

FINANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE TESCİLİ VEYA ŞERHİ

The Form and Registration or Annotation of a Leasing Contract

Av. Faruk BAŞTÜRK*

GİRİŞ, I- Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli, II- Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tescili ve Şerhi, 1) Eşya Hukukunda Tescil, Şerh ve Beyanın Hukuki Niteliği, 2) Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tescil veya Şerhin Sözleşmeye Etkisi, 3) Finansal Kiralama Sözleşmesine Konu Malın Niteliğine Göre Yapılacak İşlemler, a) Genel Olarak Taşınır Mallara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kaydı ve Hukuki Sonuçları, i) Kiralayan Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları, ii) Kiracı Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları. b) Taşınmaz Mallara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şerhi ve Hukuki Sonuçları, i) Kiralayan Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları, ii) Kiracı Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları, c) Gemilere İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şerhi ve Hukuki Sonuçları, d) Türkiye’de Şubesi Bulunmayan Şirketlerin Taraf Olduğu Sözleşmelerin Tescili, e) Özel Sicili Bulunan Taşınırlara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şerhi, 4) Noterlerin Konuya İlişkin Uygulamaları, **SONUÇ**

ÖZET

Finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olarak hukuk düzeninde hüküm ve sonuçlarını doğurması için noter tarafından düzenleme şeklinde hazırlanması gerekmektedir. Başka bir deyişle, noter tarafından hazırlanmamış veya noterde sadece imza tasdiki suretiyle onaylanmış bir

* İstanbul Barosu, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi.

finansal kiralama sözleşmesi geçersiz olacaktır. Ayrıca, sözleşmenin noter tarafından düzenlenmesinden sonra sözleşmenin şerhi veya kaydı işlemleri, sözleşmenin geçerlilik unsurlarından olmayıp şerh ve kayıt ile finansal kiralama sözleşmelerinin, üçüncü kişiler nezdinde aleniyeti sağlanmaktadır. Ancak, bu noktada Finansal Kiralama Kanunu'nda hukuki terminoloji anlamında mevcut olan yanlışlıkların Kanun taslağıyla birlikte düzeltilmesinin gerekli ve yerinde olduğu düşüncesindeyiz.

Anahtar Kelimeler: Finansal kiralama, şekil, tescil, şerh, sicil

ABSTRACT

A leasing agreement should be arranged by a notary public in order to be effectual in the legal system. In other words, a leasing agreement which is not prepared by a notary public or is only approved for authentication of signature by a notary public is invalid. Furthermore, the annotation and recording processes following the arrangement by a notary public of the leasing agreement are not elements of validity of the agreement, but establish the publication of the lease to third parties. However, we believe that the correction of the current mistakes within the legal terminology of the Leasing Code is necessary and should be undertaken with the draft bill.

Keywords: Leasing, form, registration, annotation, record

GİRİŞ

İkinci Dünya Savaşından sonraki yıllarda gerek menşei Anglo-Amerikan hukuklarında ve gerekse Kıta Avrupası hukuklarında geniş uygulama alanı bulan¹ finansal kiralama (leasing) sözleşmesi hukukumuzda 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu (FKK) ile bağımsız bir sözleşme tarzında² pozitif bir düzenlemeye kavuşmuş bulunmaktadır.

FKK'nin 4. maddesinde finansal kiralama sözleşmesi şu şekilde tanımlanmıştır: "*Sözleşme, kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın*

¹ Amerika Birleşik Devletlerinde önce gayrimenkullerde ve daha sonra 1952 yılında menkullerde; İngiltere'de yaklaşık 10 yıl sonra her iki alanda ve 1960'lı yıllarda ise Kıta Avrupası ile Asya'da gerek fiziki ve gerekse hukuki altyapısı oluşturularak uygulama alanı bulmuştur. Fransa'da kanunu düzenleme 1966 yılında yapılmıştır. (Christian PECQUEUR, *Le leasing fiscal*, Presses Universitaires de France, 1994, s.3).

² Finansal kiralama sözleşmesi de yakın zamanlara kadar kendisine özgü yapısı olma niteliği tartışmalı sözleşmeler kategorisine girerken, 3226 sayılı Kanunla düzenlenerek artık bu kategoriden çıkmıştır (Haluk TANDOĞAN, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C.I/1, 6. basım, Ankara 1990, s. 68).

zilyedliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir". Kanunda bu şekilde tanımlanmasına rağmen bu tanımın kira sözleşmesi tanımından pek ayrılmadığı ve bu tanım kredi (finansman) unsurunu belirtmemektedir³.

Finansal kiralama sözleşmesi bir yatırım finansmanı vasıtası olduğundan taraflar açısından sözleşmenin şekli ve ayrıca gerek kiracının ve gerekse kiralayanın haklarının uzun süreli kira dönemi içinde yatırım finansman çerçevesinde korunması önem taşımaktadır. Bu noktada, kanunun 8. maddesinde sözleşmenin şekli ve tescili düzenlenmiştir.

İlgili maddeye göre; "Sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir.

Tescil veya şerhden sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez.

Yurt dışında yerleşik kiralayan şirketin Türkiye'de şubesi yoksa sözleşmeler Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tescil edilir."

Madde incelendiğinde finansal kiralama sözleşmesi önce noterlikçe yapılmakta ve daha sonra finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre farklı işlemler yapıldığı görülecektir. Bu çerçevede finansal kiralama sözleşmesinin şekli ve tescili veya şerhi konusunu inceleyeceğimiz bu yazıda önce finansal kiralama sözleşmesinin şekli (I) ve daha sonra finansal kiralama sözleşmesinin tescili veya şerhi (II) incelenecektir.

I- Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli

Bilindiği üzere, bir sözleşmeyi oluşturan irade beyanları için kural olarak belirli bir şekle uyma zorunluluğu yoktur. Diğer bir ifade ile borç doğuran sözleşmelerde şekil serbestisi prensibi egemendir⁴. Borçlar Kanunu m.11 f.1'de ifade edildiği üzere "Akdin sıhhati, kanunda sarahat olmadıkça hiçbir şekle tabi değildir". Bir sözleşmenin geçerliliği için iradelerin kanunda tayin edilen belli ve özel şekil kalıpları içinde açıklanması gerekiyorsa, o takdirde şekle bağlılıktan bahsedilir.

Bu noktada, bazı hukuki işlemlerin geçerli olabilmeleri için kanunda uyulması emredilen şekillere geçerlilik veya sıhhat şekli denilmektedir⁵ ve

³ TANDOĞAN, s.68, dn. 249.

⁴ Kemal OĞUZMAN – Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 3. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2000, s.115.

⁵ Selahattin Sulhi TEKİNAY – Sermet AKMAN – Haluk BURCUOĞLU – Atilla ALTOP, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s.99. Kanun

maddi hukuk kuralları ile emredilen şekillerin esas itibariyle sıhhat şekli olduğu BK m.11 f.2’de ifadesini bulmuştur: “*Kanunun emrettiği şeklin şümul ve tesiri derecesi hakkında başkaca bir hüküm tayin olunmamış ise akit bu şekle riayet olunmadıkça sahih olamaz*”.

Hukuki işlemler için kanunda öngörülen şekillerden⁶ biri olan resmi şekilde taraflara ait irade açıklamaları resmi usullerle tespit edilmesi ve doğrudan doğruya resmi memur tarafından resmi senede bağlanması gerekmektedir. Kanunda öngörülen şekil şartlarına uyulmadan yapılan sözleşmeler kendiliğinden geçersiz sayılacak ve 12.04.1944 tarih ve 13 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararında belirtildiği gibi şekle aykırılık halinde hâkim tarafından re’sen göz önüne alınacaktır⁷.

Kanunun 8. maddesinde açıkça görüleceği üzere finansal kiralama sözleşmesinin noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Buradaki şeklin geçerlilik şekli olduğu gerek yargı kararlarında⁸ ve gerekse doktrinde⁹ oybirliğiyle kabul edilmektedir. Böylece, sözleşme noter

bazı sözleşmelerin geçerliliği için bir şekle uyulmasını araması sıhhat şekli iken bazı kanunların öngördüğü şekil ispat şartı olabilir. Bu noktada, sıhhat şekline ilişkin kurallar, emredici hukuk kuralları olup taraflar bunların aksini kararlaştıramazlar. Oysa taraflar ispat şekline bağlı tutulan bir işleme ait ispat şekline ilişkin kurallarını anlaşma ile etkisiz bırakabilirler (s.102).

⁶ OĞUZMAN-ÖZ, Borçlar Kanununun akitler için iki şekil öngördüğünü (adi yazılı şekil ve resmi şekil) ve bundan başka Medeni Kanunda bazı hukuki muameleler için öngörülmuş özel şekillerin var olduğunu belirtmektedir (s.117). TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP’a göre, hukuk işlemler için kanunda öngörülen şekillerin başlıca beş türü olduğunu ve bunların sözlü şekil, adi yazılı şekil, resmi bir memurun tasdikine bağlı yazılı şekil, resmi tescil ve resmi şekil olduğunu kabul etmektedirler (s.112).

⁷ Aksi görüş benimsenirse, şekle aykırılık bir tür iptal edilebilirlik haline dönüşeceğinden ve Borçlar Kanununda ise sadece hata, hile, ikrah ve gabine bu sonuç bağlandığından butlan ve iptal edilebilirlik dışında üçüncü bir hükümsüzlük türü düzenlenmediğinden şekle aykırılıktan dolayı ortaya çıkacak hükümsüzlüğün kesin hükümsüzlük yerine kendi özgü hükümsüzlük olduğundan hareketle hâkimin re’sen dikkate alamayacağı ve hükümsüzlüğün sonradan düzelebileceği yönündeki doktrinde yeni bir eğilimin ileri sürdüğü görüş eleştirilmektedir (OĞUZMAN-ÖZ, s.124).

⁸ Yargıtay 21. Hukuk Dairesinin 04.04.2000 tarihli 2000/2465 E. ve 2000/2609 K. sayılı, 09.03.2006 tarihli 2006/90 E. ve 2006/2202 K. sayılı ve Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 13.05.2002 tarihli 2002/1899 E. ve 2002/2482 K. sayılı kararlarında finansal kiralama sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için düzenleme şeklinde noterlikçe yapılması gerektiği kabul edilmiştir (Aksi belirtilmedikçe, yazıda atıf yapılan Yargıtay kararları www.kazanci.com adresinden 15.04.2008 tarihinde temin edilmiştir).

⁹ Atillâ ALTOP, Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990, s.95; Atillâ ALTOP, Finansal Kiralama Sözleşmesi’nin Şekline ve Tesciline –veya Şerhine- İlişkin Olarak Finansal Kiralama Kanunu’nda Öngörülmiş Düzenleme ve Yarattığı Sorunlar, Leasing Dünyası EK, Fider Bülteni, S.6, Ocak 2003, s.1; Erden KUNTALP, Finansal Kiralama Kanunu’na Göre Finansal Kiralama (Leasing), Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara 1988, s.57; Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yenilenmiş 7. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2007, s.414; Bülent SÖZER, Finansal Kiralama

tarafından düzenlenmemişse ya da sadece tarafların imzaları noter tarafından tasdik edilmişse, BK m.20 uyarınca butlan yaptırımıyla karşı karşıya kalacak ve yargıç tarafından bu durum re'sen göz önüne alınacaktır. Böyle bir durumda geçerli bir finansal kiralama sözleşme kurulmuş olmayacağından, FKK ile ilgili yönetmelik ve tebliğlerin de uygulanması söz konusu olamayacaktır.

Bu noktada, finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olması için herhangi bir noterin düzenlemesi yeterli olacaktır. Yargıtay 21. Hukuk Dairesinin 30.06.2003 tarihli 2003/4186 E. ve 2003/6216 K. sayılı kararında *“Finansal kiralama sözleşmesinin, borçlunun ikametgâhı noterliğinde düzenlenmesi koşul değildir. 3226 sayılı Yasanın 8. maddesi hükmünde böyle bir şart öngörülmemiştir. Bu yönden sözleşmenin geçersizliğine ilişkin gerekçe yerinde değildir”* denilerek hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Finansal kiralama konusu malın bir taşınmaz olması durumunda da, sözleşmenin noter tarafından re'sen düzenlenmesi suretiyle gerekli şekil şartı yerine getirilmiş olacağı gibi FKK'nin 9. maddesi uyarınca; kiracıya sözleşme süresi sonunda finansal kiralama konusu malı satın alma hakkının tanındığı (satın alma, iştirah hakkı) durumlarda, kiralama konusu mal taşınmaz olsa da sözleşmenin geçerliliği ve dolayısıyla satın alma hakkının doğması için noterce düzenlenmesi yeterli olacaktır. Bu sebeple 8. maddede öngörülmüş olan noterce düzenleme şeklinde finansal kiralama sözleşmesinin hazırlanması taşınmaz mal üzerinde iştirah hakkı tanınmasını öngören sözleşmenin geçerliliğini resmi şekle bağlayan BK'nin 213.

Kanunu'nun 8. Maddesi ile Öngörülen Sisteme İlişkin Bazı Görüşler ve Değerlendirmeler, Türkiye Bankalar Birliği, Ankara 1998, s.5; Güzide GÜRİSOY, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2003, www.yok.gov.tr (01.03.2008), s.69; Balca ÇELENER, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Vergilendirilmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002, s.43; Barış ORANLI, Faktoring-Leasing Sözleşmeleri ve Vergisel Boyutu (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002, www.yok.gov.tr (01.03.2008), s.116; Cumhur ÖZAKMAN, Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu Görüşme Tutanağı, Galatasaray Üniversitesi-Finansal Kiralama Derneği, 9 Ekim 2004, s.83; Betül TİRYAKİ, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi'nde Kiracının Hak ve Borçları (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2001, www.yok.gov.tr (01.03.2008), s.95; Köksal KOCAAĞA, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1999, s.92; Argun KÖTELİ, Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama, Kazancı Yayınları, İstanbul 1991, s. 95; Gültekin NAZLIOĞLU, Açıklamalı ve İçtihatlı Finansal Kiralama Kanunu, 2. Bası, Ankara 1998, s.48; Safa REİSOĞLU, Türkiye'de Finansal Kiralama Kanunu ve Değerlendirilmesi, Finansal Kiralama Semineri, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 1987, s.44; Cevdet YAVUZ, 3226 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri, Prof.Dr.Ernst E.Hirsch'in Hatırasına Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1986, s.739.

maddesi hükmüyle ve bu hükmün gereğinin yerine getirilmesi gerektiğini kabul eden Yargıtay uygulamasıyla¹⁰ koşutluk göstermektedir¹¹.

Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanun Taslağı'nın 22. maddesinde finansal kiralama sözleşmesinin düzenleme şeklinde ve noterlikçe yapılacağı öngörülmüştür. İlgili hükmün mevcut düzenlemeyle hemen hemen aynı olduğunu ancak özellikle "düzenleme şeklinde ve noterlikçe" biçiminde bir ifadenin kullanılması akıllarda soru işareti doğurmaktadır.

Taraflara ait irade açıklamalarını resmi usullerle tespit edilmesi ve doğrudan doğruya resmi memur tarafından resmi senede bağlanması olarak tanımlanan resmi şekil¹² esas itibarıyla noterler tarafından gerçekleştirilir. Resmi şekle bağlı bazı işlemlerin başka makamlarca düzenlenmesini öngören özel hükümler bulunabilir. Ayrıca uygulamaya bakıldığında finansal kiralama sözleşmesinin noterler tarafından düzenleme şeklinde hazırlanmadığı ve genelde taraflarca getirilen finansal kiralama sözleşmesi sanki noter tarafından yazılmış gibi hareket edilmektedir. Oysa aslında yapılan finansal kiralama sözleşmesinin imza tasdikinden başka bir şey değildir.

II- Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tescili ve Şerhi

Finansal kiralama sözleşmesinin noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması dışında ayrıca kanunda başka işlemlerin de yapılması başka bir deyişle tescil, şerh ve beyan işlemleri öngörülmektedir. Bu çerçevede önce eşya hukukunda tescil ve şerhin hukuki niteliği (1) anlatılacak, daha sonra finansal kiralama sözleşmesinde tescil veya şerhin etkisinin (2) açıklanmasını takiben finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre yapılacak işlemler (3) ve konuya ilişkin noterlerin uygulamaları (4) incelenecektir.

FKK'nin 8. maddesinde sözleşmenin noterlikçe yapılması yanında finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre farklı hukuki işlemler öngörülmüştür. Buna göre;

“Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir

¹⁰ Kemal OĞUZMAN – Özer SELİÇİ – Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, 10. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2004, s. 412, dn.955'de anılan Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 10.05.1955 tarihli 2306/2485 sayılı ve 29.12.1952 tarihli 985/3045 sayılı kararları.

¹¹ KOCAAĞA, s.92, YAVUZ, s.414; NAZLIOĞLU, s.48. ALTOP, Bülten, s.1.

¹² TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.126.

Tescil veya şerhden sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynî hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez.

Yurt dışında yerleşik kiralyan şirketin Türkiye’de şubesi yoksa sözleşmeler Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tescil edilir”.

Görüleceği üzere finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre kanunda ya tescil ya da şerh işlemi yapılacağı öngörülmekle beraber ayrıntılı bir şekilde bakıldığında tapu kütüğüne yapılacak beyanların da hukuki niteliğinin incelenmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

1) Eşya Hukukunda Tescil, Şerh ve Beyanın Hukuki Niteliği

Eşya hukukunda tescil, tapu kütüğünde gayrimenkule ait sahifeye o gayrimenkul üzerindeki aynî hakların yazılmasını ifade eden özel, teknik bir tabirdir¹³. Ancak finansal kiralama sözleşmesi açısından eşya hukukundaki tescil işlemi mevcut değildir. Zira kanun gayrimenkuller açısından sadece tapu kütüğünün beyanlar hanesine durumun şerh edileceğini belirtmiştir. Bu noktada, eşya hukuku açısından bakıldığında teknik terimler konusunda yanlışlıklar yapıldığı ortadadır. Şöyle ki, Medeni Kanunda aynî haklar için söz konusu olan teknik anlamdaki tescil müessesesinin yanında bazı şahsi hakların temlik taahhütlerinin ve muvakkat tescilin şerh verilmesi imkânı kabul edilmiştir. Böylece bir şahsi hak şerh edildiğinde şerh verilen hakla ilgili borç münasebeti eşyaya bağlı borç durumuna gelmektedir¹⁴.

Tapu kütüğünde taşınmaza ait sahifenin “beyanlar” sütununa yapılacak beyanlar hakkında Medeni Kanununun 1012. maddesine göre; “*bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.*

Taşınmaz mülkiyetlere ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükle belirlenir.

Özel kanun hükümleri saklıdır.”

FKK’nin 8. maddesine göre, finansal kiralama sözleşmesine konu olan taşınmaz mala ilişkin sözleşme tapu kütüğünde beyanlar hanesine kaydedilecektir. Birbirinden farklı konularda beyanlar sütununa yapılan kayıtlar hususunda ortak prensip bulmak hemen hemen imkânsızdır. “Bazıları, üçüncü kişilerin iyiniyetini bertarafa yarar. Beyan bazı hallerde bir karine yaratır; bazı hallerde taşınmaza bağlı bir aynî hakkı açıklar. Nitekim Medeni Kanununun 1012. maddesinde “beyanlar” kenar başlığı altında getirilen hükümde bütün beyanları kapsayacak bir ortak kural kabul edilmiş olmayıp sadece eklenti ve taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması kabul edilmiş, beyanlar

¹³ OĞUZMAN – SELİÇİ – OKTAY-ÖZDEMİR, s.164.

¹⁴ OĞUZMAN – SELİÇİ – OKTAY-ÖZDEMİR, s.203.

sütununa yazılabilecek diğer hususların beklenmesi tüzüğe bırakılmış ve özel kanunlardaki hükümler saklı tutulmuştur. Bu çerçevede FKK'de yanlış olarak beyanlar hanesine şerh edilmesi ifadesi kullanılmış olup öngörülen beyan da kiralama sözleşmesinin varlığını açıklamaktadır"¹⁵.

Yukarıda dile getirilen görüşe ilişkin olarak kanunda yanlış olarak beyanlar hanesine şerh deyimi kullanıldığı ileri sürülmüş olsa bile adi kira sözleşmesindeki şerh sisteminden neden ayrıldığına ve kiracının şahsi hakkının kuvvetlendirilerek yeni maliklere karşı ileri sürülebilmesinin bizim sistemimizde şerh ile sağlanması mümkün iken sistemi bozmak bahasına beyanlar hanesindeki bir kayda böyle bir etki tanıma yoluna gitmeye neden gerek duyulduğuna ilişkin hiçbir açıklama yapma ihtiyacı dahi duyulmadığı ileri sürülerek eleştirilmiştir¹⁶.

Öğretide bazı yazarlar olması gerekenin beyanlar hanesine kayıt değil de şerh olduğunu kabul etmekle beraber tapu kütüğünde şerh ile bir şahsi hakkın kuvvetlendirilmesinin ancak yasanın açıkça öngördüğü durumlarda olabileceğini vurgulayarak, "beyan" sözcüğünün yorum yolu ile genişletilip şerh haline getirilmesinin mümkün olmadığını ileri sürmektedir¹⁷.

Ancak madde metninde açıkça "*beyanlar hanesine ... şerh edilir*" denildiğinden, kullanılan iki sözcükten birinin yanlış olduğu ortadadır. Zira ya beyanlar hanesine kaydedilecek ya da kütük yaprağında şerhler için ayrılmış bölüme şerh edilecektir. Bu durumda ise, yanlış ve sistemimize aykırı olduğu herkesçe kabul edilen birinci çözüm yerine, doğru ve sistemimize uygun ikinci çözümü benimsemek asla bir zorlama sayılamayacağı gibi, çıkan sonuç da amaca uygun düşmektedir¹⁸.

Bununla birlikte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde¹⁹ finansal kiralama sözleşmesinin beyanlar sütununa yazılacağı belirtilmiştir. Buna göre; tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtme yapılabilmesi için noterden yapılmış finansal kiralama sözleşmesi kiracı veya kiralayan tarafından tapu dairesine ibrazı ve istemde bulunulması gerekir. Bu istem akitsiz işlemler için düzenlenen tescil istem belgesine geçirilir ve herhangi bir harç veya vergi alınmadan aşağıdaki şekilde belirtme yapılır:

¹⁵ OĞUZMAN – SELİÇİ – OKTAY-ÖZDEMİR, s.187, 211.

¹⁶ ALTOP, Bülten, s.7.

¹⁷ KÖTELİ, s.249-250 (Yazara göre; tapu kütüğüne şerh ile bir şahsi hakkın kuvvetlendirilmesi mümkünse de, bu ancak kanunun açıkça öngördüğü durumlarda olabilir. 8. maddedeki beyan sözcüğüne altlanarak bunu yorum ile genişletip şerh haline getirmek mümkün değildir. Şu halde olması gereken hukuk bakımından şerhin kuvvetlendirilmiş şahsi hak ve eşyaya bağlı borç etkileri, leasing sözleşmelerinin niteliğine daha uygun olmakla beraber olan hukuk bakımından bunun mümkün olmadığını söylemek gerekir).

¹⁸ KOCAAĞA, s.101.

¹⁹ <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=islemdetay&ld=46> (08.04.2008).

Örnek: ... lehine finansal kiralama sözleşmesi vardır. Tarih ve Yevmiye

Bu şerh kiralama süresi sonunda terkin edilir. Finansal kiralama sonucunda taşınmazın mülkiyeti kural olarak kiracıya geçmez. Kira süresinin bitiminde beyanlar sütunundaki finansal kiralama şerhi kiralayan veya kiracının talebiyle terkin edilir. Şerhi harçtan muaf olduğu için finansal kiralama şerhinin terkininde de herhangi bir harç alınmaz. Ancak taraflar sözleşmede finansal kiralama süresi sonunda kiracının malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler. Sözleşmede böyle bir kayıt varsa kiralayanın tek taraflı istemi ile bu şerhin terkinini mümkün değildir²⁰.

Beyanlar hanesine yapılacak işlemler açısından genelde herhangi bir harç ve vergi alınmadığından bir an için beyanlar hanesine yazılmasının bu gerekçeden ötürü olduğu düşünülebilir. Ancak FKK'nin 30. maddesinde finansal kiralama sözleşmesinin her türlü vergi, resim ve harçtan istisna olduğu düzenlenmiştir. Danıştay 7. Dairesinin 13.12.1995 tarihli 1993/5755 E. ve 1995/5198 K. sayılı kararıyla 9. Dairesinin 05.02.1997 tarihli 1996/1863 E. ve 1997/372 K. sayılı kararında finansal kiralama sözleşmelerinin her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna olduğuna hükmedilmiştir. Ayrıca bu kararlarda, ilgili düzenlemeden doğan tereddütleri gidermek amacıyla çıkarılan 13 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde de; 30. madde hükmünün sadece sözleşmenin düzenlenmesini değil, aynı zamanda bu sözleşmenin ilgili sicillere tescil veya şerh işlemini de kapsayacak şekilde anlaşılması gerektiğine dikkat çekilmiştir.

Sonuç olarak, finansal kiralamanın her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna tutulmasının yalnızca sözleşmeden doğan vergiyi değil aynı zamanda gerekli olan diğer işlemlerle ilgili vergi, resim ve harçları da istisna kapsamına alma amacı taşınmıştır. 13.12.1995 tarihli kararda taşınır malların kiralanmasına ilişkin finansal kiralama sözleşmesinde güvence olarak gösterilen taşınmaz ipoteginin tapu siciline şerhinin damga vergisinden bağışık olduğuna ve 05.02.1997 tarihli kararda ise, aynı şekilde finansal kiralamaya konu makine ve teçhizatın teminatını teşkil eden taşınmaz üzerine konan vergi ve harçtan istisna tutulmasına hükmedilmiştir

Böylece, ister şerh işlemi olsun ister beyanlar hanesine kayıt olsun finansal kiralama sözleşmesinden doğan bu tür işlemlerden vergi, resim ve harç alınmayacağından taşınmaz mala dair sözleşmenin taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılmasıyla şerh edilmesi

²⁰ Genel Müdürlüğün açıklamaları bile hukuki yanlışlıklarla doludur. Finansal kiralama sözleşmesinin beyanlar sütununa yazılacağını kabul etmekle beraber sürekli olarak şerh edilmesinden bahsetmekte ve ayrıca bir aynı hakkı sona erdirmek için veya gerçeğe uymayan bir tescili gerçeğe uydurmak için yapılan terkin beyan ve/veya şerh için kullanılmaktadır.

arasında tarafların mali yükümlülüğü anlamında hiçbir fark bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, finansal kiralama sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesinin sağlanacak hukuki güvence açısından yapılması gerektir. Sözleşmenin şerh edilmesiyle kiracı lehine doğan hak, artık gayrimenkulü iktisap eden herkese karşı ileri sürülebilecektir²¹. Kaldı ki, finansal kiralama sözleşmesinin taraflardan birinin talebi halinde tapu siciline şerh edilmesi ve hatta sözleşmeyi düzenleyen noterin de kendiliğinden şerh için tapu memuruna başvurabilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir²².

Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanun Taslağı'nın 22. maddesinde taşınmaz mallara ilişkin sözleşmelerin taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine tescil ve şerh olunacağı ve kiralaayan tarafından ayrıca Finansal Kiralama Şirketleri Birliğine bildirileceği düzenlemesi yer almaktadır. Kanun taslağını hazırlayanlar yukarıda ayrıntılı şekilde anlatılan beyan ve şerh ayrımını dikkate almayarak eski düzenlemeyi aynen kabul etmişlerdir.

2) Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tescil veya Şerhin Sözleşmeye Etkisi

3226 sayılı FKK'nin 8. maddesine göre taşınır mala dair sözleşme kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile tescil edilirken, taşınmaz mala dair sözleşme taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir.

