

İSLAM HUKUKU AÇISINDAN KONUT KİRACISININ SORUMLULUKLARI

Yrd.Doç.Dr. Nuri KAHVECİ*

Özet

Bu incelemede kısaca kira sözleşmesi ile ilgili genel bilgiler verilmiş, İslam hukuku açısından konut kiracısının sorumlulukları üzerinde durulmuş ve bunlar, kira bedelini ödeme, kiralananı koruma, etrafa zarar vermeme, ortak giderlere katılma ve sürenin sonunda kiralananı iade etme şeklinde başlıklar altında ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Kira Sözleşmesi, Kiracı, Kiralanan, Kira Bedeli.*

The Responsibilities of Tenants According to Islamic Law

Abstract

In this paper general information about lease was given and then focused on the responsibilities of tenants in terms of Islamic law. These responsibilities are classified as paying the rental, protecting the tenancy, not destroying the environment, paying the common costs and after the time giving back the tenancy. The subjects in this paper were studied under general titles.

Key Words: *Lease, Tenant, Tenancy, Rental Price*

* KSÜ. İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.
nurikahveci@ksu.edu.tr

1. Giriş

Günümüzde sıkça karşılaşılan sorunlardan biri konut kiralalarıyla ilgili olduğu için çalışma sadece konut kiralanın sorumluluklarına hasredilmiştir. Bundan dolayı İslam hukukunda çok geniş bir kapsama sahip olan kira sözleşmesinin diğer alanları üzerinde durulmayacaktır. Konut kiracısının sorumluluklarına temel oluşturması açısından genel anlamda kira sözleşmesiyle ilgili bilgi verildikten sonra konu birkaç başlık altında değerlendirilmeye çalışılacaktır.

Gayeleri bakımından sözleşmeler tasnif edildiğinde ariyet gibi kira da faydalandırma gayesi taşıyan sözleşmeler grubuna girer. Menfaatin bir bedel karşılığı devredilmesi esası üzerine yapılan sözleşmelerin en önemli ve kapsamlılarının başında gelen kira sözleşmesi aynı zamanda toplumsal hayatta çokça ihtiyaç duyulduğu için uygulama alanı bulan ve insanların hayatlarını kolaylaştırmaya dönük bir fonksiyona da sahip olarak değerlendirilebilir. Genel anlamıyla kira sözleşmesiyle bir kimse (kiralayan) belli bir bedel (ücret) karşılığında sahip olduğu bir şeyden faydalanılmayı veya onun kullanılmasını belli bir müddet için başka bir kimseye (kiracı) devretmeyi taahhüt etmiş olmaktadır¹.

Klasik fıkıh kitaplarında kira, menfaatin satımı² ola-

¹ Akıntürk, Turgut, *Türk Borçlar Hukuku*, Ankara, 1991, 185.

² es-Serahsi, Ebu Bekir Muhammed b. Ahmed b. Ebi Sehl, *el-Mebsût*, Beyrut, 2001, XV, 82; Semerkandî, Alauddin, *Tuhfetü'l-Fukahâ*, Beyrut, 1984, I, 347; el-Kâsânî, Alâuddin Ebi Bekr b. Mes'ûd, *Kitâbü Bedâi's-Senâi' fî Tertibi's-Şerâi'*, Beyrut, 1986, IV, 173; el-Mevsilî, Abdullah b. Mahmûd b. Mevdûd, *el-İhtiyâr li Ta'lîli'l-Muhtâr*, İstanbul, 1980, II, 50; el-Merğînânî, Burhanuddin, *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedi*, İstanbul, 1986, III, 231; el-Ğamravî, Muhammed, *Sirâcü'l-Vehhâc Şerhu Alâ Metni'l-Minhâc*, İstanbul, tsz., 287; Mollo Hüsrev, Muhammed b. Ferâmûz, *Kaynaklarıyla Büyük İslâm Fıkhı* (Çev.: Arif Erkan), İstanbul, tsz., III, 380; ez-Zuhaylî, Vehbe, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi* (Çev.: Heyet), İstanbul, 1990, VI, 19; Çeker, Orhan, *İslam Hukukunda Akitler*, İstanbul, 2006, 188.

rak özlü bir biçimde tanımlanmıştır. Diğer pek çok sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmesi de satım sözleşmesine benzetilerek ilke ve unsurları belirlenmeye çalışılmıştır³.

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı gibi kira ivazlı bir faydalandırma sözleşmesidir. Bu sözleşmeyle taraflardan biri malik olduğu menkul veya gayri menkul bir mal üzerindeki yararlanma ve kullanma hakkını geçici olarak diğer tarafa devretmektedir. Bu devir karşılığında yararlanma ve kullanma hakkını devralan taraf da diğerine, literatürde genelde ücret olarak isimlendirilen bedeli ödemeyi taahhüt etmektedir. Kira sözleşmesinde malını kiraya veren ve bu maldan yararlanma hakkını elde eden taraf için bir sorumluluk doğduğundan kira, “iki tarafa borç yükleyen sözleşme”lerden sayılırlar⁴. Bu sözleşme, ikaleye açık olup iki taraf için de bağlayıcı olduğundan özürsüz olarak tek taraflı feshedilemez⁵.

İslam hukukçuları kira sözleşmesinin kitap, sünnet ve icma ile sabit olduğu tespitinde bulunmuşlardır⁶. Buna göre Kur'an-ı Kerim'deki, “Çocuklarınızı emzirtmek (süt anneye vermek) isterseniz meşru surette verdiğiniz (emzirme ücretini) teslim etmek şartıyla size bir günah yoktur”⁷, “Rabbinin rahmetini onlar mı paylaşıyorlar? Dünya hayatında onların geçimliklerini aralarında biz paylaştırdık. Birbirlerine iş gördürmeleri için kimini ötekine derecelerle üstün kıldık. Rabbinin rahmeti onların biriktirdikleri şeylerden daha hayırlıdır”⁸, “(Şuayb) dedi ki: Bana sekiz yıl çalışmana karşılık

³ İbn Rüşd, Muhammed b. Ahmed el-Hafid, *Bidâyetü'l-Müctehid ve Nihâyetü'l-Muktesid*, İstanbul, 1985, II, 183.

