

KİRALAYANIN HAPİS HAKKI

*Av. Duygu DİNCİOĞLU**

Öz

TBK 336-338. maddeleri arasında düzenlenen kiralayanın hapis hakkı, taşınmaz kirasında, kiralayana tanınan kanuni bir rehin hakkıdır. Kiralayanın hapis hakkı, içeriğinin maddi hukuktan kaynaklanan niteliği ve kullanılması sırasında icra hukukuna mahsus hükümlerin uygulanacak olması nedeniyle Türk Medeni Kanunu'nun 950-953. maddeleri arasında düzenlenen genel hapis hakkından farklıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesine göre kiraya veren hapis hakkını, kiralanan taşınmazda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşya üzerinde kullanabilecektir. Kiralanan taşınmaz bir konut olabileceği gibi, bir işyeri de olabilir. Hapis hakkı, kural olarak kiracıya ait taşınır eşya üzerinde kullanılabilir. Ancak belirli şartlar altında alt kiracıya ya da kiralanda bulunan üçüncü kişiye ait taşınır eşya üzerinde de kullanılabilir. Ayrıca sadece haczi kabil taşınır mallar haciz hakkı kapsamına girebilmektedir.

Anahtar Kelimeler

Hapis hakkı, taşınmaz kirası, haczi kabil olmayan mallar, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip, sıra cetveli

* Dokuz Eylül Üniversitesi Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, İzmir Barosu'na Kayıtlı Avukat

LIEN OF LANDLORD

Abstract

TBK article 336-338 the right of imprisonment of a lessor arranged between articles is a legal pledge granted to the charterer in immovable property. Right of imprisonment of lessor is different from general prison right which is arranged between 950-953 of the Turkish Civil Code because nature of the contents arising from the material law and the provisions for the law of enforcement during the use thereof shall apply. According to Article 336 of the Turkish Code of Obligations, the right to imprisonment for the use of the property shall be exercised on the movable property of the rented immovable and for the laying or use of the rented property. Rented immovable property may be a rented immovable housing, or it may be a workplace. The right to imprisonment can, in principle, be exercised on movable property belonging to the tenant. However, under certain circumstances it may also be used on the sub-tenancy or on the movable property of the third party in the lease. In addition, only possession of movable property can be included in the right of foreclosure.

Keywords

Right of lien, lease of immovable properties, non-distrainable goods, pursuance of foreclosure, ordertable

GİRİŞ

Bir kira ilişkisinde uyumsuzluk konusu olabilecek durumların başında, şüphesiz ki kiracının kira borcunu ödemedeki temerrüdü gelir. Kiracının kira bedelini ödemedeki temerrüde düştüğü durumlarda kiraya veren, kiracıya karşı dava ya da icra takibi yollarına başvurabileceği gibi kira ilişkisine son da verebilir.

Ancak kiracının temerrüdü halinde başvuru bu dava ve icra takip yolları, her zaman kiralayanın kira alacağına ulaşabilmesine yardımcı olmayabilir. Yani, eğer kiracının hacze konu edilebilecek malları söz konusu değil ya da bu malları borcunu ödeyecek kadar yeterli değilse yahut kiracı bir şekilde haczi kabil mallarını kaçırmayı başarmışsa icra takibindeki ödeme emrinin kesinleşmesi veya kesinleşmiş mahkeme kararı kira borcunun tahsili için yeterli olmayacaktır. Yine kira ilişkisinin temerrüt nedeniyle sonlandırılması da, ödenmeyen kira alacağının tahsil edilebilmesi açısından bir çare teşkil etmeyecektir.

Bu nedenle kanun koyucu, taşınmaza ilişkin kiralarda, kiraya verene kira alacağının temini bakımından kiracının kiraya konu taşınmazındaki bir takım eşyaları üzerinde hapis hakkı tanımıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 336-338. maddeleri ile düzenlenen kiralayanın hapis hakkı, Medeni Kanun'un m. 395 vd. maddelerinde düzenlenen genel hapis hakkının bir türü olarak kanundan doğan bir rehin hakkıdır ve kiralayana soyut bir ayni hak sağlar. Ayrıca kira alacağının teminatı olarak kiralayan lehine getirilen hapis hakkı İcra İflas Kanunu'nun 270-271. maddeleri uyarınca haczi kabil taşınır eşya üzerinde kullanılabilir.

Çalışmada sırasıyla kiralayanının hapis hakkı kavramı ve kapsamı, hapis hakkı kapsamında yapılan değişiklikler, hapis hakkıyla güvence altına alınan alacaklar, hakkın doğumu ve sona ermesi, kullanımı ve usulü ile takip hakkı üzerinde durulacaktır.