Bu noktada, özel sicile tescil ile tapu kütüğüne ve gemi siciline tescilin finansal kiralama sözleşmesi için bir geçerlilik şartı olup olmadığını konusuna açıklık getirmek gerekir. Öğretide bazı yazarlar, taşınır mala ilişkin sözleşmenin kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile tescilinin taşınmaz mala dair sözleşmenin tapu kütüğüne, gemilere ilişkin sözleşmenin gemi siciline şerh edilmesi işlemlerinin kurucu bir fonksiyona sahip

²¹ Kira konusu gayrimenkul şerhten sonra bir başkasına devredildiği takdirde, "devralan finansal kiralama sözleşmesi hükümlerine uymak zorundadır". Şerh ile kira sözleşmesinden doğan şahsi talep hakkı "eşyaya bağlı borç"a dönüşür. Gayrimenkulün başkasına devredilmesi haline, yeni malik, kendiliğinden finansal kiralama sözleşmesinin tarafı olur (REİSOĞLU, Seminer, s.47).

²² REİSOĞLU, Seminer, s.46 ve KOCAAĞA, s.101, dn.120. KOCAAĞA, sözleşmeyi düzenleyen noterin şerh edilmek üzere sözleşmenin bir örneğini ilgili tapu memuruna göndermesi gerektiğini ileri sürmekle beraber mevcut yasal düzenleme karşısında notere böyle bir yükümlülük yüklemenin mümkün olmadığı ancak yapılacak ilk kanun değişikliğinde sözleşmeyi düzenleyen notere tapu siciline şerh için tapu memuruna başvurma yükümlülüğü getirilmesinin yerinde olacağı kabul edilmektedir (ALTOP, Bülten, s.7, dn.32).

olduğunu ve bu tescil veya şerh yapılmadıkça finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olamayacağını ileri sürmektedirler²³.

Benzer bir görüşe²⁴ göre ise; finansal kiralama işleminin temelindeki güvence ihtiyacı ve buna paralel kanun hükümlerinin, tescilin sistemin merkezinde yer aldığını, bu nedenle sözleşmenin özel sicile tescilinin finansal kiralama sözleşmesinin esaslı unsur olarak kabul edilmesi gerektiğini ortaya koyduğunu ileri sürmüşler. Akabinde finansal kiralama işleminde özel sicile tescilin bir emredici hüküm olmadığı ancak bunun finansal kiralama için esaslı bir unsur olduğu, bu nedenle taraflar arasında imzalanmış ancak sicile tescil edilmemiş bir finansal kiralama sözleşmesinin hukuk alanında hukuki bir ilişki olarak varlık kazanacağı, fakat 3226 sayılı Kanun kapsamında yer alan bir finansal kiralama işlemi olarak değerlendirilemeyeceği kabul edilecektir²⁵.

Öğretideki diğer bir görüşe göre; gerek kanun metninden ve gerekse gerekçeden²⁶ anlaşılacağı üzere, tescilin veya şerhin yapılmamasının sonuçlarından biri olarak sadece Finansal Kiralama Kanun m.8 f.2'deki finansal kiralama konusu mal üzerinde aynî hak iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişilerin, bunları kiralayana karşı geçerli olarak ileri sürmelerinin öngörüldüğü, sözleşmenin geçersiz olacağına ilişkin bir düzenlemeye kanunun hiçbir yerinde rastlanılmadığından tescil ve şerhin kurucu bir fonksiyona sahip olmadığı yönündedir²⁷.

²³ YAVUZ, s. 416; YAVUZ, Makale, s.740 (Bu görüş uyarınca, taşınırlar açısından özel sicile tescil, Medeni Kanun m.764'deki mülkiyet saklı tutma kaydının özel sicile tescili gibi kurucu bir fonksiyona sahiptir ve ondan farklı olarak ayrıca bir de aleniyet fonksiyonuna sahiptir).

²⁴ Erden KUNTALP – Güzin PEKGÜÇLÜ, Finansal Kiralama Kanunu'nun Uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar, BATİDER, C.XX, S.4, 2000, s.15.

²⁵ Böylece "sicile tescil" finansal kiralama sözleşmesi yapabilmek için zorunlu olup, bu anlamda emredicidir. Şu halde, 3226 sayılı Kanun kapsamında bir sözleşme yapılmak istendiğinden mutlaka sözleşmenin tescili gerekecektir (KUNTALP-PEKGÜÇLÜ, s.17).

²⁶ Böyle bir düzenleme getirilmesinin nedeni gerekçede şu şekilde açıklanmaktadır: "Madde finansal kiralama sözleşmesinin şeklini ve özel bir sicile tescilini düzenlemektedir. Finansal kiralama münasebetlerinde kiracı malın zilyetliğini ve ekonomik mülkiyetini elinde bulundurmakla beraber, malın hukuki maliki finansal kiralama şirkettir. Sistemin düzenli işleyebilmesi için bu durumun sözleşme süresince bozulmaması gerekmektedir. Medeni Kanunumuz ise iyiniyetli üçüncü şahısların malik olmayan kişiden mülkiyet veya diğer sınırlı aynî hakları kazanmalarını mümkün kılmıştır. Böylece kiracıdan malın üçüncü kişilerce iyiniyetli iktisabı her zaman söz konusu olabilecektir. Bu yol açık tutulduğu takdirde, finansal kira kurumunun sağlıklı işleyebilmesi imkânı ortadan kalkacaktır. Bu yolu kapatabilmek amacıyla sicile tescil sistemi getirilmiş ve finansal kiralama işlemlerine aleniyet kazandırılmıştır" (KUNTALP, s.58).

²⁷ ALTOP, s.95; ALTOP, Bülten, s.2; SÖZER, s.5; KOCAAĞA, s.93; KUNTALP, s.57-60; Mehmet KOÇ, Finansal Kiralama (Leasing), Beta Basım, İstanbul 2004, s. 65. KUNTALP, yazdığı makalede tescil ve şerhin kurucu unsur olmadığı yönündeki kitabında konuya ilişkin ortaya koyduğu görüşünü temelde değiştirmedigini ancak daha da geliştirdiğini dile getirmiştir (KUNTALP-PEKGÜÇLÜ, s.17, dn.17).

Gerçekten tescil ve/ya şerhin finansal kiralama sözleşmesi için bir geçerlilik şartı olup olmadığı konusunda yargı kararlarında çelişkili bir durumun olduğunu baştan belirtmek gerekir. Yargıtay kararlarından bazılarında ilk görüşün bazılarında ise ikinci görüşün benimsendiği sonucuna varılmakla beraber istikrarlı şekilde bir karar verildiği söylenemez. Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 07.10.1992 tarihli 1992/3778 E. ve 1992/4545 K. sayılı, 13.05.2002 tarihli 2002/1899 E. ve 2002/2482 K. sayılı ve Yargıtay 21. Hukuk Dairesinin 04.04.2000 tarihli 2000/2465 E. ve 2000/2609 K. sayılı kararlarında özetle “... 8. maddesi icabı sözleşme düzenleme şeklinde ve noterlikçe yapılmış ise de taşınır malla ilgili bu akdin kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilmesi lazımdır. Tescil edilmezse kiralama keyfiyeti üçüncü kişilerin haklarını etkilemez” sonucuna varılmıştır²⁸.

Ancak Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 27.02.2003 tarihli 2003/1052 E. ve 2003/3713 K. sayılı, 18.12.2003 tarihli 2003/21691 E. ve 2003/25654 K. sayılı kararlarında ise “... Bu kira sözleşmesinin 3226 sayılı Yasa'nın koşullarında yapılıp yapılmadığı özellikle sözleşmenin geçerlilik şartı olarak anılan Yasanın 8. maddesi gereğince kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile tescil edilip edilmediğinin araştırılması gerektiği” belirtilmiştir.

Bunların dışında Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 27.06.2003 tarihli 2002/2957 E. ve 2003/6938 K. sayılı kararına ayrıca değinmek gerekmektedir: “... **Görüldüğü gibi kanun finansal kiralama sözleşmesini sicile işlemenin üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldıran bir fonksiyonu olacağını kabul etmektedir. Bu nedenle, özel sicile kaydedilme finansal kiralama sözleşmesinin geçerlilik koşulu değildir. Sözleşme tescil edilmese dahi geçerli ve tarafları hukuken bağlar**”.

Yargıtay kararları arasında bir karşılaştırma yapıldığında en son belirtilen karar konuya ilişkin olarak net bir açıklama yapmakla beraber konuya ilişkin kararların istikrar arz etmediği görülmektedir.

Ayrıca tescil veya şerhin yapılmadığı durumlarda, kiracı, sözleşmeden doğan hakkını kanununun 18. maddesi uyarınca finansal kiralama konusu malı sonradan iktisap eden ve finansal kiralama sözleşmesinin varlığından habersiz olan üçüncü kişilere karşı ileri süremeyecektir. Keza 19. madde uyarınca da kiracının iflası veya aleyhine icar takibinde bulunulması halinde iflas veya icra memurunun finansal kiralama konusu malları bizzat iflas masasından ayırması veya takibin dışında tutması ve 20. madde uyarınca kiralayanın iflası veya aleyhine icra takibi yapılması halinde, sözleşmenin sürenin bitimine kadar iflas idaresine veya üçüncü kişi alacaklılara karşı

²⁸ ALTOP, Yargıtay'ın bu kararlarının kendi kabul ettiği görüşün benimsendiği izlenimini yarattığını dile getirmektedir (Bülten, s.3).

geçerli olarak ileri sürülebilmesi sicile tescil ve şerh işleminin yapılmadığı hallerde mümkün değildir²⁹.

FKK m.19 f.1 uyarınca, kiracının iflâsı hâlinde iflâs memuru masa teşkilinden önce finansal kiralama konusu malların ayrılmasına karar verecektir. Ancak bu işlemin yapılabilmesi için, finansal kiralama sözleşmesinin hukuken geçerli olması ve Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş olması gerekmektedir³⁰.

Böylece bu düzenlemelerin mefhum-u muhalifinden, sicile tescil veya şerh işleminin yapılmaması hallerinde geçersizlik yaptırımı değil finansal kiralama sözleşmesinin taraflarına ayrıca bu işlemi yaparak hukuki güvence elde etmelerinin sağlanması amaçlandığı ortaya çıkmaktadır. Netice olarak, kanaatimizce özel sicile kaydedilme finansal kiralama sözleşmesinin geçerlilik koşulu değildir ve sözleşme tescil/şerh edilmese bile geçerli ve tarafları hukuken bağlayacaktır.

3) Finansal Kiralama Sözleşmesine Konu Malın Niteliğine Göre Yapılacak İşlemler

Finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre yapılacak işlemler Kanununun 8. maddesinde belirtildiği üzere farklılık göstermektedir. Yapılacak tescil veya şerhin hukuki sonuçları finansal kiralama sözleşmesine konu malın niteliğine göre de değişiklik gösterecektir. Bu çerçevede önce genel olarak taşınır mallara ilişkin (a), sonra taşınmaz mallara ilişkin (b), daha sonra gemilere ilişkin (c), finansal kiralama sözleşmesinin tescili/kaydı/şerhi ve hukuki sonuçları incelenecektir. En sonunda ise Türkiye’de şubesi bulunmayan şirketlerin taraf olduğu sözleşmelerin tescili (d) sorununa ve özel sicili bulunan taşınırlara ilişkin finansal kiralama sözleşmesinin tescili (e) anlatılacaktır.

a) Genel Olarak Taşınır Mallara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kaydı ve Hukuki Sonuçları

FKK m.8 f.1 c.2 gereğince herhangi bir noter tarafından düzenlenen taşınırlara ilişkin finansal kiralama sözleşmesi, kiracının ikametgâhi³¹

²⁹ ALTOP, s. 99, dn.54; ALTOP, Bülten, s.2, dn.6.

³⁰ Örneğin, finansal kiralama şirketi, kiracıya kiraladığı malları, kiracının kendisinden temin etmişse, Finansal Kiralama Kanununun kiralama konusu malların üçüncü kişilerden temin edilmesi gerektiğini hükme bağlayan 4. maddesi ihlal edilmiştir. Bu nedenle artık, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa uygun bir sözleşmeden bahsedilemez ve sözleşme hukuken geçerli olsa bile, bu malların iflâs masası dışında bırakılması mümkün değildir (Yargıtay 19. Hukuk Dairesi, 04.12.1996 tarihli 14918/15291 sayılı kararı; NAZLIOĞLU, s.186-187).

³¹ Kanun tasarısında, tescilin kiralayanın ikametgâhındaki noterce yapılacağı öngörülmüş iken, bu düzenleme eleştirilerek, iyiniyetleri korunması gereken kimseler kiracıyla ekonomik ilişkileri olan üçüncü kişiler olduğundan, özel sicilin kiracının ikametgâhındaki

noterliğinde bu iş için tutulan özel sicile kaydedilecektir. FKK m.8 f.1 c.2’de “tescil edilir” denmişse de, bu ifade hatalıdır. Zira yukarıda da açıklandığı üzere tescil mülkiyet gibi bir aynî hakkın tesisi amacıyla yapılan kaydı ifade eden teknik bir terimdir. Bu nedenle söz konusu madde “tescil edilir” yerine “kaydedilir” denmesi gerektiğinden bu terimi kullanması yönündeki görüşü³² paylaştığımızı belirtmek gerekir.

Kiracı gerçek kişi ise Türk Medeni Kanunu m.19 f.1’e göre, sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer onun yerleşim yeri(ikametgâhı)dir. Kiracı tüzel kişi ise, MK m.51 uyarınca, kuruluş belgesinde yani derneklerde dernek tüzüğünde, vakıflarda vakıf senedinde, ticaret şirketlerinde ise esas mukavelede başka bir hüküm bulunmadıkça işlerin yönetildiği yer onun yerleşim yeridir (TTK m.138, MK m.49).