⁴ Akıntürk, *Borçlar*, 185.

⁵ Serahsî, XV, 88; Semerkandî, I, 360; Mevsilî, II, 51; Kasâni, IV, 173; İbn Rüşd, II, 191; Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye, İstanbul, 1985, mad., 406; es-Senhûri, Abdurrezzâk, *Mesâdiru'l-Hak fi'l-Fıkhi'l-İslâmî*, Mısır, 1968, VI, 238.

⁶ Zuhayli, VI, 20.

⁷ Bakara 2/233.

⁸ Zuhruf 43/32.

şu iki kızımdan birini sana nikâhlamak istiyorum. Eğer on yıla tamamlarsan artık o kendinden; yoksa sana ağırlık vermek istemem. İnşallah beni iyi kimselerden (işverenlerden) bulacaksın”⁹ mealindeki ayetler icare akdine delalet etmektedir.

Yukarıdaki ayetlerin yanı sıra kira sözleşmesinin meşruluğunu ifade eden hadisler de mevcuttur. Bir hadiste, “...Allah’ın ücretle bir kişiyi kiralayarak (emeğini) ondan alıp sonra ücretini vermeyen kişinin kıyamette hasmı olacağı”¹⁰ ifade edilmiş, bir diğerinde ise, “Ücretliye alın teri kurumadan ücretini veriniz”¹¹ buyurulmuştur.

Ayrıca tarihi süreçte meşruiyetini farklı kaynaklara dayandırmış olmalarına rağmen İslam hukukçuları arasında kira sözleşmesinin caiz olmadığı hususunda görüş beyan eden hiçbir hukukçunun bulunmayışı da bu akdin hukuken geçerli kabul edilen akitlerden olduğuna dair icma delili olarak gösterilebilir.

Hanefilere göre kira sözleşmesi genel hüküm anlamındaki kıyasa muhalif olarak meşru kabul edilmiştir. Bu anlayış, kira sözleşmesinde henüz mevcut olmayan bir menfaatin satışının söz konusu olmasına dayanır¹². Çünkü menfaat zamanla ortaya çıkabilecek özellik arz eder. İslam hukukundaki genel hüküm; henüz ortaya çıkmamış, yani mevcut olmayan bir şeyin satışını yasaklamaktadır. Bunun için kira sözleşmesinin meşru kabul edilmesi, henüz ortaya çıkmamış olan menfaatin sözleşmenin yapıldığı anda var

⁹ Kasas 28/27.

¹⁰ Ahmed b. Hanbel, eş-Şeybanî, *el-Müsned*, Beyrut, tsz., II, 475; el-Buharî, Ebu Abdillâh Muhammed b. İsmail b. İbrahim el-Muğîre, *es-Sahih*, İstanbul, tsz., Buyu’ 5; İbn Mâce, Ebu Abdillâh Muhammed b. Yezid el-Kazvinî, *es-Sünen*, Beyrut, 1975, Zühd 2; eş-Şevkânî, Muhammed b. Ali b. Muhammed, *Neylü’l-Evtâr*, Beyrut, 2002, II, 1180.

¹¹ İbn Mâce, Duhûn 2.

¹² Kâdizâde, Şemsuddin Ahmed, *Netâicü’l-Efkâr*, Beyrut, tsz., IX, 60; ez-Zebîdî, Muhammed Murteza, *Kitabu ‘Ukûdi’l-Cevâhiri’l-Münîfe*, Beyrut, 1985, II, 83

olduğunun hükmen kabul edilmesi düşüncesine dayandırılmaktadır¹³.

Kira sözleşmesine konu olan menfaati tam olarak maddi mallardan ayırmak mümkün değildir. Bu da onun ayna bağlı araz olmasından kaynaklanmaktadır¹⁴. Ancak akde mahal olması açısından mallardan ayrı değerlendirilerek hareket edilmektedir.

Pozitif hukukta kira sözleşmesi, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki kategoriye ayrılmaktadır. Adi kira, kiracıya kiraladığı şeyi sadece kullanarak ondan yararlanma hakkını verir. Bu şekildeki kira sözleşmesinin konusu menkul veya gayri menkul cinsinden mutlaka maddi bir varlıktır. Örneğin, ev, dükkan, araba, bisiklet, elbise gibi malların kiralanması adi kira sözleşmesi olarak nitelendirilir. Hasılat kirası ise, adından da anlaşılacağı gibi kiracıya, kiraladığı şeyi kullanmanın yanında onun semerelerini toplama hakkını da vermektedir. Bundan dolayı hasılat kirasının konusu sadece ürün veren, hasılat getiren mallar ile haklardan oluşur. Örneğin bir fındık bahçesinin veya ticari bir işletmenin kiralanması hasılat kirası olarak kabul edilir¹⁵.

İslam hukukuna göre kira sözleşmesi herhangi bir şekil şartına bağlı olarak yapılan sözleşme çeşitlerinden değildir. Sadece sözleşmelerle ilgili genel hükümler çerçevesinde yapılması yeterlidir. Uygulamada gördüğümüz, özellikle ev ve iş yeri kiralamalarında karşımıza çıkan yazılı kira sözleşmeleri geçerlilik açısından hukuki bir zorunluluk olmayıp, sözleşme ile ilgili anlaşmazlık söz konusu olduğunda bunun giderilmesine yöneliktir. Kısaca kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılması geçerlilik bakımından değil ispat

¹³ Serahsî, XV, 82; Mevsilî, II, 50; Kâsânî, IV, 173.