I. KİRALAYANIN HAPİS HAKKI KAVRAMI VE GENEL HAPİS HAKKINDAN FARKI

Türk Borçlar Kanunu, taşınmaz bir mala ilişkin olan kira sözleşmelerinde, kiracının kiralanan getirdiği taşınır eşya üzerinde kiraya verene,

kanuni rehin hakkı niteliğinde bir hapis hakkı tanımıştır (TBK m. 336-338). Kiraya verenin hapis hakkı olarak isimlendirilen bu hak sayesinde kiraya veren, belirli miktardaki kira bedeli alacağı ödeninceye kadar söz konusu eşyayı alıkoyacağı gibi, alacağı ödenmediği takdirde paraya çevirme yoluyla alacağının karşılanmasını isteyebilecektir.

Kiraya verenin hapis hakkının, genel hapis hakkının bir türünü oluşturduğu kabul edilmekle birlikte, kiralayanın hapis hakkı, içeriğinin maddi hukuktan kaynaklanması ve bu hakkın kullanılması sırasında icra hukukuna tabi hükümlerin uygulanacak olması nedeniyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 950-953. maddeleri arasında düzenlenen genel hapis hakkından farklıdır. Şöyle ki;

1. Genel hapis hakkı, alacaklının zilyetliğindeki¹ borçluya ait taşınır eşya üzerinde kullanılırken kiraya verenin hapis hakkı, kiracının zilyetliğinde olan taşınır eşya üzerindedir².

2. Genel hapis hakkına konu eşya ile alacak arasında bir bağlantının varlığının bulunması gerekirken, kiraya verenin hapis hakkında bu bağlantının bulunması zorunlu değildir. Yani, kiraya veren hapis hakkını, TBK m. 336 gereğince, sadece kiralanda bulunan ve kiralanan taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşya üzerinde kullanabilir³.

3. Genel hapis hakkının kullanılabilmesi alacağın muaccel olmasına bağlıken, kiralayanın hapis hakkı, TBK m. 336'da belirtilen muaccel olmamış kira bedeli için de söz konusu olabilir.

4. Kiralayanın hapis hakkında kiralayanın kiralandan zorla veya gizlice çıkarılan malların iadesini sağlayacak şekilde geçici hukuki koruma niteliğinde bir takip hakkı varken (TBK m. 338/2) genel hapis hakkı bakımından bu şekilde özel bir takip hakkı bulunmamaktadır.

5. Genel hapis hakkının teminat altına aldığı alacağın temlik edilmesi durumunda temellük edene geçmeyeceği, ancak kiraya verenin hapis hakkı-

¹ Cansel, Erol: Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı, Ankara 1961, s. 20.

² Cansel, s. 175; Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s. 175.

³ Tandoğan, s. 175; Bilge, Necip: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 158.

nın, kira alacağıının temlik edilmesi halinde temellük edene geçeceği kabul edilmektedir⁴.

Genel hapis hakkı ve kiralayanın hapis hakkı arasındaki sayılan tüm bu farklılıklar nedeniyle TBK m. 336-338'de hüküm bulunmayan hallerde MK. 950-953 hükümlerinin uygulanacağı söylenemez⁵.

II. KİRALAYANIN HAPİS HAKKININ KAPSAMI

A. Hapis Hakkı Kapsamındaki Mallar

Taşınmazını kiraya veren kiralayan, taşınmazda bulunan kiracıya ait bir takım taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahiptir (TBK m. 336/1). Kanundan doğan bu hapis hakkı kira alacağıının teminatı niteliğinde olup yalnızca haczi kabil taşınır eşya üzerinde kullanılabilir (İİK 270-271). Söz konusu hakkın taşınmazlar üzerinde kullanılabilmesi mümkün değildir⁶.

Kiraya veren hapis hakkını, TBK m. 336/1 açık hükmü uyarınca, kiralanın taşınmazda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır üzerinde kullanabilir. Bu anlamda, kiralanın konutta bulunan koltuk, masa vb. taşınır ile kiralanın işyerinde bulunan işyeri faaliyetine yönelik makine gibi mallar, doktrin⁷ ve uygulamada⁸ çoğunluklu olarak kabul edildiği üzere, hapis hakkının konusunu oluştururlar⁹.

Öte yandan kiralayanın hapis hakkını konu edinen eski Borçlar Kanunu'nun 267. maddesi, hapis hakkını kapsayan malları "mecurun terfişatına (döşenmesine) ve tezyinatına (süslenmesine) ve ondan intifa temine

⁴ Cansel, s. 110; Tandoğan, age., s. 175.

⁵ Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 447.

⁶ Zevkililer, Aydın/Gökyayla, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2013, s. 278; Yavuz, C. I, s. 1753.

⁷ Arpacı, Abdulkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 63; Bilge, s. 159; Tandoğan, s. 176; Kahveci, Nalan: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s. 91.

⁸ Yarg. 13. HD., 31.10.1991 T., E. 7839, K. 9944 (Uygur, Turgut: Açıklamalı - İçtihatlı Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Beşinci Cilt, Ankara 2003, s. 6249).