Kanunda özel sicile kayıt için kimin başvuracağı düzenlenmediğinden düzenlemenin konuluş amacı göz önüne alındığında taraflardan her birinin özel sicile kayıt için tek başına ilgili noter başvurabileceğini, hatta finansal kiralama sözleşmesini re’sen düzenleyen noterin de özel sicile kayıt için ilgili notere başvurabileceğini, şayet kendisi ilgili noter ise özel sicile kaydı re’sen yerine getirebileceğini kabul etmenin doğru olacağını ve yapılacak ilk kanun değişikliğinde sözleşmeyi düzenleyen notere özel sicile kayıt için başvuracak kişinin başvurulacak noteri belirleyeceğini kabul etmenin uygun olacağı ileri sürülmüştür³³.

Aşağıda ayrıntılı olarak kiralayan (i) ve kiracı (ii) açısından tescilin hukuki sonuçlarında görüleceği üzere konuluş amacı dikkate alındığında taşınır mallara ilişkin sözleşmelerin özel sicile kaydedilmesinin kiralayan tarafından yerine getirilmesinin kendisi açısından daha lehte olduğunu saptamak gerekir.

i) Kiralayan Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları

Bu düzenleme ilk planda iyiniyetli üçüncü kişilerin MK m.988 (eski MK m.901) gereğince emin sıfatı ile zilyed olan kiracıdan finansal kiralama konusu mal üzerinde bir aynî hak kazanmalarını engellemek gayesiyle getirilmiştir. Kaldı ki, FKK m.8 f.2’deki “*Tescil veya şerhden sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynî hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez*” ifadesi de bu hususu açıkça ortaya koymaktadır.

Finansal kiralama kurumunun sağlıklı işleyebilmesi ve gelişebilmesini sağlaması için tescil sistemi getirilerek, finansal kiralama işlemlerine aleniyet kazandırılmıştır. Bu nedenle MK m.764 f.1’de öngörülen

noterce tutulmasının amaca daha uygun olacağı ileri sürülmüştür ve bunun sonucunda da hüküm kanundaki şekle dönüştürülmüştür (KÖTELİ, s. 248).

³² ALTOP, Bülten, s. 3, dn. 10.

³³ ALTOP, Bülten, s. 3.

taşınırlarda mülkiyeti saklı tutma kayıtlarının tescil edildiği noterlerdeki özel sicildeki tescilin üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldıran bir aleniyet işlevi bulunmazken FKK'de öngörülen noterdeki özel sicil aleni olup bu özel sicildeki tescil üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırarak onların emin sıfatıyla zilyed olan kiracıdan aynî hak kazanmalarına engel olmaktadır.

Bu durumda, kiracıdan mal almak isteyenler özel sicili incelemek suretiyle malın finansal kiralama konusu olup olmadığını öğrenecek ve eğer özel sicili incelememişlerse, MK m.3 f.2 kapsamında gerekli özeni göstermemiş olduklarından iyiniyetli sayılamayacaklar ve iktisapları geçerli olamayacaktır³⁴.

Ancak FKK m.8 f.2'deki açık hükme karşın noter tarafından FKK m.8 f.1 c.2 uyarınca özel sicilin aleni olmadığı ve üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerinde kiracıdan iyiniyetle aynî hak kazanmalarına engel olamayacağı ileri sürülmüştür³⁵. Bu görüşe göre; menkul mallarda aleniyeti sağlayan unsur zilyedlik olup, zilyedlik bu özelliğinden dolayı mülkiyete karine ve iyiniyetli iktisaplara da mesnet oluşturmaktadır ve zilyedliğin iyiniyetli iktisaplarda oynadığı rol, ancak aleniyet unsurunu haklarda aleniyeti sağlayan bir baka unsurla dengelenmesi durumunda ortadan kaldırılabilir. Oysa FKK m.8 f.1 c.2 uyarınca tutulan özel sicilin aleni olduğuna dair herhangi bir işaret bulunmadığı gibi Noterlik kanunu'nda da noterlerde tutulan kayıt ve sicillerin kamu itimadına sahip bulunduğu veya aleni olduğuna dair bir hüküm mevcut değildir.

Diğer taraftan Noterlik Kanunu m.162 düzenlemesi gereğince noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görenlere karşı yalnızca şahsen sorumludurlar; devletin sorumluluğu söz konusu değildir. Ayrıca, FKK m.8 f.2 hükmüne rağmen noter nezdinde yapılacak tescilden sonra da, kiracı kiralananına emin sıfatı zilyet bulunduğu süre, iyiniyetli üçüncü kişiler bu mal üzerinde herhangi bir aynî hak iktisap ettikleri takdirde, bu iktisaplarını kiralayana karşı ileri sürebileceklerdir³⁶.

Yukarıda belirtilen Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 27.06.2003 tarihli 2002/2957 E. ve 2003/6938 K. sayılı kararına burada ayrıca değinmek gerekmektedir: *“Uyuşmazlık kiracının ikametgâhı noterliğinde tutulan özel sicile tescil kaydedilmeyen finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olup olmadığı konusunda toplanmaktadır. Finansal Kiralama Kanunu'nun 8. maddesinin gerekçesine göre “kiracıdan mal almak isteyenler bu sicile (kiracının ikametgâhı noterlerinde tutulan sicil) ve tapu sicilini incelemek suretiyle finansal kiralama konusu olup olmadığını öğrenebilmekte, şayet özel sicili incelememişlerse MK'nun 3/2 maddesi uyarınca gerekli özeni*

³⁴ ALTOP, s. 96; NAZLIOĞLU, s. 47; KOCAAĞA, s.96-97; YAVUZ, s. 416.

³⁵ SÖZER, s.6.

³⁶ SÖZER, s.6-7.

göstermemiş olduklarından artık iyiniyetli sayılamayacaklar ve iktisapları geçerli olmayacaktır”.

Bununla birlikte, FKK m.8’in gerekçesinde yer alan “.. kiracıdan malın üçüncü kişilerce iyiniyetli iktisabı her zaman söz konusu olabilecektir. Bu yol açık tutulduğu takdirde, finansal kiralama kurumunun sağlıklı işleyebilmesi ve gelişebilmesi imkânı ortadan kalkacaktır. Bu yolu kapatabilmek amacıyla sicile tescil sistemi getirilmiş ve finansal kiralama işlemlerine aleniyet kazandırılmıştır. ... Kiracıdan mal almak isteyenler, bu sicili ve tapu sicilini incelemek suretiyle, malın finansal kiralama konusu olup olmadığını öğrenebileceklerdir. Şayet özel sicili incelememişlerse, Medeni Kanununun 3/2 maddesi uyarınca gerekli özeni göstermemiş olduklarından, artık iyiniyetli sayılamayacaklar ve iktisapları da geçerli olmayacaktır...” ifadesi ve Yargıtay’ın özel sicile tescilin aleni olduğunu ve üçüncü kişilerin kiracıdan iyiniyetle aynî hak kazanmalarına engel olduğuna dair kararları göz önüne alındığında öğretide azınlıkta kalan görüşün kabul edilmesinin mümkün olmadığı çok net bir şekilde anlaşılmaktadır³⁷.

Diğer taraftan FKK m.19 f.1 c.1 çerçevesinde kiracının iflası halinde iflas memuru İcra ve İflas Kanunu m.221 f.1 hükmüne göre masa teşkilinden önce finansal kiralama konusu malların ayrılmasına karar verecektir. Keza FKK m.19 f.2 c.1 kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması halinde, icra memuru finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verecektir.

Özel sicile kaydın yapıldığı finansal kiralama sözleşmeleri dikkate alınarak ilgili hükmün konulduğu düşünüldüğünden kaydın veya şerhin bulunmaması durumunda ayırma işlemini bizzat iflas veya icra memurunun yapamayacağı aksi takdirde iflas veya icra memuru sadece sözleşmeye bakarak bir karar vermek durumunda kalacaktır ki, bunun için detaylı bir inceleme gerektiğinden hemen bir bakışta karar vermesi mümkün olamayacak ve detaylı bir incelemenin getireceği gecikme ise İcra ve İflas Hukuku prensipleriyle kesinlikle bağdaşmayacaktır³⁸.

Oysa özel sicilde kaydın bulunması durumunda iflas veya icra memuru ayrıca bir incelemeye gerek duymadan özel sicildeki kayda bakarak anında karar verebilecektir³⁹. Hatta yapılacak bir kanun değişikliğinde bu konuda bir adım daha atılarak konulacak ir hüküm ile kiracının iflası veya icra takibine uğraması halinde, finansal kiralama konusu taşınır mal üzerinde kiralayanın mülkiyet hakkını bilmeyen ve finansal kiralama sözleşmesinden sonra alacaklı olan kiracının iyiniyetli alacaklılarına, sözleşme özel sicile kaydedilmediği takdirde finansal kiralama konusu mala başarıyla el

³⁷ ALTOP, Bülten, s. 4.

³⁸ ALTOP, Bülten, s.5.

³⁹ ALTOP, s. 229-230; TEKİNALP, s. 11.

koyabilme ve çevirtebilme olanağı tanınmanın yerinde olacağı ileri sürülmüştür⁴⁰.

Kiralayanın haklarını koruyabilmek açısından bu düzenlemenin kötüniyetli kiracılarla işlem yapacak olan üçüncü kişiler için güçlükler yaratacağı ve –ikametgâh nakillerindeki kolaylık nedeniyle- özellikle dayanıklı tüketim malları ile küçük çapta taşınır yatırım mallarında, bu kişileri, Türkiye'nin dört bir yanındaki tüm özel finansal kiralama sicillerini taramak zorunda bırakacağı açıktır⁴¹.

Bu sakıncaların tamamen giderilemese de hiç değilse azaltılabilmesi için, özel finansal kiralama sicillerinin her ilde belirlenecek bir tek noterde veya bir adım daha atılarak sadece üç-dört büyük ilde belirlenecek birer noter nezdinde ya da Noterler Birliği'nde tutulması ya da mal üzerine plaka takılması tavsiye edilmiştir⁴².

Bu bağlamda Kanun Taslağı m.22 f.2'de özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır mallara ilişkin sözleşmelerin Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicile tescil edileceği öngörülmüştür. Böylece tek merkezdeki sicil sayesinde şu anda var olan sakıncaların bertaraf edilecektir. Zira kiralayanın korunması bağlamında üçüncü kişilerin Türkiye'nin dört bir yanındaki tüm özel finansal kiralama sicillerini araştırmak yerine tek merkezdeki sicilde inceleme yapması yerinde olacaktır.

Ancak ilgili maddenin 3. fıkrasında sözleşmelerin Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicile tesciline ilişkin usul ve esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince belirleneceği öngörülmekle beraber özellikle taşınır malların çabuk el değiştirmesi bağlamında merkezi sicil hazırlanırken taşınır malların seri numaralarının sicilde tescil edilmesine ve buna ilişkin olarak sicilde arama yapılabilmesini sağlayacak altyapıya yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

ii) Kiracı Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları

FKK m. 18 f.2 uyarınca, kiralayanın sözleşmede tanınan yetki doğrultusunda finansal kiralama konusu malın mülkiyetini başka bir kiralayana devretmesi durumunda, yeni malik sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Ancak bu düzenleme, FKK m.8 f.1 c.2'de yer alan özel sicile tescil veya m.8 f.1 c.3'de yer alan şerh- işleminin gerçekleştirildiği tipik

⁴⁰ ALTOP, Bülten, s.5. Yazara göre; “böylece finansal kiralama sözleşmesi özel sicile kaydettirmeyerek kiracının alacaklılarında kiracı lehine ödeme gücüne sahip olma görüntüsü yaratan kiralayanın, bu hareketinin sonuçlarına katlanması sağlanacaktır ki, bu da –arzu edildiği üzere- kiralayanı tescile zorlayacaktır”.

⁴¹ KÖTELİ, s.248; ALTOP, s. 96-97; NAZLIOĞLU, s. 50; TEKİNALP, s. 5; KOCAAĞA, s. 99-100; ALTOP, Bülten, s. 5.

⁴² ALTOP, s.97; NAZLIOĞLU, s.50; REİSOĞLU, Seminer, s.46; KOCAAĞA, s. 99-100.

finansal kiralama sözleşmeleri düşünülerek öngörülmüş olduğundan, ancak gerekli kayıt işlemleri yapıldığı takdirde, finansal kiralama konusu malı devralan yeni malik, sözleşme hükümlerine uymakla yükümlü olacaktır. Zira özel sicile kayıt ile (taşınmaza ilişkin kira sözleşmelerinin şerhinde olduğu gibi) kiracının bu sözleşmeden doğan şahsi hakkı kuvvetlendirilmiş ve kiralayanın sözleşmeden doğan katlanma borcu eşyaya bağlı borç haline dönüşmüş olmaktadır.

Böylece artık sözleşme konusu malın maliki kimse, sözleşmeden doğan katlanma borcunun borçlusu da odur. Yeni malik, finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan borç ilişkisinde eski malik kiralayanın yerine alır; eski malik de borcundan kurtulur. Başka bir deyişle, her malik, kendi mülkiyet dönemi için finansal kiralama sözleşmesine taraf olur⁴³. Buna karşılık kaydın gerçekleştirilmediği finansal kiralama sözleşmelerinde, malı devralan yeni maliki, varlığından haberinin olmadığı veya haber alma olanağına sahip bulunmadığı finansal kiralama sözleşmesi ile bağlı tutmak hukuk sistemimiz ile bağdaştırılamaz. Böyle bir durumda, yeni malikin talebi üzerine sözleşme süresi dolmadan malı ona geri vermek zorunda kalan kiracı, sözleşme süresince maldan sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etmesine katlanma, buna engel olmama ve sözleşme süresinin sonunda (eğer kararlaştırılmışsa) alım hakkını kullanan kiracıya malın mülkiyetini sözleşmede kararlaştırılan bedel karşılığında geçirme borcunun ihlal etmiş olan kiralayana karşı sözleşmeyi FKK m.23 f.2 çerçevesinde feshetme ve ondan malı yeni malike geri vermekle uğradığı zararının tazminini m.25 f.2'ye göre talep etme haklarını kullanabilecektir.