¹⁴ Kahveci, Nuri, "İslam Hukuku Açısından Menfaatlerin Tazmini", KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi, Kahramanmaraş, 2006, Yıl: 4, Sayı: 8, 49.

¹⁵ Akıntürk, *Borçlar*, 186.

açısından önem taşımaktadır.

Kira sözleşmesi tarafların her ikisine de borç yükleyen ve bağlayıcı nitelikte olduğu için bu sözleşmeyle birlikte hem kiralayan hem de kiracı bir takım borçlar altına girmektedir. Kiralayanın en önemli borcu sözleşmenin gayesine uygun bir şekilde kiraya verdiği şeyi kiracıya teslim etmek ve kira süresince bu durumun devamını sağlamaktır¹⁶. Bunun yanında kiralayanın ayıba karşı ve zabta karşı tekeffül borçları da bulunmaktadır. Ancak bu inceleme kiracının borçlarıyla ilgili olduğu için kiralayanın borçlarının detaylarına girilmeyecektir.

2. Konut Kiracısının Sorumlulukları

Genel anlamıyla konut kiracısı, tek başına veya ailesiyle ya da başkalarıyla birlikte içinde iskan etmek amacıyla iskana uygun bir binayı hukuka uygun bir sözleşme ile kiralayan kişi olarak tanımlanabilir. Burada konutun apartman dairesi veya müstakil ev olması hatta bahçe gibi diğer müstemilatıyla birlikte olması arasında fark yoktur.

İvazlı sözleşmelerden olması dolayısıyla kira sözleşmesi her iki tarafa bir takım sorumluluklar yüklemektedir. Burada konut kiralayarak bir kira sözleşmesi yapan taraflardan biri konumundaki kiracının sözleşmenin gereği olarak yerine getirmesi gereken borç ve sorumlulukları üzerinde durulacaktır. Kiracı kavramının geniş bir anlam alanı olması dolayısıyla konuyu daraltmak ve güncel bir soruna da dikkat çekmek amacıyla burada sadece konut kiracılarına dönük bir değerlendirilme yapılacaktır. Konunun sistematize edilebilmesi için belirli başlıklar altında ele alınması uygun olacaktır.

2.1. Kira Bedelini (Ücret) Ödeme Sorumluluğu

Gayri menkul kiralalarında genel anlamıyla ücret,

¹⁶ Kāsānī, IV, 179.

kiralanan şeyin kira bedeli olarak ödenmesi gereken karşılığa verilen isimdir. Bu da satım sözleşmesindeki satılan malın karşılığı olarak ödenen semenle aynı kategoride değerlendirilir. Bunun için satım sözleşmesinde semen olmaya elverişli olan her şeyin kira sözleşmesinde ücret olmaya elverişli olacağı kabul edilir¹⁷.

İskan maksatlı bir konut kiralayan kişinin en başta gelen sorumluluğu ve yerine getirmesi gereken borcu kira sözleşmesinde belirtilen ücreti ödemesidir. Belirlenmiş ücret borcunun doğabilmesi için kira sözleşmesinin mutlaka sahih yani hukuken geçerli olması şarttır. Kiracının kiraladığı konutun kira bedeli olan ücreti sözleşmede belirtilen zaman ve şartlarda ödemesi esastır¹⁸. Sözleşmede ücretin ödenme zamanının belirtilmemiş olması sözleşmeye hukuken bir eksiklik getirmez. Bu durumda ücret özellikle kısa süreli kiralamalarda sürenin sonunda ödenirken, uzun süreli kiralamalarda ise örfteki uygulamaya göre hareket edilmesi en doğru olanıdır. Sözleşmede ücretin ödeme yeri belirtilmemiş ise kural olarak ödeme kiraya verenin ikametgahında yapılır. Özellikle ödemenin bir maliyet ve külfet gerektirmesi durumunda sözleşmede farklı bir düzenleme söz konusu değilse bunların tamamı kiracıya aittir. Örneğin, bir ev kiralayan kişi kira bedelini banka gibi bir aracı kurum vasıtasıyla yapacaksa sözleşmede belirtilmediği sürece aracı kuruma ödenecek bedeli kiracı karşılamak zorundadır.

Kira sözleşmesinde ücretin hangi para ile ödeneceği belirtilmeyip sadece ödenecek rakam belirtilmiş olursa ödeme o ülke parası üzerinden yapılır. Ancak bir ülkede

¹⁷ Serahsî, XV,153. Merğînânî, III, 231; el-Meydânî, Abdulğani, *el-Lübâb fî Şerhi'l-Kitâb*, İstanbul, tsz., II, 88; Kâdizâde, IX, 62; Damad Efendi, Muhammed b. Süleyman, *Mecmâu'l-Enhur Fî Şerhi Multeka'l-Ebhur*, İstanbul, tsz., II, 369; Mecelle, mad., 463.

¹⁸ Bardakoğlu, Ali, "İcare", *DİA*, İstanbul, 2000, XXI, 382.

yapılan kira sözleşmesinde belirlenen ücretin, kanuni zorunluluklar haricinde, o ülke parasıyla yapılması zorunluluğu yoktur.

Bir kira sözleşmesiyle kiralanan malın menfaatinden yararlanmanın karşılığında ödenmesi gereken ücreti taraflar kendi iradeleriyle serbestçe belirleyebilecekleri gibi bilirkişi konumunda olan üçüncü şahıslar aracılığıyla da belirleyebilirler.

Kira sözleşmesinin hukuken geçerli olabilmesi için hem menfaatin hem de ücretin taraflar arasında münazaaya sebebiyet vermeyecek derecede açık bir şekilde belirtilmesi gerekir¹⁹. İslam hukukçuları bu hususu Hz. Peygamber'in "Kim ücretle bir kişiyi kiralarsa ona ücretini bildirsin" şeklindeki hadisiyle de delillendirmektedirler²⁰.

