hakkı para ve para yerine geçen evraka şâmil değildir⁶¹.

Mucir birinci müstecirin ikinci kiracıdan alacağı nisbetini geçmek üzere ikinci kiracının menkulü üzerinde de hapıs hakkını kullanabilir⁶².

Mamafi şu hallerde üçüncü şahısların kiracı nezdindeki menkul malları hapsedilemez⁶³.

Mucir, müstecir nezdindeki malların üçüncü şahsa ait olduğunu biliyorsa, mucirin suiniyetli olduğunu, yani eşyanın üçüncü şahsa ait olduğunu bildiği veya bilmesi lâzım geldiği⁶⁴ halde hapsedilmiş olduğunu ispat istirdat dâvasının dâvacısı olan üçüncü şahsa (mah hapsedilen şahıs) düşer.

Hapsedilen şeyler için istirdat dâvası M. Kanununun 902 nci maddesi delâleti ile 5 senedir. Zira borçlar kanunu bu hususta sâkittir.

Mucirin sonradan suiniyet sahibi olması, yani hapıs hakkını kullanırken menkulün üçüncü şahsa ait olduğunu bilmezken, hakkı kullandıktan sonra bilmiş olması, hapıs hakkına mani değildir. Fakat eğer mucir kira akdini en yakın zaman için fesholunacağını ihbar etmemiş ise, hapıs hakkı bu menkuller için zail olur⁶⁵.

Hacı caiz olmayan menkuller icar bedeli için dahi hapsolunamaz.

Hapis hakkının neticesi :

Hapis hakkının nasıl dermeyan edileceğini kanun sarahatle gösterir⁶⁶: Kiracı mecurdan çıkmağa veya mecurdaki menkulleri götürmeğe teşebbüs ederse,⁶⁷ mucir sulh hâkiminden müracaatle kira bedeli tutanna muâdil kıymette eşyanın hapsine karar alır. Kiracı bu eşyayı cebir veya hile ile zilyetliğine alırsa, 10 gün içinde polis kuvveti ile mucire iade olunabilir.

60) Mecur haricindeki müstecire ait emval hapıs hakkına maruz değildir.

61) Hapis hakkına mevzu şeyin müstecirin mülkü olmasına lüzum yoktur.

62) Yargıtay T. Dairesinin 21/5/1936 gün ve 1599/1265 sayılı kararı da bunu müeyyittir.

63) Kiracı nezdindeki üçüncü şahıslara ait mahcuz mallar dahi hapsedilebilir : Yargıtay 4. H. Dairesinin 7/11/1935 gün ve 2882/2106 sayılı kararı.

64) Meselâ kiracı dokumacı ise, dokumaların müşterisi olduğunu bilmesi lâzımdır.

65) B. K. Md : 268. F. 3.

66) BK. Md : 269. F. 1.

II — Hasılât icarı :

1. Tarifi ve umumi bilgi :

Bir şahsın diğerine bir ücret mukabilinde hasılât veren bir şeyin kullanılması ile birlikte semerelerinin veya hasılâtının iktifatını terketmesine hasılât icarı denir.

Âdi icarla hâsılât icarı şu suretle ayrılır : Hâsılât icarı hâsılât veren bir mal veya hakkı konu edindir. Âdi icarda malın hâsılât verir mahiyette olmasına lüzum yoktur. Hâsılât getiren bir yer âdi icara verilebilir, fakat kiracı buranın semere ve hâsılâtını alamaz.

Hülâsâ kıtası şudur : Kiracı mecuru işletmek ve hâsılata kabiliyetli halde bulundurmamakla mükellef ise, icar hâsılât icarı ; yalnız kullanma hakkına ve kullandığı şeyi tesellüm ettiği kıymetde iadeye mecbur ise âdi icar mevzubahistir.

Hâsılât icarı ya para yahut toplanacak semere veya hasılâtın bir hissesini mevzu edinebilir. Bu sonuncu halde icara iştirakli hâsılât icarı denir. Bu çeşit hâsılât icarında (mucirin : iştirak eden) semereler üzerindeki hakkı mahalli adete göre tesbit olunur. Hilâfına mukavele caizdir.

İcara alât, hayvan, zahire ve sair gibi hâsılata yardım edici vasıtalar da dahil ise, her iki taraf bunların adet ve kıymetini tesbit etmekle mükelleftirler. Bu yazılı senedi iki taraf imza ve teati ederler. Bu senedi bilhassa mucirin muhafaza etmesi menfaati icabındandır.