Bir yazara göre⁴⁴, noterde tutulan özel sicil kamu itimadına sahip olmadığından üçüncü kişilerin sicilin ihtiva ettiği kayıtları bilmek zorunda oldukları söylenemez. Bunun sonucunda, kiralama konusu mal üzerinde malikten bir aynî hak iktisap eden üçüncü kişinin bu iktisabı geçerli olur ve kiracıya karşı ileri sürebilir. Ayrıca böyle bir durumda üçüncü kişi aynî hakkı doğrudan malın malikinden iktisap etmiş olduğundan, onun iyiniyetli olup olmadığına da iktisabın geçerliliği açısından önemi yoktur; zira iyiniyetin varlığı, ancak malik olmayandan aynî hak kazanma halinde belirleyici rol oynamaktadır. Yukarıda da ayrıntılı şekilde anlatıldığı üzere, öğretide azınlık kalan görüşün kabul edilmesi mümkün değildir⁴⁵.

⁴³ REİSOĞLU, Seminer, s.45; KOCAAĞA, s. 98-99.

⁴⁴ SÖZER, s. 8-9.

⁴⁵ Gerek 8. madde gerekçesinde yer alan “.. sicile tescil sistemi getirilmiş ve finansal kiralama işlemlerine aleniyet kazandırılmıştır..” ifadesi, FKK m.18/II,1’de kiralama konusu malın mülkiyetinin ancak bir başka finansal kiralama şirketine devrine izin verilmiş olması ve FKK m.18’in gerekçesinde yer alan “.. mülkiyetin devri ile beraber, sözleşmenin de devralana geçeceği hükme bağlanmış...” ifadesi göz önüne alındığında yeni malikin sözleşme ile bağlı olacağı açıkça anlaşılmaktadır (ALTOP, Bülten, s. 6).

Diğer taraftan FKK m.20 f.1'de finansal kiralama sözleşmeleri, kiralayanın iflası halinde feshin mümkün olmadığı ana sözleşme süresinin sonuna kadar iflas masasına karşı geçerlilikleri sürdürecektir. Çünkü FKK m.20 f.2, finansal kiralama sözleşmelerinde, kiralayan aleyhine icra takibi yapılması halinde, finansal kiralama konusu malların sözleşme süresi içinde haczedilemeyeceğini düzenlemiştir.

Böylece yasa koyucunun, bu iki hükmü tıpkı m.18-19'da olduğu gibi özel sicile kaydın kapıldığı finansal kiralama sözleşmelerini düşünerek koyduğunu kabul eden bir görüşe göre tescilin bulunmaması halinde FKK m.26 aracılığıyla uygulama alanı bulacak olan BK m.254 f.1 uyarınca, ilk durumda iflas idaresinin sözleşmeye devam edip etmemekte serbest olduğu; ikinci durumda ise kiracının kiralayanın şahsi alacaklılarının finansal kiralama konusu malı haczettirmelerine karşı çıkamayacağı ve sadece kiralayandan sözleşmenin ifa edilmemesinden doğan zararlarının tazminini talep edilebilecektir⁴⁶.

b) Taşınmaz Mallara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şerhi ve Hukuki Sonuçları

FKK m.8 f.1 c.3'e göre; taşınmazlara ilişkin finansal kiralama sözleşmesi, taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilecektir. Yukarıda ayrıntılı şekilde açıklandığı üzere, hukuk tekniği açısından yanlış bir ifadedir. Zira şerh, beyanlar hanesine değil de, kütük yaprağında şerhler için belirlenmiş olan bölüme yapılması gerekir. Beyanlar hanesine ise bir hak ya da ilişki şerh edilmez, sadece yazılır ya da kaydedilir.

Taşınmazın finansal kiralama sözleşmesine konu olması hallerinden bir tanesi üst hakkı tesis yoludur. Bu yol daha ziyade kiracının kendisine ait arsa veya arazi üzerinde finansal kiralama sistemi ile bina yaptırmak istemesi halinde söz konusu olmaktadır. Bu olasılıkta, arazi üstünde üst hakkı ve/veya ipotek hakkı tesis edilecektir⁴⁷.

⁴⁶ Aksi görüşün kabulü iki kişi arasında yapılmış bir sözleşmeden kaynaklanan kuvvetlendirilmemiş bir şahsi hakkın, sözleşmeyle ilgili olmayan bir üçüncü kişiye karşı ileri sürülerek onun haklarını sınırlaması gibi olağan dışı ve hukuk sistemimize aykırı sonuca götürecektir (ALTOP, Bülten, s. 6.).

⁴⁷ Bu olasılıkta kiracı, arsa veya arazi üzerinde finansal kiralama şirketi lehine süresi belirli bir üst hakkı tesis etmekte, finansal kiralama şirketi de bu hakka dayanarak, sağladığı finansman ile inşa edilen bina/binaların mülkiyetine sahip olmakta; tayin edilen süre sonunda üst hakkının sona ermesi ile beraber binanın mülkiyeti de kiracıya geçmektedir. Ancak süre sonuna kadar kiracının kiralama bedellerinin tamamını ödemiş olması durumunda, kiralayan sürenin dolması ile beraber üst hakkını, dolayısıyla kendisi için teminat oluşturan mülkiyet hakkını yitireceğinden alacağını elde edememek tehlikesi ile karşı karşıya kalabilecektir. Bu tehlikeyi önlemek üzere, kiracı üst hakkına konu olan arazi veya arsa üzerinde kiralayan lehine kiralama bedellerini güvence altına alan bir ipotek kurulmaktadır. Böylece, üst hakkı sona ermiş olsa bile, kiralayanın arazi veya arsa üzerindeki ipotek hakkı varlığını sürdürecektir, dolayısıyla kiralama bedellerinin ödenmemesi

i) Kiralayan Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları

FKK'nin m.9 f.1, m.17 f.1, m.18 f.1 ışığında kiralayan, sözleşme süresince kiralama konusu taşınmazın maliki olarak tapu sicilinde tescilli olduğundan, kiracının tapu sicilinde kiralayan adına kayıtlı kiralama konusu taşınmazı bir üçüncü kişiye satıp mülkiyetini geçirmesi hukuken mümkün değildir. Bu nedenle tapu siciline şerh verilmesinin kiralayanın korunması açısından hiçbir önemi ve anlamı bulunmamaktadır⁴⁸.

Finansal Kiralama Kanunu, Finansal kiralama işleminde, sözleşme konusu malın mülkiyetinin finansal kiralama şirketine, kullanımın ise kiracıya ait olmasının sistemin temeli olduğu düşüncesinden hareketle, bu hukuki durumun sözleşme süresince bozulmamasını sağlamak amacıyla bir aleniyet sistemi kurmak istemektedir. Ancak sistemin kurulmasında, taşınmazlara ilişkin finansal kiralama sözleşmesinin şerhine de yer verilmesinin, zaten taşınmazın mülkiyeti finansal kiralama şirketi adına tapuya tescil edildiğine göre, gereksiz hatta yersiz olduğu düşünülebilir.

Esasında soruna finansal kiralama şirketi açısından yaklaşıldığında bu düşünce tamamen yerindedir. Gerçekten, taşınmazları konu alan leasingde ya taşınmaz finansal kiralama şirketinin adına tescil edilmiş yahut kiracıya ait olmakla beraber finansal kiralama şirketi lehine bunun üzerinde bir üst hakkı kurulmuş bulunmaktadır. Her iki halde de finansal kiralama şirketinin hakkı, tapu sicili aracılığıyla hukuken yeterli derecede açıklığa kavuşturulmuş (alenileştirilmiş) olmaktadır. Bu bakımdan ayrıca sözleşmenin şerh edilmesi bir anlam taşımamaktadır⁴⁹.

ii) Kiracı Açısından Tescilin Hukuki Sonuçları

Buna karşılık finansal kiralama sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinin kiracı açısından büyük bir önemi bulunmaktadır. Çünkü kiracının, finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan haklarını, kiralama konusu taşınmazın üzerinde sonradan mülkiyet ya da sınırlı aynı bir hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürebilmesi için finansal kiralama sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş ve böylece kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan şahsi haklarının kuvvetlendirilerek eşyaya bağlı hakka dönüştürülmüş olması gerekmektedir⁵⁰.

halinde, ipoteğe başvurularak bu alacak tahsil edilebilecektir (Erden KUNTALP, Taşınmaz Finansal Kiralaması, Leasing Dünyası, FİDER Bülteni, Mart 2002, S.3, s.1).

⁴⁸ ALTOP, s.99; ALTOP, Bülten, s.8; REİSOĞLU, Seminer, s. 46; TEKİNALP, s. 58-59; KOCAAĞA, s.102; NAZLIOĞLU, s. 53; KÖTELİ, s. 249; ORANLI, s.117; TİRYAKİ, s. 97.

⁴⁹ KUNTALP, s.58-59.

⁵⁰ ALTOP, Bülten, s. 8. Ancak soruna kiracı açısından yaklaştığımız takdirde sonuç farklı olacaktır. Zira konunun taşınmaz olması halinde öngörülen şerh finansal kiralama şirketinin değil, fakat kiracının menfaatlerini korumaya yönelik olabilir. Gerçekten malın mülkiyetinin kiralama şirketine ait olduğunun kabul edilmesi ne derece finansal kiralama ilişkisinin temel ilkesiyse, finansal kiralama şirketinin de sözleşme süresi içinde mal

Her ne kadar kanunun 18. maddesinde sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemeyeceği ve sözleşmede bu yetkinin tanınması halinde devir ancak bir başka finansal kiralama şirketine yapılacağı öngörülmüşse de kiralayanın sadece mülkiyeti devretmesi değil aynı zamanda diğer sınırlı aynî hakların tesis edilmesi de kiracının haklarını olumsuz etkileyecek bir tehlike oluşturmaktadır. Bu noktada, taşınmazın finansal kiralama sözleşmesine konu, dolayısıyla tapuda malik gözüken finansal kiralama şirketinin tasarruf yetkisinin sınırlanmış olduğunu bilmeyen 3. kişi bunun üzerinde mülkiyet veya diğer sınırlı aynî haklardan birini kazandığında, ona karşı kiracı kendisini savunmak imkânından özellikle sözleşmeden doğan hakkının kişisel nitelikte bulunduğu göz önüne alındığında, tamamen yoksun olacaktır. İşte 3. kişinin bu noktada iyiniyetini ortadan kaldırmak üzere finansal kiralama şirketinin kanundan doğan tasarruf yetkisi sınırlandırmasının tapuya şerhi gerekmektedir⁵¹.

Şerh, şahsi hakkı eşyaya bağlı bir borç ya da alacaklı açısından, eşyaya bağlı bir hak durumuna sokacağından, taşınmazı iktisap eden herkes, bu hakkın borçlusunu ya da bu sözleşmeden doğacak borçların borçlusunu olacaktır. Taşınmaz bir başka leasing kurumuna satıldığında, taşınmazı satın alan yeni malik, şerh dolayısıyla selefının finansal kiralama sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmek, nesneyi leasing kullananın zilyetliğinde bulundurmamak ve kararlaştırılan süre boyunca buna katlanmak yükümlülüğü altına girecektir. Taşınmazın devredilmesiyle birlikte sözleşmenin de devredilmesi gerçekleştiğinden eski malikin kullanıcıdan olan taksit alacakları yasa gereği yeni malike geçmektedir.

Ancak bununla eski malikin kullanıcıdan olan taksit alacakları yeni malike geçmiş olmayacağından, bunların da alacağın temlik ile yeni malike geçirilmeleri gerekeceği yönünde bir görüş bulunmaktadır. Bu görüşe göre; *“Şerh edilmiş adi kira ilişkisi içerisinde yeni malikin kira alacağının devamı için böyle bir temlike gerek yoktur. Zira bunlar, sözleşme içerisinde yeni malik zamanında doğacak haklardır. Zaten bunların temlik de mümkün değildir. Hâlbuki leasing taksitlerinin, sözleşme kurulurken doğmuş tek bir borcun ileride muaccel olacağı bölümleri olması özelliği, bunların temlikini zorunlu kılmaktadır”*⁵².

Şerhin yapılmamış olduğu hallerde ise, kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan şahsi haklarını, sözleşmenin tarafı olmayan ve iyiniyetle sözleşme konusu üzerinde aynî hak kazanmış olan üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyecektir. Diğer taraftan FKK m.20 kapsamında,

üzerinde kiracının haklarını tehlikeye koyacak şekilde tasarrufi işlemler yapmaması da o derece esastır (KUNTALP, s.59).

⁵¹ KUNTALP, s.59.

⁵² KÖTELİ, s. 250 dn.8.

kiralayanın iflası veya aleyhine icra takibi yapılması halinde sözleşmenin sürenin bitimine kadar iflas idaresine veya üçüncü kişi alacaklılara karşı geçerli olarak ileri sürülebilmesi tapu siciline şerh işleminin yapılmadığı hallerde mümkün değildir⁵³.

c) Gemilere İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Gemi Siciline Şerhi ve Hukuki Sonuçları

Türk Ticaret Kanununun 816. maddesinde gemi, “tahsis edildiği gayeye uygun olarak kullanılması, denizde hareket imkânına bağlı bulunan ve pek küçük olmayan her türlü tekne” şeklinde tanımlanmıştır. Aynı kanunun 840. maddesi gereğince Türk bayrağı çekme hakkına sahip gemilerin gemi siciline kaydolunacağı zorunlu kılınmıştır. Bununla birlikte gemi sicili sisteminde bütün gemiler tescile tabi değildir. Gemilerin tescili bakımından yasada iki şekilde sınıflandırma yapılmıştır:

a. *Tescili Caiz Olmayan Gemiler*: Donanmaya ait harp gemileri ve yardımcı gemiler ile münhasıran bir amme hizmetine tahsis edilmiş olan devlet veya diğer kamu tüzel kişilerine ait gemiler (TTK m.840)

b. *Tescili Caiz Gemiler*: Tescili caiz olmayan gemiler dışında kalan bütün gemiler gemi siciline tescil edilebilecektir. Ayrıca bu gemiler de kendi içinde iki gruba ayrılmaktadır:

- *Tescili Zorunlu Gemiler*: 18 gros tonilato veya daha büyük tonajdaki tüm ticaret gemileri.