İslam hukukuna göre mutlak bir kira sözleşmesiyle kiracı ücret ödeme borcu altına girmiş olmaz²¹. Ücret borcunun doğabilmesi için kiraladığı şeyden yararlanmaya başlaması veya faydalanabilme imkanına sahip olması şarttır. Ancak kiralananın menfaatinden yararlanma gerçekleşmeden akdin yapılmasıyla ücret ödeneceği şart koşulursa kiracı için ücret borcu doğmuş olur. Bu durum Mecelle'de şöyle ifade edilmiştir: "*Şart-ı ta'cîl ile ücret lazım olur*"²². Bunun sebebi Hanefiler ve Malikilere göre kira sözleşmesinin hüküm ifade edebilmesi için menfaatlenmenin şart olmasıdır²³. Buna göre kural olarak önce kiralanan şeyin menfaatinden istifade etme sonra ücret gelmesi gerekir. Konuyla ilgili klasik fıkıh kitaplarında verilen örneklerden birinde, bir kişi konutu kiraya verip anahtarlarını teslim etmediği halde kiracısının herhangi bir şekilde konutun

¹⁹ Konu ile ilgili hadisler için bkz., Şevkânî, II, 1174 vd.

²⁰ Serahsî, XV, 83; Mevsilî, IV, 51

²¹ Merğînânî, III, 232; Kâdizâde, IX, 66; Mecelle, mad., 466.

²² Mecelle, mad., 468.

²³ Serahsî, XV, 92; Semerkandî, I, 348; Kâsânî, IV, 179; Mevsilî, IV, 51; İbn Rüşd, II, 190; Bardakoğlu, "İcare", 382.

kapısını açmasına izin vermiş olması ve kiracının da buna güç yetirebilir konumda bulunması halinde kiracı için ücret ödeme borcunun doğacağı, ancak kiracı kapıyı açmaya güç yetiremeyecek durumda ise ücret borcunun doğmayacağı, çünkü bu durumda konutun kiracıya teslimi gerçekleşmemiş kabul edileceği şeklindeki değerlendirmedir²⁴. Benzer şekilde örneğin aylık olarak kiralanan bir konutta bir müddet oturulduktan sonra, kiracıdan kaynaklanmayan bir sebepten dolayı konut oturulamaz hale gelirse yararlanılan müddet için ücret gerekmez. Çünkü menfaatin belirlenmesi ancak sürenin belirlenmesiyle mümkündür. Bu süre de bir ay olduğuna göre menfaatlenme tam olarak gerçekleşmemiş ve üzerine akit yapılan şey (ma'kûdun aleyh) kiracıya teslim edilmemiş gibi kabul edilir²⁵. Bu durumda kiracı kira sözleşmesini mazeretli olarak tek taraflı feshetmiş olur. Bu fesih irade dışı bir sebebe dayandığı için kiralayanın fesihle hazır bulunma şartı da aranmaz²⁶.

Ücretle ilgili hususlardan biri de yapılan kira sözleşmesinin herhangi bir sebepten dolayı fasit olduğunun anlaşılması üzerine devreye girecek olan ecr-i misil olgusudur. İslam hukukuna göre sözleşme hangi sebepten fasit olursa olsun sözleşme sırasında belirlenmiş olan ücret devre dışı kalır ve kiracı kiralanan evin emsal kira bedeli anlamına gelen ecr-i misil ödemekle sorumlu olur²⁷. Ancak bu ecr-i misil sözleşmede belirtilen ücretten (ecr-i müsemma) fazla olamaz. Akdin fasit olması durumunda taraflar sözleşmede belirledikleri ücretin ödenmesi konusunda anlaşılırlarsa bu da İslam hukukuna göre geçerlidir²⁸.

Klasik fıkıh kitaplarında ücretle ilgili olarak bir kişi-

²⁴ Kâsânî, IV, 179.

²⁵ Kâsânî, IV, 179.

²⁶ Serahsî, XV, 152.

²⁷ Kâsânî, IV, 179, 195; Ğamravî, 297; eş-Şirbinî, Muhammed, *Muğni'l-Muhtâc*, Mısır, 1958, II, 353.

²⁸ Serahsî, XV, 100; Merġinânî, III, 238; Molla Hüsrev, III, 391.

nin kiralamış olduğu evde ücret karşılığı veya ücretsiz olarak başkalarını misafir etme hakkının bulunduğu ifade edilmiştir²⁹. Ancak burada sınırlayıcı olarak binaya zarar vermeme şartı aranmıştır. Böyle bir durumda alınan ücretin kira ücretinden fazla olması halinde fazla kısım hukuken kiracıya ait olsa bile diyaneten bunu tasadduk etmesi gerekir. Ancak kiracı içinde oturduğu konuta ilaveler yaparak başkalarını ücret karşılığı burada iskan ettirmiş ise kira bedelinden fazla olan kısım hem hukuken hem de diyaneten kendisinin olur. Bu yaklaşım Hanefilere göre-
dir³⁰. Şafiilere göre ise, her iki halde de fazla ücret kiracının hakkı olur. Çünkü menfaatler hüküm açısından mevcut aylar gibidir. Kiraladığı konut kendisine teslim edilince kiracı akitle onun menfaatine malik olmuş kabul edilir. Bu durum bir şeyi satın alıp kabz ettikten sonra kârlı bir şekilde satması menzilesindedir. Buradaki kâr kendisine ait olduğu gibi fazla ücret de kendisine ait olur³¹.

Bir konut kiralanırken ücret olarak belirlenen aynı mal, evde oturulduktan sonra, henüz kiralayana teslim edilmeden telef olursa kiracının ücret borcu o malın bedeli değil ecr-i misil olur³².

Kiralanın konut başkası tarafından gasb edilerek kiracının bir müddet o evden yararlanması engellenmiş olursa bu süre için kiracının ücret ödemesi gerekmez. Çünkü kiracının üzerine akit yapılan şeyden yararlanma imkanı ortadan kalkmıştır³³.