⁹ Becker, Herman (Çev. Dura, A. Suat): İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde 184-551, Ankara 1993, Art. 272, N. 8.

(yararlanılmasına) mahsus olup mecur dahilinde bulunan menkul eşya olarak tarif etmiştir". Görüldüğü üzere bu hükümde TBK m. 336'da sayılan unsurlara ek olarak "süsleme" (tezyin etme) unsuru da yer almaktadır.

TBK'daki düzenleme ile birlikte hapis hakkına giren mallarda daralma olup olmadığının tespiti açısından madde içeriklerindeki unsurların anlamlarının irdelenmesi yerinde olacaktır. Buna göre ilgili maddelerde yer alan ve hapis hakkı kavramını oluşturan unsurlardan;

Tefriş etmek (Döşemek): bir evin oturulabilecek hal ve şartta uygun hale gelmesi için gerekli olan eşyaları yerleştirmek,

İntifa (Kullanmak): belirli bir amaçla bir şeyden yararlanmak,

Tezyin etmek (Süslemek): bir şeyin daha güzel ya da hoş görünmesi için o şeye katkıda, bulunmak olarak açıklanabilir.

Madde içeriklerinde hapis hakkı kapsamında belirtilen unsurların anlamlarından da yola çıkılacağı üzere TBK'nın, eski BK'ya göre hapis hakkının kapsamını daralttığı söylenebilir. Zira kiraya verenin, hapis hakkını, yalnızca haczi kabil taşınır eşya üzerinde kullanabileceği ve kiralananın süslenmesine ilişkin eşyanın çoğunlukla aynı zamanda haczi kabil mal olduğu dikkate alındığında TBK' da lafzi olarak yapılan daraltmanın hapis hakkının kapsamında niteliksel ve niceliksel olarak daralmaya da sebebiyet verdiği görülmektedir.

1. Mesken Kirasında

Mesken (konut) kirası bakımından, TBK 336. madde hükmünde bahsi geçen döşeme ve kullanma unsurlarını kapsayan halı, koltuk, masa kütüphane, vitrin, dolap, raf, sehpa, sandalye, buzdolabı, çamaşır makinası ve bulaşık makinası gibi beyaz eşyalar ve televizyon, müzik seti, dvd, cd çalar ve uydu alıcısı gibi elektronik eşya haczi kabil olmak kaydıyla Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin 3. fıkrası uyarınca hapis hakkı kapsamına girer¹⁰.

¹⁰ **Budak**, Ali Cem: İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması, Ankara 2003, s. 33; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9.B, Ankara 2012, s.265; **Demir**, **Şamil**; "Kiralayanın Hapis Hakkı", Ankara 2013, s. 57; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 447; **Aydemir**, Efrail: Kira Hukuku, 2. B., Ankara

Buna karşın Eski Borçlar Kanunu m. 267/1'den farklı olarak yeni Borçlar Kanununun m. 336/1'de hapis hakkı konusu edilmeyen taşınmazın süslenmesine yani kiralananın daha güzel daha hoş görünmesini sağlamak üzere meskende bulunan eşya hapis hakkı kapsamında değildir. Bu kapsamda örneğin, duvara asılı tablo, gümüş şamdan, değerli süs eşyaları, resim çerçeveleri, hoş görünüm sağlaması için konulmuş antika saatler evin döşenmesi ve kullanılması için "gerekli" eşyalar olmayıp, sadece ortamın daha güzel, daha göz alıcı ve hoş görünmesini sağlamak amacıyla bulunduran eşyalar olduklarından artık hapis hakkı kapsamında değerlendirilemeyecektir.

2. İşyeri Kirasında

İşyerinde gerçekleştirilen ticari veya sınai faaliyette kullanılmak üzere kiralanana döşemek ve kullanmak amacıyla bulunan masa, sandalye, raf, makine, kasa, buzdolabı, bilgisayar gibi mallar haczi kabil olmak kaydıyla TBK m. 336 uyarınca hapis hakkı kapsamındadır. İşyerinde döşemek ya da kullanmak amacıyla değil de satılmak ya da depolanmak amacıyla bulunan taşınır eşyanın, hapis hakkı kapsamında olup olmadığı ise doktrinde tartışmalıdır. Bu konuda doktrindeki hakim görüş işyerinde satılma ya da depolanma amacıyla bulunan eşyanın hapis hakkı kapsamında olduğu yönünde¹¹ olmakla birlikte bu görüşün aksini savunanlar da bulunmaktadır¹². Kanımca kanunun lafzi yorumdan, işyerinde satılma ya da depolanma amacıyla bulunan eşyanın hapis hakkı kapsamına girmeyeceği sonucunun çıkarılması gerekmektedir.