Taraflardan biri defter tutmaya razı olmazsa diğer taraf mahkeme vasıtasıyla tesbit ettirebilir.

Âdi icarla hasılât icarının kanunî farklarını tebarüz ettirebilmek için hasılât kirasında mucir ve müstecirin borç ve haklarını incelemek zarurîdir.

2. Mucirin borçları şunlardır :

1) Birlikte icar edilmiş menkul şeylerde dahil mecuru kullanma ve işletmeye salih bir şekilde müstecire teslim borcu.

Aksi halde, âdi icarda olduğu gibi, akdın feshi veya kira bedelinin tanzili mevzu bahis olur.

2) Esaslı tâmiratı ihbar üzerine yaptırma veya talep edilen tâmir masrafını peşinen kiracıya vermek mükellefiyeti. Hasılât icarında esâh tâmirat, mecurun işletmeye ve hasılât getirmesine mani olan aksaklıklarının izalesi demektir.

Ehemiyyetsiz tâmirat hususunda kanun sâkit ise de bunların âdi icara kıyasen kiracıya aittiyeti icap eder.

3) Vergi ve mükellefiyetler mucire aittir. Âdi kirada da böyledir.

4) Mecura üçüncü şahısların müdahalesi halinde teminat âdi kira ya kıyasen cereyan eder.

5) Mecurun ahara temlikinde dahi âdi kira hükümleri câridir⁶⁹.

3 — Kiracının borçları :

1) Kiracı mecuru işletmeye ve işleme kabiliyetini muhafaza etmeye mecburdur. Meselâ kiracı bağı yoncalık yapamaz. Mukavelede aksine sarahat mahfuzdur.

2) Ufak tefek tâmirat kiracıya ait olduğu gibi, eskimeden dolayı yok olan cüz'î ve edevati yenilemekle mükelleftir.

3) Mecurun esash tamirâtı ile üçüncü şahsın fili veya hukuki müdahalelerini mucire ihbar ile mükelleftir.

4) Kirayı mukavele veya âdet üzere tediye borcu. Mukavele ve âdet yoksa sene sonunda veya icar müddeti hitamında tediye lâzımdır. Mucirin hapis hakkı mevcuttur. Âdi icarda hapis hakkı 18 aylık kiraya şâmil olduğu halde, hasılât icarında 24 aylığı temin eder.

Hapis hakkı işletmeye yarayan şeylerle hasılâta da saridir.

5) Kiracı kendi kusurundan veya şahsındaki mücbir sebeplerle mecuru işletmezse bedeli edaya mecburdur. Âdi icarda da hal böyle idi. Ancak hasılât icarında eğer işletme mucire de fayda temin ediyor idi ise, kiracı yalnız icar bedelini değil, tazminatı da zâmindir. Mamafî mecuru kulmamak kiracının kusurundan değilse, tazminat lâzım gelmez. Meselâ, hasta olmuş ise hal böyledir.

6) Kiracı hasılât alamasa bile, bedeli icarı aynen borçludur. A, B den Beyoğlu'nun çok işlek yerinde senede vasatı 5000 müşterisi olan bir oteli 50000 liraya kiralasa, fakat icar senesinde senelik müşteri 1000 e düşse ve kazandığı 20000 lira olsa, 30000 lira zarara katlanacaktır.

69) Teşebbüsün isbatı icap eder ve isbat lülfeti kiralayana düşer. Fakat hâkim serd edilen karinelere de ehemmiyet vermélidir. Zira eşyanın kaçırılması ilâ hapis hakkından mahrum olabilir.

Fakat bu kaideyi kanun zirai gayri menkul icarlarında kiracı lehine tâdil etmektedir⁷¹. "Fevkalâde felâket hallerinden yahut tabii hâdiselerden dolayı zirai gayri menkulün her vakitki hasılâtı ehemmiyetli surette azalırsa"⁷² kiracı bu haktan feragat etmemiş ise⁷³, kiradan bir mikdarınm indirilmesini talep edebilir.

Bu tenzilât ancak semerelerin hasattan evvel, henüz mahsul namzedi halinde iken harap olması halinde, talep edilebilir. Binnetice üzümler olmuş, toplama zamanı gelmiş iken iki üç gün toplanması gecikmiş ve şiddetli bir doludan harap olmuş ise, kiracı bedelin tenzilini isteyemez. Yine meselâ mecura su vermek muhitce zaruri ve âdetten iken kiracı yağmur beklemekle vakit geçirmiş ve bu suretle mahsul almamış ise icar bedelinin tamamı olarak vermeye mecburdur.