İslam hukukuna göre bir konut kiralayan kişi, ödeme zamanında akit esnasında kararlaştırılan ücretten fazla

²⁹ İbn Abidin, Muhammed Emin, *Hâşiyetü Reddi'l-Muhtâr*, İstanbul, 1984, VI, 28.

³⁰ İbn Rüşd, II, 190-191; Bilmen, Ömer Nasuhi, *Hukukî İslamiyye ve İstilahatı Fıkhiyye Kamusu*, İstanbul, tsz., VI, 226.

³¹ Serahsî, XV, 145; Bilmen, VI, 227.

³² Serahsî, XV, 154.

³³ Serahsî, XV, 154, 157; Damad Efendi, II, 371.

ödeme yapabilir³⁴.

Türk Borçlar Hukukuna göre de kira bedeli taraflarca serbestçe belirlenebilir. Ayrıca kiralayan kira bedelinin tespitini mahkemeden de isteyebilir. Mahkeme de bilirkişiler aracılığıyla kira bedelini tespit eder³⁵. Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru da kiralanan şeye karşılık ödenecek kira bedelidir. Kira akdinde karşılık prensip olarak para ile ödenir ancak bu karşılığın paradan başka bir şeyle, örneğin bir mal ya da hizmetle ödenmesi de mümkündür³⁶.

2.2. Kiralananı Muhafaza Sorumluluğu

Her türlü kira sözleşmelerinde olduğu gibi iskan edilmek üzere kiralanan konutlarda da kiracının önemli sorumluluklarından biri kiraladığı konutu kendi istifade edebileceği şekilde fakat özenle kullanmaktır. Kiralananın akdin gerektirdiği şekilde kullanılması esastır. Bu yüzden kullanma tarzı ve sınırları öncelikle sözleşmeyle belirlenmelidir. Sözleşmede belirlenmeyen hususlarda o konudaki mevcut örf esas alınır³⁷. Bu konuyla ilgili bir hadiste Hz. Peygamber, “*Kişi aldığı geri verinceye kadar ondan sorumludur*”³⁸ buyurmuştur. Genel bir anlama sahip olan bu hadis kiralananın itina ile muhafaza edilmesi gerektiği hususunda da delil olarak kullanılabilir niteliktedir.

İslam hukukuna göre kiralananın kiracının elinde emanet hükmünde olduğu genel prensiptir³⁹. Buna göre oturmak için bir konut kiralayan kişi ile içinde iskan ettiği konut arasında emanetle ilgili hükümler cari olur. Konutu

³⁴ Serahsi, XV, 87.

³⁵ TBK, mad., 19.

³⁶ Akıntürk, 188.

³⁷ el-Cezîrî, Abdurrahman, *Dört Mezhebin Fıkıh Kitabı* (Çev.: Hasan Ege), İstanbul, tsz., IV, 133; Bardakoğlu, “İcare”, 382.

³⁸ Ahmed b. Hanbel, V, 8, 12; et-Tirmizî, Ebu İsa Muhammed b. İsa b. Sevre, *es-Sünen*, Beyrut, tsz., Buyu’ 39; İbn Mâce, Sadakât 5.

³⁹ Kâsânî, IV, 209; Merğînânî, III, 244; el-Erdebîlî, Yusûf, *el-Envâr li’l-A’mâlî’l-Ebrâr*, Mısır, tsz., I, 407.

kiralayan kişinin bu konudaki sorumlulukları emanetle ilgili genel hükümler çerçevesinde belirlenir. Bu bağlamda konut kiralayan kişi orada çamaşır yıkama gibi örfen yapılabilecek fiilleri yapabilir. Çünkü bunlar mutad olan şeylerdir⁴⁰.

İslam hukukuna göre bir kişi konutu tek başına kiralamış olsa bile kiralama gayesine ters düşmeyecek şekilde orada akrabalarıyla birlikte oturma hakkına sahiptir. Ancak oturmak üzere kiralanan konutta kiralayanın izni olmaksızın oturma dışında başka faaliyetlerde bulunamaz⁴¹. Böyle bir fiil, kiralananı muhafaza etme sorumluluğu dışına çıkmak anlamına gelir.

Oturmak için konut kiralayan kişi kendisinin ihtiyacı olan eşyaları oraya koyma hakkına da sahiptir. Kiracının bu davranışı onun konutu maksadına uygun kullanma sorumluluğunun dışına çıkarmış olmaz. Bu bağlamda kiracı binaya zarar vermeyecek, etrafı rahatsız etmeyecek mahiyetteki şeyleri orada yapabilir. Ancak bunların adeten konutta iskan etmeye tabi kılınan unsurlardan olması gerekir. Etrafı rahatsız etmeyecek mahiyette olmakla birlikte binaya zarar verecek nitelikteki fiiller ise kiracı tarafından kiralayanın özel izni olmaksızın yapılamaz⁴². Bu, onun kiralandığı konutu özenle kullanma sorumluluğunun dışına çıkmasına neden olur. Bu da hukuken sözleşmeye aykırılık sonucunu doğurur.

Mutlak kira sözleşmesiyle bir konut kiralayan kişi, eskimeye sebebiyet vermiş olsa bile, konutun binasına zarar vermeyecek ve yapısını zayıflatmayacak mahiyetteki fiilleri evde yapması kendisine bir sorumluluk yüklemeyiz. Çünkü bu husus satım sözleşmesinde satılan şeyin selamet

⁴⁰ Serahsî, XV, 145; Kâsânî, IV, 209

⁴¹ Serahsî, XV, 145.

⁴² Serahsî, XV, 145; Merğînânî, III, 235; Mecelle, mad., 528.

sıfatıyla eş değerde kabul edilmiştir⁴³.