- *Tescili İhtiyari Gemiler*: 18 gros tonilatodan küçük ticaret gemileri ile tonilatosu ne olursa olsun yatlar, denizci yetiştirme gemileri gibi münhasıran gezinti, spor, eğitim-öğretim ve ilim vb. gayeler ile kullanılan gayri ticari diğer bütün gemileri⁵⁴.

FKK m.8 f.1 c.3 gereğince, gemilere ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri gemi siciline şerh edilir. Öncelikle gemi siciline şerh verilecek olan madde metninde ifade edildiği gibi sözleşmenin kendisi olmayıp, kiracının o sözleşmeden kaynaklanan yararlanma, kullanım hakkıdır. Çünkü gemi siciline tıpkı tapu sicilinde olduğu gibi sözleşmeler değil haklar tescil edilir veya şerh edilir⁵⁵. Tescili caiz olmayan gemilerin dışında kalan bütün

⁵³ ALTOP, s. 100; ALTOP, Bülten, s. 8.

⁵⁴ Ancak 18 gros tonilatodan küçük ticari deniz araçlarının inşa belgeleri ve istenilen belgeleri temin ile isim tahsisi gibi işlemleri tamamlayarak sahip ve donatanı olan şirketin belgeleriyle tescili mümkün olabilmektedir (Aysun TANDOĞAN – Birgül TIRIÇ – Veysel KARAHAN, Gemilerin Finansal Kiralanması ve Uygulamadan Doğan Hukuki Sorunlar, Leasing Dünyası, S.18, Nisan 2007, s. 8).

⁵⁵ ALTOP, Bülten, s.8. Gemi siciline şerh Medeni Kanunda cevaz verilmiş olduğu üzere kira gibi şahsi hakların şerhine değil, sadece konusu bir aynî hakkın kurulması, kaldırılması veya kapsamı ya da derecesinin değiştirilmesi olan müstakbel veya şarta bağlı bir kişisel talep hakkını temini için mümkün olabilecektir (ÇELENER, s. 50).

gemilerin tescili mümkündür. Gemi maliki gemisini dilediği zaman sicile kayıt ettirebilir. Aynı şekilde, sicilden terkin de ettirebilir⁵⁶

Ticaret Kanununda düzenlenen gemi sicili sisteminde kira sözleşmesinden kiracı lehine doğan şahsi hakkın sicile şerh verilerek güçlendirilmesi ve 3. kişilere karşı da ileri sürülebilecek hale getirilmesi olanağı mümkün değildir. TTK m.879 gereğince; konusu bir gemi üzerinde bir aynî hakkın kurulması, kaldırılması ve içerik ya da derecesinin değiştirilmesi olan mevcut, müstakbel veya şarta bağlı şahsi talep haklarının temini için gemi siciline şerh verilebilir⁵⁷.

Bununla birlikte finansal kiralama sözleşmesinde kiracının bu sözleşmeden doğan uzun dönemli şahsi hakkını, gemi üzerinde sonradan aynî hak kazanacak 3. kişilere karşı ileri sürebilmesi ancak bu hakkını gemi siciline geçerli olarak şerh ettirebilmesi ile mümkün olacaktır. Bu nedenle, FKK'nin m.8 f.1 c.3 ile TTK m.879'de gemi siciline şerh edilebilecek şahsi haklar arasında finansal kiralama sözleşmesinden kiracı lehine doğan hakkın da eklendiği kabul edilmektedir⁵⁸.

Bunun yanında, gemi siciline kayıtlı olmayan gemilere ilişkin finansal kiralama sözleşmelerinden doğan hakkın nasıl şerh edileceği sorunu doktrinde farklı görüşlere yol açmıştır. Bir görüşe göre⁵⁹; gemi siciline şerhin yalnızca sicile kayıtlı gemiler dikkate alınarak öngörüldüğüdür ve FKK'nin tasarısına ilişkin Plan ve Bütçe Komisyonu tarafından hazırlanan raporda "*taşınmaz mallar arasında bulunan gemilerden*" söz edilmiş olmasının da bu görüşü doğruladığını, bu nedenle sicile kayıtlı olmayan gemilerin TTK m.867 uyarınca taşınır malların tabi olduğu hükümler çerçevesinde finansal kiralama sözleşmesinin FKK m.8 f.1 c.2 gereğince kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile tescil edilmesi gerekeceğini belirtmişlerdir.

Başka bir görüşe göre ise gemilere ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri için kanunda özel bir hükmün olduğunu; bu hükümde gemi siciline kayıtlı olan ve olmayan gemiler arasında bir ayırım yapılmadığını ve taşınır mallara ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri için öngörülmüş olan noterlikteki özel sicile tescil sisteminin yarattığı sorunlar göz önüne alındığında diğer görüşün doğru bir çözüm olmadığını ileri sürülmektedir. Bu noktada, gemi siciline kayıtlı olmayan gemilere ilişkin finansal kiralama

⁵⁶ Gemi müseccel olsun veya olmasın esasında menkul maldır. Sadece müseccel gemiler bazı hükümler ile gayrimenkul rejimine tabi tutulmuşlardır (SÖZER, s.14).

⁵⁷ SÖZER, s.13; KOCAAĞA, s.113; Sabih ARKAN, Gemilerle İlgili Finansal Kiralamalardan Doğan Bazı Sorunlar, Prof.Dr.Haluk Tandoğan'a Armağan, Ankara 1990, s. 435.

⁵⁸ ARKAN, s. 435. Finansal Kiralama Kanunu m.8/I,3 hükmüyle TTK m.879/I'de bir değişiklik yapıldığı belirtilmektedir (KOCAAĞA, s. 103).

⁵⁹ YAVUZ, s. 416, dn. 24; ARKAN, s. 436, GÜRİSOY, s. 75, KOCAAĞA, s. 103.

sözleşmesinin kurulması halinde, önce gemi siciline tescil ettirilmesi ve ondan sonra da kurulmuş olan sözleşmeden kiracı lehine doğan gemiyi kullanma ve ondan yararlanma hakkının gemi siciline şerh verilmesinin en uygun çözüm olduğu ileri sürülmektedir⁶⁰.

Gemi siciline kayıtlı olmayan gemilerin finansal kiralama sözleşmesine konu olması halinde önce gemi siciline tescil ettirilmesi ve daha sonra bu sicile şerh verilmesi yönündeki görüş, aslında sorunu tam anlamıyla çözüme kavuşturmamakta ve ilk görüşle aynı sonuca ulaşarak gemi siciline şerhin yalnızca sicile kayıtlı olan gemiler için geçerli olduğunu zımnen de olsa kabul etmektedir. Çünkü sorun, gemi siciline kayıtlı olmayan gemilerin finansal kiralama sözleşmesine konu olması halinde, şerh verilmesinin nereye ve nasıl olacağına odaklanmaktadır.

Zaten finansal kiralama sözleşmesinin kurulmasından sonra ve gemi siciline şerh verilmeden önceki bir dönemde sicile kayıtlı olmayan bir geminin gemi siciline tescil ettirilmesiyle finansal kiralama sözleşmesinin kurulması sırasında geminin sicile kayıtlı olması arasında şerh işlemi açısından hukuken bir fark bulunmamaktadır. Ayrıca, finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecek bir gemiye ilişkin şerh işleminin yapılması için geminin mutlaka gemi siciline tescil ettirilmesine ilişkin kanunda aynı şekilde açık ve emredici bir düzenleme de yer almamaktadır.

Bu çerçevede, sorunun çözümü açısından, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanun Taslağını incelemek gerekir. Kanun Taslağında gemilere dair sözleşmelerin gemi siciline şerh edilmesine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bunun yerine özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır malların tescil/şerhini düzenlemektedir. Böylece, kanaatimizce gemi siciline tescili zorunlu gemiler dışında kalan gemilere dair finansal kiralama sözleşmeleri Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicile tescil edilmesi düzenlemesi yukarıda açıklanan tartışmanın ortadan kalkmasına yol açacaktır. Ancak mevcut düzenlemeler ışığında ikinci görüşün sağlayacağı hukuki güvencenin birinci görüşten daha etkin olacağını kabul etmek gerekir.

TTK m.851 f.1 c.2 uyarınca tescili ihtiyari olan gemilerin gemi sicilindeki kayıtları her zaman maliklerinin talebi üzerine terkin olunabilir. Ancak bunun gerçekleştirilebilmesi için TTK m.851 f.4 uyarınca ipotekli alacaklıların ve gemi sicili içeriğine göre ipotek üzerinde hak sahibi olan üçüncü kişilerin muvafakatleri aranmaktadır. Bu noktada, finansal kiralama şirketinin yani kiralayanın tescili ihtiyari finansal kiralama konusu gemisine ilişkin kaydı gemi sicilinden terkin ettirmek istemesi durumunda, sicil

⁶⁰ Bu noktada, gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler üzerinde ipotek kurulması halinde de, gemilerin önce sicile tescil ettirilmesi ve ondan sonra da gemi ipoteğinin tescili öngörülmüş olduğundan kabul edilen çözümün Ticaret Kanunu'na yabancı, hiç karşılaşılmamış bir sonuç yaratmadığı da ortadadır (ALTOP, s.100, dn. 61; ALTOP, Bülten, s.9).

memurunun kiracının muvafakatini alması gerekip gerekmediği tartışmalı bir durumdur. Doktrinde bir görüşe göre⁶¹; gemi sicilinde finansal kiralama sözleşmesine ilişkin bir kayıt bulunması, terkin işlemine engel teşkil etmeyecek olup bu tür gemilerin sicilden terkin istendiğinde sadece ipotekli alacaklıların ve ipotek üzerinde hak sahibi olanların muvafakati aranır, sicil memurunun başka bir hususu araştırma mecburiyeti bulunmamaktadır.

Yerinde olduğunu düşündüğümüz başka bir görüşe göre⁶² ise; FKK m.8 f.1 c.3 ile kiracının finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan kullanma, yararlanma hakkının gemi siciline şerh edilmesi açıkça öngörülmüş olup kiracının bu hakkının (ve sözleşme ile kendisine tanınmış olan alım hakkını) gemi üzerinde sonradan aynî hak kazanacak 3. kişilere karşı ileri sürebilmesi, ancak gemi sicilindeki bu şerhin sözleşme süresince varlığını sürdürmesi ile mümkün olabileceğinden Kanundaki bu düzenleme karşısında kiralayanın (gemi malikinin) böyle bir durumdaki terkin talebi karşısında, sicil memurunun terkin işlemi gerçekleştirilebilmek için, hakkı gemi siciline şerh edilmiş olan kiracının muvafakatini almasının zorunlu olduğu kabul edilmelidir.

Gemilere dair sözleşmelerin gemi siciline şerh edilmesiyle kendisine finansal kiralama sözleşmesinde alım (iştirah) hakkı tanınmış olan kiracının bu hakkını finansal kiralama konusu gemi üzerinde sonradan aynî hak kazanan kişilere karşı ileri sürebilmesi için, bu hakkını TTK m.879 f.1 c.1 gereğince gemi siciline şerh ettirmesi gerekmektedir. Ancak bu şerhin TTK m.880 uyarınca gemi malikinin onayı veya mahkemeden alınacak ihtiyati tedbir kararı ile gerçekleştirilmesi halinde TTK m.879 f.2'de şerhten sonra gemi veya gemi ipoteği üzerinde yapılacak tasarrufların kiracının şerh ile teminat altına alınan alım (iştirah) hakkını ihlal ettiği ölçüde geçersiz sayılacağı kabul edilmiştir⁶³.

Finansal kiralama sözleşmesi sadece kiracı açısından önemli değildir. TTK m.867 f.1 c.1'e göre gemilerde mülkiyetin devri Medeni Kanunun taşınırlara ilişkin hükümleri uyarınca gerçekleşmektedir. Böylece geminin mülkiyeti, taraflar arasında mülkiyetin devrine ilişkin bir sözleşmenin kurulması ve geminin zilyedliğinin teslim veya kanunda öngörülen diğer yollarla alıcıya devredilmesi ile alıcıya geçecektir. Hatta TTK m.867 f.1 c.2 gereğince taraflar geminin mülkiyetinin sadece sözleşme ile alıcıya geçeceğini kararlaştırmışlarsa, geminin zilyedliğinin devrine gerek kalmaksızın geminin mülkiyeti bu sözleşmenin kuruluşu ile alıcıya geçer⁶⁴.

⁶¹ SÖZER, s.14.

⁶² ALTOP, Bülten, s. 10.

⁶³ ALTOP, Bülten, s. 10.

⁶⁴ Gemi siciline kayıtlı olmayan gemilerin veya hisselerinin temlikinde Medeni Kanunun menkullere ait hükümleri geçerlidir. Yani mülkiyet teslim veya zilyetliğin başkaca devri ile geçer. Ancak burada da Ticaret Kanunu yine gemi mülkiyetinin intikalini kolaylaştırmak ve bunda sürati sağlamak maksadıyla özel bir hüküm kabul etmiştir. Buna göre taraflar

Ancak TTK m.867 f.1 c.3 çerçevesinde, gemi siciline tescil edilmemiş gemilerin mülkiyetinin iyiniyetle iktisap edilebilmesi için iktisap edenin geminin zilyedliği devralması ve bu devir anında iyiniyetli olması gereklidir. Taraflar arasında mülkiyetin sadece sözleşme ile alıcıya geçeceğine dair bir anlaşmanın yapılmış olması tasarruf yetkisi olmayandan iyiniyetle mülkiyet iktisabında hiçbir etkisi yoktur; gene zilyedliğin devredilmesi ve devralanın bu devir esnasında iyiniyetli olması gerekir. Bu noktada, gemi siciline tescil edilmemiş bir geminin mülkiyeti, kiracı tarafından iyiniyetli bir kişiye zilyedliğin devri ile geçirildiği durumlarda, kiralayanın finansal kiralama konusu gemi üzerindeki mülkiyet hakkı sona ermiş olacaktır. Kiralayanın buna engel olabilmemesinin tek yolu, maliki olduğu gemiyi gemi siciline tescil ettirmekten geçmektedir⁶⁵.