2013, s. 228; "Somut olayda şikayet tarihi (24.04.2008) itibariyle henüz rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlamamış, dolayısıyla paraya çevirme aşamasına da geçilmediği için bu aşamada istihkak iddiasının incelenmesi mümkün değildir. Açıklanan nedenlerle mahkemece şikayetin reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsiz olduğu gibi kabul şekline göre de; borçlu kiracıya ait menkuller (**bilgisayar, TV, masa, sandalye vs.**) üzerindeki hapis hakkının da kaldırılması doğru görülmemiştir" (Yarg. 12. HD. 05.03.2009, E. 2008/22953, K. 2009/4625, SİMP, erişim tarihi: 14.04.2013).

¹¹ **Becker**, Art. 272, N. 8; **Tandoğan**, s. 176; **Arpacı**, s. 64; **Budak**, s. 33; Yarg., 11. HD., 16.01.2007 T., E. 2005/13507, K. 2007/306 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

¹² **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2008, s. 383.

Benzer bir görüş ayrılığı da işyeri faaliyeti kıymetli evrak ve paraya dayanan işyerlerinde, bunların hapis hakkının konusu kapsamına girip girmeyeceği noktasındadır. Doktrinde bazı yazarlar, para ve kıymetli evrak üzerinden faaliyetlerini yürüten işyerlerine ait kira sözleşmelerinde, kıymetli evrak ve hatta paranın da hapis hakkının konusu kapsamında kalacağını belirtmekte¹³, aksini savunanlar ise işyerinin faaliyetinin konusu para ve kıymetli evrak olsa bile, kiralanan işyerinde bulunan para ve kıymetli evrak üzerinde kiraya verenin hapis hakkını kullanamayacağını ifade etmektedir¹⁴. Kanaatimce, kira sözleşmesinin konusunu bir işyeri oluşturuyorsa ve işyeri faaliyetinin kıymetli evrak ve paraya dayanmasında o yerde bulunan kıymetli evrak ve paranın yine kanunun lafzi yorumu gereği hapis hakkının konusu olmaması gerekir. Çünkü depolanan veya satılan eşyada olduğu gibi kıymetli evrak ve para da kira konusu taşınmazın döşenmesine ve kullanılmasına yönelik mallar değildir. Kanun koyucu TBK m. 336'da kiraya verenin hapis hakkının konusunu belirlerken, genel olarak taşınmazda bulunan her türlü taşınır eşyadan değil, ancak o taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlardan söz etmiştir. Dolayısıyla, bu nitelikte olmayan taşınır eşya üzerinde kiraya verenin hapis hakkının varlığını kabul etmek söz konusu hükmün amacına ters düşen ve onu genişleten bir yorum olacaktır.

3. Haczedilemeyen Mallar Bakımından

TBK m. 336/3 kiralayanın hapis hakkının ancak kiracının haczi kabil malları üzerinde kullanılabileceğini düzenlemiştir. Kanunun bu düzenlemesi dikkate alındığında kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırların hacze kabil olmamaları durumunda hapis hakkının kapsamına girmeyeceği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kiralayanın hapis hakkını kullanabilmesi için söz konusu malın hem taşınmazı döşemeye veya kullanmaya yarayan nitelikte olması hem de haczinin mümkün olması gerekmektedir.

¹³ **Tandoğan**, s. 174; **Feyzioğlu**, Fevzi Necmettin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C.I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980 s. 552.

¹⁴ **Gümüş**, Borçlar, s. 383; aynı yönde **Budak**, s. 35.

Bu kapsamda örneğin;

Hapis hakkı kapsamında değerlendirilebilecek eşya olmasına karşın bir avukatın bürosunda bulunan, masa, sandalye, bilgisayar, telefon, kütüphane (bir adetse) haczi kabil olmadığından, hapis hakkına da konu olamaz (İİK m. 82/I, 2).

Haczi kabil mallar olmalarına rağmen para, kıymetli evrak, altın, gümüş, değerli taş, antika ve süs eşyası, kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar olmadıklarından hapis hakkına konu olamaz (İİK m. 82/I, 3)¹⁵.

Hapis hakkı kapsamında değerlendirilebilecek olmasına rağmen kiracı ile aynı çatı altında yaşayanların lüzumlu eşyası (bir adetse) hapis hakkına konu olamaz (İİK m. 82/I, 3).

Kiralananın kullanılmasına yarıyor olsa bile kiracı çiftçinin kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan arazi ve çift hayvanları ve nakil vasıtaları ve diğer eklenti ve ziraat aletleri, çiftçi değilse sanat ve mesleği için lüzumlu olan alet ve edevat ve kitapları (bir adetse) hapis hakkına konu olamaz (İİK m. 82/I, 4).