Kira sözleşmelerinde kiralananın muhafaza edilmesi gerektiği açıktır. Zira İslam hukukuna göre ivazlı sözleşmelerde selamet sıfatına itibar edilir. Dolayısıyla kiracı kiraladığı konutu gerektiği gibi korumadığında verilen zararları tazminle yükümlü olacaktır. Ancak korumanın imkansız olduğu durumlar bundan istisnadır. Çünkü kiracının bundan kaçınmaya gücü yetmemektedir⁴⁴. Zira İnsanların güçlerini aşan hususlarda onların sorumlu tutulmayacağı ilkesi İslam hukukunun temel prensiplerindedir⁴⁵.

Pozitif hukuk açısından da kiracı kiralananı tahsis gayesine uygun biçimde kullanmakla yükümlü kabul edilmektedir. Örneğin, konut olarak kiralanan bir yerin işyeri olarak kullanılması kiralananın tahsis gayesine aykırı kullanımıdır. Böyle bir uygulamada yapılan değişikliğin kiracının yararına ya da zararına olması, tahsis gayesine aykırılığı ortadan kaldırmaz.⁴⁶

2.3. Etrafa Karşı Sorumluluk

Gayri menkul kiralalarında özellikle apartman dairelerinin kiralınmaları durumunda komşularla iyi geçinme, hukukun ve örfün gerektirdiği komşuluk ilişkilerine uyma sorumluluğu daha da önemlidir. Kiracı bu sorumluluğunu yerine getirmez ve kira sözleşmesine aykırı davranarak kiraladığı dairedeki davranışlarıyla etrafına zarar verirse uyarılması gerekir. Kiraya veren tarafından uyarıldığı halde bu tutum ve davranışlarına devam eden kiracı kira sözleşmesinin yüklediği sorumlulukları açıktan ihlal ettiği için kiralayana sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahip olur.

Kişinin sahip olduğu hakların elinde birer emanet

⁴³ Serahsî, XV, 145.

⁴⁴ Serahsî, XV, 115; Erdebeli, I, 407.

⁴⁵ Bakara 2/286.

⁴⁶ Akıntürk, 188.

olduğu ve hiçbir hakkın sınırsız olmadığı⁴⁷ şeklindeki İslam hukukunun genel prensibine göre, başkalarına zarar vermemek şartıyla kişinin kendi mülkünde dilediği gibi tasarruf hakkı vardır⁴⁸. Bir konut kiralandığında da kiracı onun menfaatini mülk edinmiş kabul edildiği için evin menfaattinden yararlanırken dilediği gibi hareket etme hakkına sahiptir⁴⁹. Ancak genel kuralda da belirtildiği gibi bu tasarruflarında asla başkalarına zarar veremez. Bu aynı zamanda Hz. Peygamber'in, "Müslüman, diğer Müslümanların elinden ve dilinden zarar görmediği kimsedir. Mü'min de, halkın, can ve mallarını kendisine karşı emniyette bildikleri kimsedir"⁵⁰, "Zarar vermek ve zarara zararlar karşılık vermek yoktur"⁵¹ ve benzeri manadaki hadisleriyle⁵² de delillendirilebilir. Ayrıca İslam hukukundaki hak nazariyesi çerçevesinde konu ele alındığında başkalarının hakkına bir saldırı olduğu da açıkça anlaşılmaktadır⁵³.

Kur'an başkalarını incitme ve onlara eza vermeyi zarar olarak⁵⁴ nitelendirdiğine göre kiracının kiraladığı konutu kullanırken komşularına eziyet vermeyecek şekilde hareket etme zorunluluğu vardır. Kiracının hukuken komşularına zarar vermemesi esas olmakla birlikte, bir kısmında hukuki zorunluluk olmasa bile, İslam'ın komşulukla ilgili vecibelerini yerine getirmesi gerekir.

İslam hukukuna göre kiralanan konut kiralama maksadına uygun olarak kullanılmalıdır. Bu bağlamda kla-

⁴⁷ Bardakoğlu, Ali, "Hak", *DİA*, İstanbul, 1997, XV, 146; Köse, Saffet, *İslam Hukukunda Hakkın Kötüye Kullanılması*, İstanbul, 1997, 43-45.

⁴⁸ ez-Zerka, Ahmed, *Şerhu Kavaidil Fıkhiyye*, Beyrut, 1989, 165-179; Bardakoğlu, "Hak", 146.

⁴⁹ Serahsi, XV, 149.

⁵⁰ Tirmizî, İman 12; Nesâî, İman 8.

⁵¹ Ahmed b. Hanbel, I, 313; İbn Mâce, Ahkâm 17.

⁵² Konu ile ilgili diğer hadisler için bkz. Buharî, İman 4, Edeb 29; Müslim, İman 64, İman 73; Tirmizî, Birr 27; Ebû Davûd, Süleyman İbnu'l-Eş'asi's-Sicistani, *es-Sünen*, Beyrut, 1988, Cihad 2; Nesâî, İman 9.

⁵³ Geniş bilgi için bkz. Köse, Saffet, *İslam Hukukunda Hakkın Kötüye Kullanılması*, İstanbul, 1997 adlı eseri.

⁵⁴ Al-i İmran 3/111

sik fıkıh kitaplarında verilen örneklerden birinde, bir zimminin Müslümandan kiralamış olduğu evde kendisi ve aile fertlerinin kendi dinlerine göre ibadet yapmaları konutun gayesi dışında kullanılmadığı anlamına gelmekle birlikte bu konutu diğer dindaşları için umuma açık bir ibadet hane haline getiremeyeceği ifade edilmiştir⁵⁵.

Pozitif hukuka göre de insanlar, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaklanmış fiillerdendir⁵⁶.