Bir geminin gemi siciline tescil olunabilmesi için onun kanunen tescili mümkün olan gemilerden olması yanında geminin Türk bayrağını çekme hakkına sahip bulunması ve yabancı bir memleket siciline de kayıtlı olmaması şarttır. Kanun Taslağı'nın 22. maddesinin 5. fıkrasında; 29.06.1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanununun 823. maddesi uygulamasında kiracı geminin maliki sayılacağı düzenlenmiştir. TTK m.823 yalnız Türk gemilerinin Türk bayrağı çekebileceği ve Türk gemisinin Türk bayrağı çekmeye mecbur olduğunu düzenleme altına almaktadır.

Buna göre gemi tek bir gerçek kişinin malı ise bu şahsın, birden çok gerçek kişinin malı ise donatma iştiraki durumu müstesna maliklerin hepsinin Türk vatandaşı olması; gemi bir tüzel kişinin malı ise bu tüzel kişinin nevi ne olursa olsun Türk kanunları uyarınca kurulmuş bir tüzel kişi olması şarttır⁶⁶. Bu şekilde bir düzenleme getirilmesinin amacı yurt dışından yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde gemi maliki yabancı olduğundan Türk siciline kaydedilmesi mümkün değildir. Bu yüzden, finansal kiralama sözleşmesiyle kiracı önce gemini maliki sayılacak, daha sonra bu gemi sicile tescil edilebilecektir.

d) Türkiye'de Şubesi Bulunmayan Şirketlerin Taraf Olduğu Sözleşmelerin Tescili

FKK'nin m.8 f.3 uyarınca, Türkiye'de şubesi bulunmayan yurt dışında yerleşik bir kiralayın şirketle yapılan finansal kiralama sözleşmeleri

mülkiyetin sadece akitle intikal edeceğini kararlaştırmışlarsa zilyetliğin devrine hacet kalmaksızın mülkiyet anlaşma ile temellük edene geçer (Tahir ÇAĞA – Rayegân KENDER, Deniz Ticareti Hukuku I, Beta Basım, İstanbul 2000, s. 87).

⁶⁵ ALTOP, Bülten, s. 10. Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin 04.06.1999 tarihli 1998/8202 E. ve 1999/4832 K. sayılı kararında finansal kiralama konusu malın (Gemi) iyiniyetli üçüncü kişilerin malik olmayan (finansal kiracı)dan aynı hak iktisap etmelerini engellemek için vazedildiği belirtilmiştir.

⁶⁶ ÇAĞA – KENDER, s. 58-59.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca⁶⁷ tescil edilir. Ancak bu sözleşmelerde söz konusu tescilin kiralama konusu mal taşınır olduğunda kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile kaydın, taşınmaz olduğunda taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğüne şerh verilmesi işlemlerinin yerini mi alacağı, yoksa onlardan ayrı ve onlara ek olarak mı uygulanacağı anlaşılmamaktadır.

Ayrıca FKK'nin m.8 f.1'de öngörülen tescil ve şerhin gerek kiralayanın ve gerekse kiracının haklarının üçüncü kişilere karşı korunmasını sağladığı ancak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunda tutulan sicildeki kaydın aynı etkiyi sağlaması mümkün olmadığından, bu korumanın sağlanabilmesi için m.8 f.1'de öngörülen tescil ve şerhin de gerçekleştirilmesi gerektiği ve bu tescil ve şerh işlemlerini yurt dışında bulunan kiralayanın yerine Kurumca gerçekleştirileceğini kabul etmenin daha uygun olacağı ileri sürülmektedir⁶⁸.

Bunların dışında, Türkiye'de şubesi bulunmayan yurt dışında yerleşik kiralayın şirketlerin eskiden Bakanlık nezdinde yaptıkları bu tescilin hukuki bir sonucunun olmadığını ileri sürenler de vardır⁶⁹. Kanunda yer alan "tescil" ifadesinden Hazine Müsteşarlığınca finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin bir sicil tutulduğu sonucu çıkarılmaktadır. Ancak uygulamada, söz konusu olan bir sicil değil, yurtdışından finansal kiralama yoluyla getirilecek mallara ilişkin izin verildiğini gösteren bir kayıt defteridir⁷⁰.

Dolayısıyla burada üçüncü kişilerin incelemekle yükümlü bulunduğu aleni bir sicilden bahsedilemeyeceği ve zaten hazırlanan değişiklik tasarılarında da bu tescil sisteminin kaldırıldığı doktrinde belirtilmektedir⁷¹. Ancak Kanun Taslağı'nın 21. maddesinde yurtdışında yerleşik kiralayın şirketin Türkiye'de şubesi yoksa yurtdışından yapılacak finansal kiralama sözleşmelerinin Gümrük Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlıkça tescil edileceği şeklinde bir düzenleme getirilerek kaldırılması düşünülen bu düzenlemede sadece tescil edilecek kurumu değiştirilmiştir.

Taslaktaki bu düzenlemenin aynı zamanda kanun yapma tekniği açısından yanlış olduğunu belirtmek gerekir. Tescilin düzenlendiği 22. maddede değil de 21. maddede ayrıca düzenlenmesi kanun sistematigi açısından yanlış olmuştur. Diğer taraftan tescil/şerh ile finansal kiralama ilişkisini alenileştirmeyi ve bunu da diğer tescil/şerh işlemleri dışında ayrıca

⁶⁷ Eski düzenlemede Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlıkça tescil işlemi gerçekleştirilmekteydi. Ancak bakanlıkça yapılması öngörülen tescil işleminin usulü ile ilgili kuralların ne olduğu belli değildi (KOCAAĞA, s.89).

⁶⁸ ALTOP, Bülten, s. 11.

⁶⁹ Ünal TEKİNALP, Hukuki Yönden Finansal Kiralama Kanunu, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1985, s.5.

⁷⁰ TİRYAKİ, s. 96; GÜRİSOY, s. 73.

⁷¹ ALTOP, Bülten, s.11; TİRYAKİ, s. 96; GÜRİSOY, s. 73.

Finansal Kiralama Şirketleri Birliği bünyesinde yapmayı düşünen kanun koyucunun yurt dışından yapılacak finansal kiralama açısından farklı bir kurumu görevlendirmesi, sistemin düzenli işleminde sorunlar doğurabileceğinden, yerinde olmadığı düşüncesindeyiz.

e) Özel Sicili Bulunan Taşımlara İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şerhi

Özellikle uluslararası finansal kiralama uçağın kiralama görülmekte ve daha çok bu alanda kendisini göstermektedir. FKK, hiçbir şekilde uçağın kiralama engeli değildir. 14.10.1983 tarihli ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun m.119 f.2'ye, bir uçağın kira sözleşmesinin üçüncü kişilere dermeyeran edilebilmesi için uçağın siciline şerh verilmesi gerekir⁷². Ancak FKK, bu konuda gemi siciline şerh verilmesi gibi uçağın siciline şerhi açıkça öngörmemiştir.

Uçağın siciline SHK'nin 52 f.1 maddesi uyarınca amme itimadı ilkesi geçerlidir. Başka bir deyişle sicil kayıtlarında malik görünmekle beraber gerçekte malik olmayan bir kişiden uçağın üzerindeki mülkiyeti sicil kayıtlarına iyiniyetle güvenerek iktisap etmiş olan kişi uçağın maliki olur ve asıl malikin mülkiyet hakkı sona erer. Yani yolsuz tescile iyiniyetle inanarak uçağın üzerinde mülkiyet, ipotek veya diğer aynî hakkı iktisap eden kişinin bu iktisabı geçerli olur. Dolayısıyla, yolsuz tescilin kiracı lehine olduğu halde, kiracının uçağın üzerindeki mülkiyeti iyiniyetli bir üçüncü kişiye temlik ile malik/kiralayanın mülkiyet hakkını sona erdirmesi mümkündür⁷³.

SHK'nin 65. maddesinde “.. Kanun'da aksine bir hüküm bulunmadıkça (uçaklar) menkul mal hükmüne tabidir” düzenlemesi yer almaktadır. Kanunun 64, 66 ve 67. maddelerinin birlikte incelenmesinden uçakların sicil sistemi yönünden tescile tabi uçaklar ve tescile tabi olmayan uçaklar olmak üzere iki kategoriye ayrıldığı anlaşılmaktadır.

Tescile tabi uçaklarda uçağın üzerindeki mülkiyet hakkı malik ile devir arasında yapılacak bir anlaşma ile devir alana geçer. Böylece mülkiyetin intikali sicil dışında cereyan etmiş olmaktadır. Ancak SHK m.66 f.2'de yeni malikin elde ettiği mülkiyet hakkının üçüncü kişiler karşısında da hüküm ifade edebilmesi tescilini şart koşmaktadır. Yani mülkiyeti devir almış olan şahıs malik sıfatını malikler sütununa tescil ettirmelidir. Asıl malikin uçağın mülkiyetini bir diğer şahsa devretmesi üzerine yeni malik kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan haklarına riayet etmek ile yükümlü değildir.

Tescile tabi olmayan uçaklar açısından ise Medeni Kanunun hükümleri geçerlidir ve uçağın üzerindeki zilyetliğin devri ile mülkiyet alıcıya intikal eder. Tarafların anlaşması ile mülkiyetin fiilen tesliminden önce de alıcıya

⁷² ORANLI, s.116; NAZLIOĞLU, s.59; Seza REİSOĞLU, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, S.48, 2004, s. 8.

⁷³ SÖZER, s.17.

geçirilmesi mümkündür. Şu halde tescile tabi olmayan uçaklarda, malik, uçak üzerindeki mülkiyeti, zilyetliğin havalesi yolu ile devir ettiği takdirde, yeni malike karşı kiracının herhangi bir hak dermeyanı söz konusu olamaz⁷⁴.

Uçak kiralamalarına ilişkin SHK m.119 f.2'de, kira sözleşmesinin üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için uçak siciline şerhi gereklidir. Yabancı şirketler yönünden tescil ise Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulunca yapılması öngörülmüştür⁷⁵.

Bu noktada, uçaklar diğer taşınırlar gibi uçak leasinglerinin kiracının ikametgâhındaki özel sicile tescili gerektiği düşünülmektedir⁷⁶. Bunun dışında, SHK m.119'da kira sözleşmesinin uçak siciline şerhi öngörüldüğünden leasing sözleşmesine konu olan uçakların da sicile şerhi gerekir. Sicile kayıtlı olmayan uçaklar ise, sicile kayıtlı olmayan gemiler gibi, leasing alanın ikametgâhındaki noterde bulunan özel sicile işleneceği ileri sürülmüştür⁷⁷.

Bunların yanında FKK'nin uçaklara ilişkin sözleşmelerde kiracının ikametgâhındaki noterlikte tutulan özel sicile tescil, kira sözleşmesinden kiracı lehine doğan hakkın üçüncü kişilere ileri sürülebilmesi için yeterli sayılmıştır. Aynı şekilde hem FKK hem de SHK arasındaki bu çelişki zararı görmek istemeyen kiracıların, finansal kiralama sözleşmesini – daha doğru bir ifade ile bu sözleşmeden doğan haklarının - uçak siciline şerh edilmesini sağlamalarında yarar görüldüğü ve sonradan hazırlanan değişiklik tasarılarında uçaklara dair sözleşmelerin uçak siciline şerh edileceklerinin eklendiği belirtilmiştir⁷⁸.

Uçaklar dışında finansal kiralama konusu malın motorlu araç olması durumunda 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 19. maddesi uyarınca çıkarılan Karayolları Trafik Yönetmeliği'nin 28. maddesine göre bütün motorlu araçlar ile ilgili yönetmelikte tescili zorunlu kılınan motorsuz araçların sahipleri, araçlarını yetkili tescil kuruluşuna tescil ettirmek ve tescil belgesi almak durumundadır. Bahsi geçen kanunun 22. maddesi belge ve plaka vermeye yetkili kuruluşların kimler olduğunu düzenlemiştir. Buna göre;

“Yönetmelikte gösterilen esaslara göre;

a) Askeri maksatlarla kullanılan Türk Silahlı Kuvvetleri'ne ait bütün araçlar ile çeşitli anlaşmalara göre askeri amaçla yurdumuzda bulunan kuruluşlara ait araçların tescilleri Türk Silahlı Kuvvetleri'nce,

⁷⁴ SÖZER, s.18.

⁷⁵ NAZLIOĞLU, s.59.

⁷⁶ REİSOĞLU, Sorun, s.8.

⁷⁷ ORANLI, s.117.

⁷⁸ ALTOP, Bülten, s.11.

b) Raylı sistemle çalışan araçların tescilleri, kullanıldığı yerlere göre ait olduğu kuruluşlarınca,

c) İş makinesi türünden araçların tescilleri;

1.Kamu kuruluşlarına ait olanlar ilgili kuruluşlarca,

2. Özel veya tüzel kişilere ait olanlardan; tarım kesiminde kullanılanlar ziraat odalarınınca, tarım kesiminde kullanılanların dışında kalan ve sanayi, bayındırlık ve diğer kesimlerde kullanılanların tescilleri, üyesi oldukları ticaret, sanayi, veya ticaret ve sanayi odalarınınca,

d) Tarım kesiminde kullanılanlar hariç İl Trafik Komisyonlarından karar alınmak şartı ile motorsuz taşıtlardan gerekli görülenlerin tescilleri belediyelerce,

e) Yukarıdaki bentlerde sayılanlar dışında kalan bütün motorlu araçların tescilleri trafik tescil kuruluşlarınca,

Yapılır, belge ve plakalar verilir.”

Böylece, belirtilen kuruluşlar nezdinde tutulan özel sicile tescil edilmesine olanak sağlanması özellikle üçüncü kişi alıcıların kötüniyetli kiracılara/kiralayanlara karşı daha iyi korunmalarını sağlayacaktır. Zira varlığından haberleri olmadığından, finansal kiralama sözleşmeleri için kiracıların ikametgâhları noterliklerinde tutulan özel sicili incelemeyen iyiniyetli alıcılar, hiç olmazsa varlığını bildikleri trafik siciline ya da Ziraat ve Ticaret Odaları⁷⁹ nezdinde tutulan özel sicili incelemeleri durumunda finansal kiralama sözleşmesinin varlığından haberdar olabileceklerdir⁸⁰.