Kiralananın kullanılmasına yarıyor olsa bile, çiftçi ve bağcı kiracının, gelecek mahsul için lazım olan tohumluğu (İİK m. 82/I, 6); bağ, bahçe için lüzumlu bulunan alet ve edevat; kiracı hayvancılıkla uğraşıyorsa kendisi ve ailesinin maiyetleri için zaruri olan miktarda hayvan ve bu hayvanların üç aylık yem ve yataklıkları (İİK m. 82/I, 7) hapis hakkına konu olamaz¹⁶.

Görüldüğü gibi kiralanda bulunan ve kiralananın kullanılmasına ve döşenmesine yarayan taşınırlar ile bunlardan haczi kabil olmayanlar birlikte değerlendirildiğinde hapis hakkının kapsamı oldukça daralmaktadır. Bu da defter tutan icra memurunun her bir taşınır bakımından ayrı ayrı değerlendirme yapmasını gerektirmektedir. Ayrıca haczedilemeyen mal ve hakların haczedilebileceğine ilişkin önceden anlaşma yapılamayacağından (İİK m. 83/a), kira sözleşmesinde hapis hakkının kapsamını genişletecek şekilde anlaşma yapılamaz, yapılsa bile geçerlilik arz etmez.

¹⁵ **Yavuz**, Nihat: Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. I, Ankara 2013, s. 1753.

¹⁶ **Demir**, s.60

4. Alt Kiracılıkta

TBK m.336/f. II'ye göre kiralayan hapis hakkını, alt kiracının kiralananına getirdiği ve taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırımlar üzerinde de kullanabilir. Ancak madde hükmü bu konuda bir sınırlama getirmiştir. Söz konusu sınırlamaya göre hapis hakkı bu mallar üzerinde alt kiracının ilk kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere kullanılabilir. Yani kiraya veren, alt kiracının asıl kiracıya karşı ödenmemiş kira bedeli borcunun bulunması halinde hapis hakkına sahip olacaktır¹⁷. Dolayısıyla, alt kiracının asıl kiracıya karşı ödenmemiş kira bedeli borcu bulunmuyorsa kiraya veren kiralananında bulunan alt kiracıya ait taşınırımlar üzerinde, asıl kiracının ödenmemiş kira bedeli borcu nedeniyle, hapis hakkını kullanamayacaktır¹⁸. Ayrıca ilk kiracı da kiralananında bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan alt kiracıya ait taşınırımlar üzerinde hapis hakkına sahiptir¹⁹.

Kanun hükmünde hapis hakkının alt kiracının kiralananına getirdiği ve taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırımlar üzerinde kullanılabilmesi ifade edilmiş ancak söz konusu alt kira sözleşmesinin geçerli olup olmaması durumunun hapis hakkına etkisinden bahsedilmemiştir. Alt kira sözleşmesinin geçerli olmaması halinde hapis hakkının doğup doğmayacağı hususu doktrinde tartışmalı olup bazı yazarlar, alt kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığına bakılmaksızın kiraya verenin alt kiracının kiralananına

¹⁷ **Kahveci**, s. 95

¹⁸ **Gümüş**, Borçlar, s. 384.

¹⁹ “Alt kira sözleşmesi, alt kiracıya ilk kiralayana karşı hiçbir hak vermemesine karşılık, kiranın (yani kullanma hakkının) devrinde aksi durum söz konusudur. Devrolunan, devre dayanarak kiralayandan kiralanan şeyin (nesnenin) teslimini ve sözleşmeye uygun durumda korunmasını (bulundurulmasını) isteyebilir. Ne var ki bir tarafta kiracı ile alt kiracı arasındaki hukuksal ilişki, diğer tarafa kiracı ile devrolunan arasındaki ilişki de birbirinden farklıdır. Birincisi kanunun kira hükümlerine bağlıdır, sonuncusu ise temlike (alacağın temlikine) ilişkin hükümlere ve buna temel oluşturan hukuksal işlem hakkındaki hükümlere bağlıdır. Bu temlik ivazlı ise satış, aynı sermaye koyma gibi, ivazsız ise bağışlama, vekalet gibi bir sebebe dayanabilir. Bu nedenle kullanma hakkını devreden kiracı, kendi karşı alacağı için devrolunanın kişisel mallarında hapis hakkına malik olmadığı halde alt kirada ilk kiracı ikinci kiracıya karşı hapis hakkını haizdir; zira ondan kira alır” (Yarg. HGK. 03.10.2001 E. 2001/6-653, K. 2001/672, SİMP, erişim tarihi: 15.04.2013).