Mahkeme tenzili hakkaniyet dairesinde icra eder, hattâ fevkalâde felâketlerle elim şekilde mutazarr olan kiracıyı icar bedelinin tamamından muaf tutabilir. Filhakika böyle hallerde mecuru mucir kullansa idi bile hiç bir kazanç temin edemezdi. Bedelin tamamen kaldırılmasında kıstas bu olmalıdır.

Fevkalâde hâdisat dolayısıyla kira bedelinden tenzilât, şu iki istisnai hal mahfuz, âmme intizamından addedilir.

1) Kiranın tesbiti sırasında fevkalâde hallerin zuhuru da hesaba katılarak bedel tesbit edilmiş ise.

2) Zarar sigorta ile temin edilmiş ise.

Bu iki hal yoksa evvelden feragat bâtıldır.

Tatbikata münhasır kaide şudur : hâkim kiracının şahsı ile alâkalı hasılât azlığı veya yokluğunu nazara alarak kirayı tenzil edemez.

Bedeli icardan tenzilât için hasılâtın mecurla alâkalı fevkalâde tabii

71) B. K. Md : 282.

72) Hasılâtın ehemmiyetli surette azalıp azalmadığını tâyinde senelik hasılât kira bedeli nazara alınmak lâzımdır : Yargıtay 3. H. Dairesinin 1937 gün ve 8141/6701 sayılı kararı.

73) Kira akdi sırasında noksan hasılâtı mucip vak'alar derpiş edilmiş ve tenzili bedelden feragat edilmiş olabilir. Bu feragat 282/2 ye nazaran muteberdir. Yargıtay 4. H. D. 1933 gün ve 575/234 sayılı kararı da böyledir.

Yargıtay 4. H. Dairesinin 1944 gün ve 3125/2626 sayılı kararı da böyledir.

hâdiselerden dolayı tenezzül etmiş olması şarttır. Devletçe görülen lüzuma binaen hasılâtın bir kısmının bedeli mukabilinde alınmış olması dolayısıyla vaki tenezzül müstecire bedeli tenzil selâhiyeti bahşetmez.

4 — Hasılât icarında mecurun ahara kirası.

Âdi icar hilâfına olarak hasılât icarında kiracı mucirin rzasını almıdıkça mecuru başkasına kiralayamaz. Âdi icarda ise, mucirin rzası yokluğunda mecurun başkasına kirası muteberdir. Yani men edici bir hüküm olmadıkça âdi icarın ferağı veya kısmen deviri muteberdir.

Her iki kira arasındaki bu farkın sebebi aşikârdır : hasılât icarından kiracının işletmeye ehliyeti şartı mühimdir.

Maamafih hasılât icarında mucir, mecura tâbi mahalleri başkasına kiralamak hakkına maliktir⁷⁴. Bu takdirde âdi kira kaideleri câridir.

5 — Hasılât icarının sonu.

A — Umumi bilgi.

Kiracı uhdesine düşen borçları ifada temerrüd ederse âdi icardan fark, verilecek mehildedir. Hasılât icarında kiracıya 60 günlük mehil verilmek lâzımdır⁷⁵.

Kiracının iflâsı akdin son bulmasını doğurur. Âdi kirada ise hal başka idi. Ancak kiracı defterin ihtiva ettiği eşya ile işlemekte olan bedele karşı teminat gösterirse akit, içinde bulunulan sene sonuna kadar fesholunmaz.

Müddetin hitamı ile de icar son bulur. Kira müddeti tesbit edilmiş se bu müddetin son bulması ile icar son bulur. Bu hususta âdi icar kaideleri câridir.

Hiç bir müddet tesbit edilmemiş ise, en az altı ay evvel keyfiyeti ihbar etmek suretiyle taraflardan her biri feshi talep edebilir. Mecur ziraî olmayan bir şey işe her hangi bir zaman için fesih ihbar edilebilir. Mecur ziraî gayri menkul ise, hilâfına mukavele yok ise fesih, mahallî âdete göre ilk bahar veya son bahar sayılan mevsimler için yapılabilir. Mahallî adetçe bu mevsimler yoksa, fesihin ihban kira senesinin nihayeti için altı ay evvelden yapılmak lâzım gelir.

Akdin çekilmez hale gelmesi halinde dahi âdi icar hükümleri câridir.

74) B. K. Md : 284.

75) B. K. Md : 288, 289 a bakınız.

Bu hususta hasılât icanna münhasıran ve mahsus hükümler şunlardır: Kira birden ziyade seneler için yapılan bir akit olmalıdır. Fakat en az iki sene için yapılması kâfidir.