Bu noktada, Kanun Taslağının 22. maddesinde kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri açısından, bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunacağı ve kiralayan tarafından ayrıca Finansal Kiralama Şirketleri Birliğine bildirileceği düzenlenmiştir. Böylece, kendilerine mahsus özel sicili bulunan yukarıda belirtilen taşınır mallara ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri bu sicillere

⁷⁹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 02.10.1995 tarihli 1995/5004 E. ve 1995/5147 K. sayılı kararında özetle “Zirai araç niteliğinde olan biçerdöverin, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 22/5-2 maddesi uyarınca, Ziraat Odası’nca tescil edilmesi zorunlu” olduğu gene aynı dairenin 16.01.1995 tarihli 1995/41 E. ve 1995/75 K. sayılı kararında “dava konusu iş makinası Ticaret ve Sana Odasında kayıtlı olduğu ve bu tür araçların satışı ve mülkiyetinin devrinin 2918 sayılı Karayolları Trafik Yasasının 20/d ve 22/b maddeleri gereğince noterlerce resmen yapılması gerektiği”ne hükmedilmiştir. Yargıtay 21. Hukuk Dairesinin 01.04.2003 tarihli 2003/1707 E. ve 2003/2824 K. sayılı kararında “zirai araç niteliğinde olan biçer döver 2918 sayılı yasanın 22/c-2 ve Karayolları Trafik Yönetmeliğinin 29 A/d-1-2 maddesi uyarınca özel ve tüzel kişinin bulunduğu Ziraat Odasına tescili zorunlu araçlardan” olduğu belirtilmiştir.

⁸⁰ ALTOP, Bülten, s.11.

tescil ve şerh olunacak ve kiralayan tarafından Finansal Kiralama Şirketleri Birliğine bildirilerek ikinci bir koruma mekanizması sağlanacaktır.

4) Noterlerin Konuya İlişkin Uygulamaları

Noterler Birliği FKK'den doğan sorunlara ilişkin olarak noterlere çeşitli kereler genelge yayımladığını ve bu genelgelerle noterlerin finansal kiralama sözleşmesinden doğan işlemlerde yeknesaklık sağlamaya çalıştığını belirtmek gerekir. Konuya ilişkin genelgelerin çoğunluğu 2000'den sonra çıkarılmıştır.

İlk genelgelerde genellikle finansal kiralama sözleşmesinin tescilinin nasıl yapılacağı konusunda bilgi verilerek bazı hatalı uygulamaların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Finansal kiralama sözleşmesini yapan ve tescil için kiracının ikametgâhı noterine işlemin bir örneğini gönderen noter aynı zamanda işlem örneği ile tescil işlemi için yapılacak masrafı ve aynı zamanda kendisine bildirim yapılabilmesi için gerekli taahhütlü posta pulunu da göndermesi gerektiği 24.01.1990 tarihli ve 9 numaralı genelgede belirtilmiştir. 16.11.1994 tarih ve 73 numaralı genelgede ise Adalet Bakanlığı'nın yazısında "*Kanunun söz konusu hükmü karşısında Finansal Kiralama Sözleşmelerinin herhangi bir noterlikte düzenleme şeklinde yapılmasının mümkün bulunduğu, ancak bu sözleşmenin ayrıca kiracının ikametgâhı noterliğindeki özel sicile tescilinin zorunlu bulunduğu*" bildirildiği ve buna göre hareket edilmesi gerektiği açıklanmıştır.

Noterler Birliği 15.06.2000 tarihli 35 numaralı genelgesiyle 1512 sayılı Noterlik Kanununun 2. maddesi hükmüne göre; genel yetki dâhilinde Büyükşehir Belediyesi hudutları dâhilinde herhangi bir noterlikte yapılan finansal kiralama sözleşmesinin yapıldığı yer noterliğinde de tescil edilebileceği düşünülmektedir şeklinde bir açıklama yapmış olsa da 15.09.2000 tarihli 49 numaralı genelgesiyle finansal kiralama sözleşmelerinin bir Büyükşehir belediyesi hudutları içinde görev ifa eden noterler tarafından yapılması halinde bu işlemi kendi sicil defterlerine işlemekle beraber, alıcının talebinin alınarak aynı Büyükşehir belediyesi içinde de olsa, alıcının ikametgâhının bulunduğu ilçe noterlerinden birine de tescil edilmesi için gerekli işlemleri yapmalarının yerinde olacağını belirtmiştir⁸¹. 12.12.2002 tarihli 47 numaralı genelgesinde ise "*3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 8. maddesinin amir hükmü gereğince, tescil*

⁸¹ Noterler Birliği, bu genelgesinde Yargıtay 21. Hukuk Dairesinin 19.10.1999 tarih ve 5568/7119 sayılı kararına atıf yaparak "Finansal Kiralama Sözleşmesi alıcısının Bakırköy'de ikamet ettiğinin anlaşılmasına rağmen sözleşmenin Bakırköy Noterliğinde tescil edilmeyerek Beyoğlu Noterliğinde tescil edilmiş olması" nedeniyle sözleşme geçersiz sayıldığını ve aynı dairenin 04.04.2000 tarih ve 2463/2609 sayılı kararı ile 12. Hukuk Dairesinin 30.11.1999 tarih ve 14732/15346 sayılı kararlarının aynı yönde olduğunu belirterek hak kayıplarını ve doğacak ihtilafları önlemek amacı ile yargı kararları istikrar kazanıncaya kadar genelgeye konu işlemin yapılmasını gerekli görmüştür.

için bir talep veya beyana gerek olmaksızın bu tür sözleşmelerin hüküm ifade edebilmesi için tescilinin zorunlu olduğuna ve kendisine tescil için sözleşme gönderilen noterliğin sadece tescil ile görevli olup, bazı noksanlıklar nedeniyle tescil istemini reddetmemesi gerektiğine” karar verilmiştir.

Noterler Birliği'nin 14.06.2006 tarihli 43 numaralı genelgesinde ise “... finansal kiralama sözleşmesinin tescili, maddenin gerekçesinde ifade edildiği üzere, sözleşme konusu malı kiracı şirketten alan üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını ortadan kaldırmak suretiyle kiralan şirketin menfaatlerini koruyan bir işlemdir” denilerek finansal kiralama sözleşmesinin taraflarından kiralayan şirketin yurt içinde yerleşik, kiracının ise Türkiye’de ikametgâhı ve şubesi bulunmayan yabancı şirket olması durumunda sözleşmenin tescilinin gerekmediğine karar verilmiştir.

01.02.2007 tarihli 8 numaralı genelgede ise finansal kiralama kurumunun hukuki bir müessese olarak ortaya çıkmasından sonra zaman içerisinde iyiniyetli üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu malın mülkiyetini kötüniyetli kiracıdan kazanmalarını önlemek amacıyla özel sicile tescil sistemi getirildiğini ve bu düzenleme ile finansal kiralama işlemlerine aleniyet kazandırılarak finansal kiralama kurumunun sağlıklı işlemesi ve gelişmesinin amaçlandığı belirtilerek kanunun bu hükmüyle ihdas olunan söz konusu bildirim mükellefiyetinin kim tarafından yerine getirileceği konusunda açıklık bulunmadığından Türkiye’de şubesi bulunmayan yurtdışında yerleşik kiralaan şirketlerin taraf olduğu veya taşınmaz ve gemilerin konu edildikleri finansal kiralama sözleşmelerinin tescilin yapılacağı birimlere bildirilmesi ile ilgili noterlerin yasal metinlerde sarih bir mükellefiyeti bulunmasa bile yetkili mercilere bildirimde bulunulmasının uygun olacağı düşünüldüğü dile getirilmiştir⁸²,

SONUÇ

Finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olarak hukuk düzeninde hüküm ve sonuçlarını doğurması için noter tarafından düzenleme şeklinde hazırlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, noter tarafından hazırlanmaması veya imza tasdiki suretiyle onaylanma şeklinde bir finansal kiralama sözleşmesi geçersiz olacaktır.

Ayrıca, sözleşmenin noter tarafından düzenlenmesinden sonra şerh veya kayıt işlemleri sözleşmenin geçerlilik unsurlarından olmayıp şerh ve kayıt ile finansal kiralama sözleşmelerinin aleniyeti sağlanmaktadır.

⁸² Noterler Birliği, bu genelgede söz konusu hukuki sözleşmeyi bizzat düzenleyen, içeriğine herkesten daha ziyade vakıf bulunan, 1512 sayılı Noterlik Kanununun 1. maddesi gereğince görevlerinin temel amacı hukuki güvenliği sağlamak ve anlaşmazlıkları önlemek olduğu belirtilen noterlerin, ileride çıkması muhtemel uyuşmazlıkların önlenmesi bakımından yetkili mercilere bildirimde bulunulmasını uygun bulmuştur.

Yukarıda ayrıntılı şekilde açıklandığı üzere finansal kiralama sisteminin gereği gibi çalışması için zorunlu olan tescil/kayıt/şerh ve beyan işlemleri açısından aşağıdaki şekilde bir düzenlemenin getirilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir:

“Sözleşmenin Şekli ve Kaydı veya Şerhi”

Sözleşme, noterlikçe düzenleme şeklinde yapılır. Taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Kendilerine mahsus özel sicilde kayıtları bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile şerh olunur ve kiralayan, sözleşmeyi kaydedilmesi için ayrıca Finansal Kiralama Şirketleri Birliğinde tutulacak özel sicile bildirmek zorundadır.

Özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır mallara ilişkin sözleşmeler Finansal Kiralama Şirketleri Birliğinde tutulacak özel sicile kaydedilir.

Sözleşmelerin Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicile tesciline ilişkin usul ve esaslar Finansal Kiralama Şirketleri Birliğinin uygun görüşü alınmak suretiyle Kurumca belirlenir.

Kayıt ve şerh hiçbir şekilde geçerlilik şartı olmayıp, kayıt ve şerhten sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerinde aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez.

KAYNAKÇA

- Atillâ ALTOP, Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990.
- Atillâ ALTOP, Finansal Kiralama Sözleşmesi'nin Şekline ve Tesciline – veya Şerhine- İlişkin Olarak Finansal Kiralama Kanunu'nda Öngörölmüş Düzenleme ve Yarattığı Sorunlar, Leasing Dünyası EK, Fider Bülteni, S.6, Ocak 2003. (Bülten).
- Sabih ARKAN, Gemilerle İlgili Finansal Kiralamalardan Doğan Bazı Sorunlar, Prof.Dr.Haluk Tandoğan'a Armağan, Ankara 1990.
- Tahir ÇAĞA – Rayegân KENDER, Deniz Ticareti Hukuku I, Beta Basım, İstanbul 2000.
- Balca ÇELENER, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Vergilendirilmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002.
- Güzide GÜRSOY, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2003, www.yok.gov.tr (01.03.2008).
- Köksal KOCAAĞA, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1999.
- Mehmet KOÇ, Finansal Kiralama (Leasing), Beta Basım, İstanbul 2004.
- Argun KÖTELİ, Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama, Kazancı Yayınları, İstanbul 1991.
- Erden KUNTALP, Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama (Leasing), Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara 1988.
- Erden KUNTALP – Güzin PEKGÜÇLÜ, Finansal Kiralama Kanunu'nun Uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar, BATİDER, C.XX, S.4, 2000.
- Erden KUNTALP, Taşınmaz Finansal Kiralaması, Leasing Dünyası, FİDER Bülteni, Mart 2002, S.3.
- Erden KUNTALP, Finansal Kiralama Kanununun Uygulamasında Ortaya Çıkan Sorunlar, Leasing Dünyası, FİDER Bülteni, S.16, Ağustos 2006. (Bülten).
- Gültekin NAZLIOĞLU, Açıklamalı ve İçtihatlı Finansal Kiralama Kanunu, 2. Bası, Ankara 1998.

- Kemal OĞUZMAN – Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 3. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2000.
- Kemal OĞUZMAN – Özer SELİÇİ – Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, 10. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2004.
- Barış ORANLI, Faktoring-Leasing Sözleşmeleri ve Vergisel Boyutu (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002, www.yok.gov.tr (01.03.2008).
- Cumhur ÖZAKMAN, Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu Görüşme Tutanağı, Galatasaray Üniversitesi-Finansal Kiralama Derneği, 9 Ekim 2004.
- Christian PECQUEUR, Le leasing fiscal, Presses Universitaires de France, 1994.
- Safa REİSOĞLU, Türkiye’de Finansal Kiralama Kanunu ve Değerlendirilmesi, Finansal Kiralama Semineri, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 1987. (Seminer).
- Seza REİSOĞLU, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, S.48, 2004. (Sorun).
- Bülent SÖZER, Finansal Kiralama Kanunu’nun 8. Maddesi ile Öngörülen Sisteme İlişkin Bazı Görüşler ve Değerlendirmeler, Türkiye Bankalar Birliği, Ankara 1998.
- Haluk TANDOĞAN, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri, C.I/1, 6. basım, Ankara 1990.
- Aysun TANDOĞAN – Birgül TİRİÇ – Veysel KARAHAN, Gemilerin Finansal Kiralanması ve Uygulamadan Doğan Hukuki Sorunlar, Leasing Dünyası, S.18, Nisan 2007.
- Ünal TEKİNALP, Hukuki Yönden Finansal Kiralama Kanunu, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Finansal Kiralama Semineri, İstanbul 1985.
- Selahattin Sulhi TEKİNAY – Sermet AKMAN – Haluk BURCUOĞLU – Atillâ ALTOP, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- Betül TİRYAKİ, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi’nde Kiracının Hak ve Borçları (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2001, www.yok.gov.tr (01.03.2008).
- Cevdet YAVUZ, 3226 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri, Prof.Dr.Ernst E.Hirsch’in Hatırasına Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1986. (Makale).
- Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yenilenmiş 7. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2007.