getirdiği taşınır eşya üzerinde onun asıl kiracıya olan borcu oranında hapis hakkına sahip olduğunu savunmaktadırlar²⁰. Ancak bu görüşün aksini savunanlara ve aynı zamanda benim de katıldığım görüşe göre kiraya verenin, alt kiracının kiralanan getirdiği taşınır üzerinde hapis hakkına sahip olabilmesi için geçerli bir alt kira sözleşmesinin varlığının söz konusu olması gerekmektedir²¹. Yani asıl kiracı, kanun²² veya sözleşme²³ hükümlerine göre alt kira yasağı olmayan hallerde söz konusu sözleşmeyi yapmışsa, kiraya veren alt kiracının kiralanan getirdiği eşyası üzerinde TBK m. 336/f. II hükmü çerçevesinde hapis hakkına sahip olabilir. Aksi halde, yani kiracı alt kira yasağına rağmen kiralananla ilgili olarak bir alt kira sözleşmesi yapmışsa, böyle bir durumda kiralanan taşınmazda bulunan kişi, kiraya veren için alt kiracı değil, üçüncü kişi konumunda olduğundan kiraya veren, bu kimsenin kiralanan getirdiği eşya üzerinde ancak iyi niyetli olmak kaydıyla, TBK m. 337 hükmü çerçevesinde hapis hakkını kullanabilecektir.

Alt kiracının kiralanan üçüncü kişiye ait taşınır eşya getirmesi halinde, söz konusu eşya aidiyet bakımından “üçüncü kişiye ait taşınır eşya” niteliğinde olacağından, kiraya veren bu tür eşya üzerindeki hapis hakkını TBK m. 337 hükmüne uygun olarak kullanabilecektir²⁴.

5. Üçüncü Kişilere Ait Mallarda

Kiraya veren, kiralanan taşınmaza getirilen üçüncü kişiye ait eşya üzerinde de hapis hakkına sahiptir. Ancak kiralayanın hapis hakkı, kiralanda

²⁰ **Bilge**, s. 161; **Feyzioğlu**, s. 554; **Tandoğan**, s. 179; **Arpacı**, s. 65; **Gümüş**, Borçlar, s. 384.

²¹ **Kahveci**, s. 98; **Budak**, s. 37.

²² Türk Borçlar Kanunu m. 322/f. I'e göre, kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartıyla alt kira sözleşmesi yapabilecektir. Bu hükümlerle Kanun genel olarak kira sözleşmelerinde, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmadığı müddetçe, kiracının kiralananı bir başkasına kiralamasına imkân tanımıştır.

²³ Türk Borçlar Kanunu m. 322/f. II'de ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi kiraya verenin yazılı rızasına bağlı kılınmıştır. Dolayısıyla, kiraya veren yazılı olmak kaydıyla, bu rızayı sözleşmenin kurulması esnasında verebileceği gibi, daha sonradan da verebilir.

²⁴ **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, C.I, İstanbul 2008, s. 202, 203; aksi fikirde, **Kahveci**, s. 98.

bulunan üçüncü kişilere ait mallar bakımından sınırlandırılmıştır. Nitekim TBK m. 337/1'de “*üçüncü kişilerin, kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları, kiraya verenin hapis hakkından önce gelir*” hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre, kiraya vereninin hapis hakkının üçüncü kişilere ait malları kapsayabilmesi için öncelikle, kiraya verenin kiralanda bulunan malların, iyi niyetle üçüncü kişiye ait olduğunu bilmemesi veya bilmesinin de gerekmediği durumlar söz konusu olmalıdır.

TBK m. 337/ f. II de yer alan “*Kiraya veren, kiracı tarafından kiralana getirilmiş olan taşınurların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği hâlde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmezse, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder.*” ifadesinden ise kiraya verenin iyi niyetinin, üçüncü kişiye ait eşyanın taşınmaza getirildiği anda mevcut olmasının yeterli olacağı anlaşılmaktadır.

Kiraya verenin iyi niyetinin, üçüncü kişiye ait eşyanın taşınmaza getirildiği anda mevcut olması yeterlidir. Zira bu husus TBK m. 337/f. II hükmünden anlaşılmaktadır. Söz konusu fıkra; “*Kiraya veren, kiracı tarafından kiralana getirilmiş olan taşınurların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği hâlde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmezse, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder.*” ifadesi yer almaktadır. Görüldüğü üzere TBK m. 337/f. II hükmü, Ancak kiraya verenin üçüncü kişiye ait olan eşyanın kiralana getirildiği anda iyi niyetli olması, sonrasında yani hapis hakkını kullandığı anda iyi niyetin aranmayacağı anlamına gelmemektedir. Zira madde hükmünde kiracı tarafından taşınmaza getirilen eşyanın ona ait olmadığını “kira sözleşmesi devam ederken” öğrenilmesi halinde, kiraya verenin en yakın fesih döneminin sonu için sözleşmenin sona erdirilmesi gerektiğini, bu olmadığı takdirde kiraya verenin üçüncü kişiye ait eşya üzerinde hapis hakkını kaybedeceğini açıkça düzenlemiştir.