Fesih için ihbar ancak ilk bahar, s on bahar mevsimleri için yapılabilir.

Kiracıya veya kiralayana verilecek tazminat bir senelik hasılât bedelinden az olamaz.

Kiracının ölümü halinde akdin feshi âdi icar kaidelerine tâbidir.

B — Akdin hitamında kiracıya, ve mucire ait borçlar,

Kiracı mecuru ve defterde yazılı eşyayı iade edecektir. Bunlar bulunduğu hal üzere iade olunacaktır. Eyi işletmeye rağmen noksandan kiracı mes'ul olamaz. İhmalinden dolayı mes'uliyet icap eder. Kiracının yaptığı esaslı tamirat ve faydalı masrafları mucirden talebe hakkı vardır.⁷⁷

Kiracı defterdeki eşyayı kiracı⁷⁸ n kusuru veya mücbir bir kuvvet tesiriyle zayı olduğunu ispat etmedikçe tazmin ile mükelleftir.

Kiracı, defterdeki şeylerin iade anına kadar ki piyasadaki kıymet tenezzülünden mes'ul değildir.

Mucir akdin sonunda kiracıya ziraat masraflarını tediye etmekle mükelleftir. Kiracı akdin hitamında henüz toplanmamış semereler üzerinde hakka sahip değildir. Ancak mucirde kiracıya işletme masraflarını mahkeme tesbit eder. Kanun bu tazminatın işlemekte olan kiraya mahsub edileceğini kayd ediyor.⁷⁹ İşlemekte olan kira demek akdin hitamından evvelki son senenin kirası demektir.

Akdin hitamı ânında mecurda kalan saman, gübrelik.. teslim olunanndan fazla ise, fazla mikdar için mucirden tazminat talebine mahal vardır. Alınandan az bırakmış ise noksanını tazmin mükellefiyeti derkârdır.⁸⁰

74) B.K. Md: 284.

75) B.K. Md: 288, 289 a bakınız.

77) B. K. Md: 293. F. 3.

78) Mücbir kuvvet (force majeure); mücbir sebep (cas fortuit.) İkinci halde mes'uliyet kiracıyaadır.

79) B. K. Md: 294. F: 2

80) B. K. Md: 295. F. 2

III. Hayvan icarı (Mevaşi kirası).⁸¹

1. Tarifi.

Hasılat icarı mevzuuna dahil olmamak üzere⁸² hâsılat verebilen hayvanların tek veya sürü halinde kiralanmasıdır. Binaenaleyh, bir binek atının, bir katır veya kısır sair bir hayvanın kirası mevaşi kirası addedilmemek icab eder.

2. Tarafların hak ve borçları.⁸³

A — Mucirin borç vehakları

Mucir müstecire hayvanı hâsılat vermeye kabiliyetli şekilde teslim mecburdur. Mucir akdin devamı anında kiracının kusuru haricinde vâki fevkal'ade muhafaza masraflarını da ödeyecektir. Nihayet hayvanı kiracının intifasına yarar halde bulundurmamak borcunu tahammül eder.

B — Kiracının da borçları şunlardır: hayvanları normal şekilde beslemek, iyi bakmak kiracının borcudur. Kiracı hâsılat veya para şeklinde icar bedeli vermeye mecburdur.

Kiracı ehemmiyetli kaza ve hastalıkları mucire derhal haber vermelidir. Aksi halde hasardan mes'ul olur. Hasar mucirin dikkatsizlik ve ihtimamsızlığından hâsıl olmuş ise o'na aittir. Mamafih, bütün hasarın müstecire aidiyeti mukavele edilebilir.

C — Kiranın hitamı.

Kanun bu hususda sâkit ise de, hâsılat icarının bu hususdaki ahkâmını kıyas yolu ile tatbik mümkündür. Mamafih, fesih halinde, hilâfına âdet veya mukavele yoksa, taraflar gayn muayyen müddet için mün'akit icarı her zaman feshedebilirler. Bunun için gerekli ihbar diledikleri zaman yapabilirler. Ancak ihbar vakti süistimal edilmemelidir: meseîâ kuzulama zamanında yapılan ihbar nazara alınmaz. Demek ki ihbar münasib zamanda yapılmak şartıyla her zaman mümkündür.

81) B. K. Md: 296-298

82) Zira bu takdirde hayvan kirası hâsılat kirasının fer'i olur. Halbuki mevaşi kirası müstakillen hayvanı mevzu edinen bir icardır.

83) B. K. Md: 298. F. 3