2.4. Ortak Giderlere Katılma Sorumluluğu

Kiralanan konutun bulunduğu konum gereği birden çok malik tarafından kullanılan ortak kullanım alanlarına sahip olması halinde bir takım maddi yükümlülükler söz konusu olmaktadır. Bu durum özellikle apartman dairesi kiralanması halinde belirgin bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Apartman dairesinde zorunlu ortak kullanım alanları mevcuttur. Bunlar, merdiven aydınlatması, asansör, apartman görevlisi, merdiven ve kapı önü temizliği gibi hususlar için ödenen giderler olarak sıralanabilir. Prensip olarak bu tür giderlere apartmandaki kiracı veya ev sahipleri katılmak zorundadır. Ortak zorunlu giderler için daire başına ödenmesi gereken ücreti aksatan kişiler hukuken bir sorumluluk yüklenmiş olacakları gibi diyaneten de sorumludurlar. Ancak apartmanlardaki konumları gereği bazı daire sakinlerinin kullanmaya ihtiyaç hissetmeyecekleri diğer sakinlerin kullandıkları ortak alanların giderlerinden

⁵⁵ Serahsî, XV, 150; Kâsânî, IV, 176.

⁵⁶ TMK, mad., 737.

onları istisna etmek hakkaniyete daha uygundur. Örneğin, bodrum veya zemin katta oturanların hiç kullanmayacakları asansör masraflarından istisna edilmesi gibi.

Apartman dairesi kiralayan kişi buna bağlı olarak doğan ortak kullanım alanlarını kullanmamış olsa bile bunların maddi sorumluluklarına katlanmak zorundadır. Örneğin asansörlü bir apartmandan daire kiralayan kiracı bir ay konutunda olmadığı ve asansörü kullanmadığı için bununla ilgili olarak ödenmesi gereken aylık ücreti ödemesi gerekmediğini ileri süremez.

Kiracının bu sorumluluğu ile ilgili olarak İslam hukukunda özel nitelikli doğrudan bir hüküm bulunmamakla birlikte sorumlulukla ilgili genel prensipler doğrultusunda hareket edilerek ortaya çıkan sorunlar çözülebilir. Bu bağlamda irtifak hakları gibi hakların kullanımındaki sorumluluklar örnek olarak verilebilir⁵⁷.

2.5. Süre Sonunda Kiralananı Geri Verme Sorumluluğu

Kira sözleşmesinin doğası gereği mutlaka belirli bir süre içermektedir. Kira süresi çok uzun vadeli olsa bile sona ereceği muhakkaktır. Sürenin sona ermesiyle birlikte ise kiracının kiraladığı şeyi kiraladığı gibi kiralayana teslim etmesi zorunludur⁵⁸. Sürenin bitmesiyle kiracının kiralanan üzerindeki kullanma hakkı da sona ermiş olur. Kira müddetinin bitiminden sonra, kiralayanın izni olmadan, kiralananı kullanmaya devam eden kişi gasıb konumuna geçer⁵⁹. Kiracı sözleşmeye uygun bir şekilde kullandığı kiralananındaki eksilmelerden tazminle sorumlu tutulmaz. Ancak mutad kullanmanın dışında vermiş olduğu za-

⁵⁷ Bardakoğlu, "Hak", 146.

⁵⁸ Meydâni, II, 90.

⁵⁹ Bilmen, VI, 228; Zuhayli, VI, 51.

rarları kiracı tazmin etmek zorundadır⁶⁰.

Kiralananın sözleşmede belirtildiği gibi kullanılmasının kira bedelini ödeme borcu doğurması gibi tarafların üzerinde anlaştıkları veya bu konudaki mevcut örf ve adetleri hususlara aykırı davranılması da tazminat borcu doğurur. Bu bağlamda kiralananın kiracının fiil ve kullanımını sonucu ortaya çıkan eksiklik ve bozuklukların giderilmesi ve bunun için gerekli harcamaların⁶¹ yapıldıktan sonra kiralananın kiralayana teslim edilmesi gerekir.

Daha önce de ifade edildiği gibi kira sözleşmelerinin sahih olabilmesi için taraflar arasında anlaşmazlığa sebebiyet vermeyecek derecede kira müddetinin belirlenmesi gerekir. Bu da kira sözleşmesinin bu müddet sonunda bitmesi gerektiğini ve kiralanan şeyin kiralayana teslimi sorumluluğunu doğurur.

Kiracı müddetin bitiminde konutu boşaltarak kiralayana, normal kullanımdan kaynaklanan eskimeler veya eksilmeler dışında, kiraladığı zamanki haliyle teslim etmek zorundadır. Kiracı kullandığı eşyalarını alarak evi boşalttığını belirtip kiralayana teslim etse, ancak evin içinde çöp mahiyetinde bir takım atıklar bulursa bunları yine kiracının temizlemesi gerekir. Çünkü bu atıklar kiracının fiili sonucu oluşmuştur. Burada İslam hukukçuları, her ne kadar kiracının fiili sonucu dolmuş ise de fosseptik çukurunu istihşanen istisna etmişlerdir. Buradaki istihşanın dayanağı örfdür. Örfler de kira sözleşmelerinde muteber kabul edilirler. Ancak üstü açık atık su kanalının kira müddeti sonunda konut teslim edilmeden kiracı tarafından temizlenmesi gerekir⁶². Bunun dayanağı da yine örf olarak gösteril-

⁶⁰ Serahsî, XV, 115, 155; Kâsânî, IV, 209; İbn Rüşd, II, 193; Damad Efendi, II, 377; Bardakoğlu, "İcare", 382.

⁶¹ Bardakoğlu, "İcare", 382.

⁶² Kâsânî, IV, 208-209.

miştir⁶³.

Kiralanan konutun kira süresinin sonunda teslimi sırasında kiracı evde otururken yapmış olduğu ilaveleri, eve bitişik olsalar bile, sökmesi gerekir. Ancak bu ilavelerin sökülmesi esnasında binaya zarar vermemesi esastır. Şayet zarar vermeden sökemecekse o zaman, ev sahibinin rızasına matuf, ilaveler sökülmeyip kıymetleri ev sahibine ödetirilerek evde bırakılırlar⁶⁴.