Kiralanda bulunan taşınurların kendisine ait olduğunu iddia eden kişinin ise bu malların kendisine ait olduğunu ispat etmesi yeterli değildir. Üçüncü kişinin istihkak davasının kabulü için kiralayan alacaklının, hapis

hakkına konu taşınırın kiracıya ait olmadığını bildiğini yahut bilmesi gerektiğini ileri sürmesi (ispat etmesi) gerekir²⁵.

Kiraya verenin, kiracı tarafından kiralananaya getirilen eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu öğrenmesi, yani iyi niyetinin ortadan kalkmasıyla birlikte en yakın fesih dönemi için sözleşmenin sona erdirilmesi gerektiğini ifade eden TBK. m 337/2 hükmü, kiraya verene bu sebebe dayanarak sözleşmeyi ortadan kaldırma imkânı vermemektedir. Yani, TBK m. 337/ f. II yeni bir sona erme sebebi öngörmemektedir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı iş yeri kiralalarında sözleşmenin feshine ilişkin olarak yer verdiği genel²⁶ (TBK 327-328) ve özel nitelikteki²⁷ hükümlerine göre kira sözleşmesi feshedebilecektir.

²⁵ Taraflar arasındaki istihkak davasının yapılan yargılaması sonunda: ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne ve haczin kaldırılmasına ilişkin olarak verilen hükmün süresi içinde davalı avukatı tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşuldu: Karar: B.K.nun 268 nci maddesi hükmü uyarınca kiracıya ait olmadığı kiralayanın bildiği veya bilmesi gerektiği eşya üzerindeki 3. kişinin hakları kiralayanın hapis hakkına karşı dahi korunmaktadır. Davacı hapsedilen eşyanın kiracıya ait olmadığını kiralayan alacaklının bildiğini yahutta bilmesi gerektiğini ileri sürmemiştir. Mücerret eşyanın kendisine ait olduğunu ispat etmesi davanın kabulü için yeterli bulunmamaktadır. Mercice anılan madde hükmü gözetilmeden isteğin hüküm altına alınması bozmayı gerektirir” (Yarg. 13. HD. 25.11.1974, 5595/3189, SİMP, erişim tarihi: 15.04.2013); Kararla aynı yönde görüş, **Yavuz, C. I**, s. 1755; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 450.

²⁶ Türk Borçlar Kanunu m. 327'ye göre, “Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür”.

Türk Borçlar Kanunu m. 328; “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyararak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur”.

²⁷ TBK m. 347/f. I, c. 3 gereğince, kural olarak, kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Zira bu tür kira sözleşmeleri bakımından kiraya verenin sona erdirme nedenleri Kanunda sınırlı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, TBK m. 354 uyarınca dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini de belirtmek gerekir. Dolayısıyla konut ve çatılı iş

Öte yandan kiralayan iyi niyetli olsa da kiralananın getirilen çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerinde hapis hakkı yoktur²⁸.

B. Hapis Hakkıyla Güvence Altına Alınan Alacaklar

TBK m. 336/f. 1 hükmü “*Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananın bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınurlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.*” ifadesiyle kiraya verenin hapis hakkının kullanılmasına ilişkin iki yönden sınırlama getirmiştir. Bu sınırlamalar madde hükmünden de anlaşılacağı gibi hakkın kullanılacağı zaman dilimi ve alacak hakkının miktarı ile ilgilidir.

1. Zaman Dilimi Bakımından Getirilen Sınırlama

TBK m. 336/f. 1’deki zamansal sınırlamaya göre, kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelini güvence altına almak üzere hapis hakkını kullanabilecektir. Yani madde hükmüyle kiraya verenin hapis hakkı ile teminat altına alınan, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedeli ile sınırlandırılan, geriye ve ileriye yönelik toplam on sekiz aylık kira bedeli alacağıdır. Ancak söz konusu hükümde hapis hakkının kapsadığı sürenin başlangıcı belirtilmemiştir. Doktrinde genel olarak kabul edilen görüşe göre²⁹, bahse konu zaman diliminin başlangıcı, kiraya veren tarafından hapis hakkına ilişkin olarak yapılan takip talebi tarihidir.

yeri kira sözleşmelerinde kiraya veren, ancak sona erme sebeplerinin gerçekleşmesi halinde, kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu tür kira sözleşmeleri bakımından, TBK m. 337/f. II’nin uygulanması, istisnai olarak sona erme sebeplerinin gerçekleşmesi halinde mümkün olabilecektir. Bu bakımdan özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, herhangi bir hak kaybı olmaması için kiraya veren, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 328’deki fesih bildirim süreleri gereğince sözleşmeyi sona erdirebileceği sürenin sonuna, belirli süreli sözleşmelerde ise kira yılının sonuna kadar hapis hakkını muhafaza etmelidir.

²⁸ Budak, s. 40; Zevkliler/Gökyayla, s. 280; Aydemir, s. 230.