Sonuç

Kullandırma gayesi güden kira sözleşmeleri taraflar için bağlayıcı nitelikte olup her iki tarafa da bir takım sorumluluklar yüklemektedir. Bu genel kurala bağlı olarak kira sözleşmelerinin özel türlerinden konut kirasının taraflarından biri olan kiracı sözleşmeyle birlikte yerine getirmesi gereken sorumluluklar da üstlenmiş olur.

Kısaca ifade etmek gerekirse, İslam hukuku açısından konut kiralayan kişinin genel olarak yerine getirmesi gereken, kiraladığı konutun kira bedelini ödeme, kiralayarak içinde iskan ettiği konutu gayesine uygun bir şekilde özenle kullanma ve koruma, etrafa zarar vermemesi, komşuluk ilişkilerinin gereklerine uyma, ortak giderler söz konusu olduğunda kendi hissesine düşen miktar kadar bunlara katılma, konutu kullanırken vermiş olduğu iradi zararları tazmin etme ve sözleşmede belirtilen sürenin sonunda konutu kiralayana teslim aldığı gibi geri verme şeklinde sıralanabilecek sorumlulukları söz konusudur.

Kaynakça

Ahmed b. Hanbel, eş-Şeybanî, *el-Müsned*, Beyrut, tsz.
Akıntürk, Turgut, *Türk Borçlar Hukuku*, Ankara, 1991.
Bardakoğlu, Ali, "Hak", *DİA*, İstanbul, 1997.

⁶³ Serahsî, XV, 159.

⁶⁴ Serahsî, XV, 161.

- , "İcare", *DİA*, İstanbul, 2000.
- Bilmen, Ömer Nasuhi, *Hukukî İslamiyye ve Istılahatı Fıkhiyye Kamusu*, İstanbul, tsz.
- el-Buharî, Ebu Abdillâh Muhammed b. İsmâil b. İbrahim el-Muğire, *es-Sahih*, İstanbul, tsz.
- el-Cezîrî, Abdurrahman, *Dört Mezhebin Fıkıh Kitabı* (Çev.: Hasan Ege), İstanbul, tsz.
- Çeker, Orhan, *İslam Hukukunda Akitler*, İstanbul, 2006.
- Damad Efendi, Muhammed b. Süleyman, *Mecmâu'l-Enhur Fî Şerhi Multeka'l-Ebhur*, İstanbul, tsz.
- Ebu Davud, Süleyman İbnu'l-Eş'asi's-Sicistanî, *es-Sünen*, Beyrut, 1988.
- el-Erdebeli, Yusûf, el-Envâr li'l-A'mâli'l-Ebrâr, Mısır, tsz.
- el-Ğamravî, Muhammed, *Sirâcü'l-Vehhâc Şerhu Alâ Metni'l-Minhâc*, İstanbul, tsz.
- İbn Mâce, Ebu Abdillâh Muhammed b. Yezid el-Kazvinî, *es-Sünen*, Beyrut, 1975.
- İbn Rüşd, Muhammed b. Ahmed el-Hafid, *Bidâyetü'l-Müctehid ve Nihâyetü'l-Muktesid*, İstanbul, 1985.
- Kâdizâde, Şemsuddin Ahmed, *Netâicü'l-Efkâr*, Beyrut, tsz.
- Kahveci, Nuri, "İslam Hukuku Açısından Menfaatlerin Tazmini", *KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi*, Kahramanmaraş, 2006, Yıl: 4, Sayı: 8.
- el-Kâsânî, Alauddin Ebi Bekr b. Mes'ûd, *Kitâbü Bedâi's-Senâi' fî Tertibi's-Şerâi'*, Beyrut, 1986.
- Köse, Saffet, *İslam Hukukunda Hakkın Kötüye Kullanılması*, İstanbul, 1997
- Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye, İstanbul, 1985.
- el-Merğînânî, Burhanuddîn, *el-Hidâye Şerhu Bidâyeti'l-Mübtedî*, İstanbul, 1986.
- el-Mevsilî, Abdullah b. Mahmûd b. Mevdûd, *el-İhtiyâr li*

- Ta'lılî'l-Muhtâr*, İstanbul, 1980.
- el-Meydânî, Abdulğani, *el-Lübâb fi Şerhi'l-Kitâb*, İstanbul, tsz.
- Mollo Hüsrev, Muhammed b. Ferâmûz, *Kaynaklarıyla Büyük İslâm Fıkhı* (Çev.: Arif Erkan), İstanbul, tsz.
- el-Müslim, Ebu Huseyn Müslim b. el-Haccâc el-Kuşeyrî, *es-Sahih*, Beyrut, 1955.
- en-Nesâî, Ebu Abdirrahman Ahmed b. Şuayb b. Ali, *es-Sünen*, Beyrut, tsz.
- es-Semerkandî, Alauddin, *Tuhfetü'l-Fukaha*, Beyrut, 1984.
- es-Senhûrî, Abdurrezzâk, *Mesâdiru'l-Hak fi'l-Fıkhî'l-İslâmî*, Mısır, 1968.
- es-Serahsî, Ebu Bekir Muhammed b. Ahmed b. Ebî Sehl, *el-Mebsût*, Beyrut, 2001.
- eş-Şevkânî, Muhammed b. Ali b. Muhammed, *Neylü'l-Evtâr*, Beyrut, 2002.
- eş-Şirbinî, Muhammed, *Muğni'l-Muhtâc*, Mısır, 1958.
- et-Tirmizî, Ebu İsa Muhammed b. İsa b. Sevre, *es-Sünen*, Beyrut, tsz.
- ez-Zebîdî, Muhammed Murteza, *Kitabu 'Ukûdi'l-Cevâhiri'l-Münîfe*, Beyrut, 1985.
- ez-Zerka, Ahmed, *Şerhu Kavaidil Fıkhıyye*, Beyrut, 1989.
- ez-Zuhaylî, Vehbe, *İslam Fıkhı Ansiklopedisi* (Çev.: Heyet), İstanbul, 1990.