²⁹ Bilge, s. 162; Feyzioğlu, s. 558; Tandoğan, s. 179, 180; Arpacı, s. 65; Aral, s. 270; Zevkliler/Gökyayla, s. 232; Budak, s. 44, 45; Gümüş, Borçlar, s. 385, 386.

2. Nitelik Bakımından Getirilen Sınırlama

TBK m. 336/f. I uyarınca, kiraya veren, kiracısına karşı olan her türlü alacak hakkı için değil, sadece “kira bedeli” alacağı bakımından hapis hakkına sahiptir. Kiraya verenin hapis hakkını kullanabileceği işlemiş bir yıllık ve işleyecek olan altı aylık kira alacağının kapsamı içerisine, öncelikle kira konusu taşınmazın kullanılması ve ondan yararlanılmasının karşılığı olan ve sözleşme ile kararlaştırılan “kira bedeli” dâhil olacaktır.

C. Hapis Hakkının Doğumu ve Sona Ermesi

Kiralayanın hapis hakkı bu kapsamda değerlendirilebilecek eşyanın kiralanan getirilmesiyle başlar. Kiralayanın eşyanın getirildiğinden haberinin olup olmaması hapis hakkının doğumu bakımından önemli değildir. Malın kiralananından geçici olarak çıkarılması hapis hakkını sona erdirmekle birlikte malın kiralananından sürekli olarak ayrılması halinde hapis hakkı sona erer³⁰. Örneğin evde bulunan televizyonun arızalanması nedeniyle tamire götürülmesi halinde hapis hakkı devam ederken televizyonun başkasına bağışlanması halinde hapis hakkı ortadan kalkar. Benzer şekilde kiralananında bulunan taşınırın kiracının borcu nedeniyle haczedilerek başka yerde muhafaza edilmesi halinde de kiralayanın hapis hakkı devam eder. Bu kiralayanın hapis hakkının sağladığı önceliğin bir sonucudur. Hapis hakkı kira alacağına bağlı olduğundan borç ödendiği oranda sona erer, borç doğduğu oranda tekrar doğar³¹.

III. KİRALAYANIN HAPİS HAKKININ KULLANILMASI

Kiraya verenin hapis hakkını nasıl kullanacağı, TBK m. 338’de düzenlenmiştir. Söz konusu maddede, “*Kiracı, taşınmak veya kiralananında bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir. Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün*

³⁰ Demir, s. 63.

³¹ Demir, s. 63; Budak, s. 49-51; Zevkliler/Gökyayla, s. 279, Yavuz, C. I, s. 1753; Aydoğdu/Kahveci, s. 451.

çinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanan geri getirilir.” ifadesi yer almaktadır.

Ayrıca hapis hakkın uygulamasında göz önüne alınması gereken İİK m. 270 hükmünde; *“Kiralayan evvelce yapılması lazım gelen icrai takibi yapmadan haiz olduğu hapis hakkının muvakkaten muhafazası için icra dairesinin yardımını isteyebilir. Teahhurunda tehlike varsa zabitanın yahut nahiye müdürünün de yardımı istenebilir. İcra dairesi üzerlerinde hapis hakkı bulunan eşyanın bir defterini yapar ve rehinleri paraya çevirme yoluyla takip talebinde bulunması için kiralayana on beş günü geçmemek üzere münasip bir mühlet verir.”* ifadeleri yer almaktadır. Dolayısıyla kiraya verenin hapis hakkını nasıl kullanacağı konusu incelenirken her iki hükmün de dikkate alınması gerekmektedir.

A. Kiralayanın Hapis Hakkını Kendi Eylemiyle Kullanması

Kiralayanın hapis hakkına ilişkin kararların incelenmesinden özellikle 5237 sayılı TCK'nun “ihkak-ı hak” suçunu bağımsız bir suç tipi olarak düzenlememesi nedeniyle Yargıtay'ın kiralayanın bizzat harekete geçerek, kiracının mallarına el koyması fiilinin hukuka uygunluğunu, aynı zamanda bir suç oluşturup oluşturmadığına göre belirlediği anlaşılmaktadır³². Eğer kiralayan kiracının mallarına hırsızlık (TCK m. 144), yağma (TCK m. 150) veya dolandırıcılık (TCK m. 159) suçlarından birini işleyerek el koymuşsa³³ bu hapis hakkının kullanılması olarak görülmemektedir. Fakat Yargıtay, hapis hakkına konu mallar, kiralayanın elinde örneğin, bir depolama sözleşmesi gibi hukuki bir ilişki nedeniyle bulunuyor ve kiralayan bu mallar üzerinde defter tutturmaksızın doğrudan el koymak suretiyle hapis hakkı kullanıyorsa, bunu hapis hakkının kullanılması olarak değerlendirmekte, hapis hakkının kullanımı için ayrıca defter tutulmasını şart koşmamaktadır³⁴. Yani

³² **Demir**, s. 64.

³³ **Kanbur**, Mehmet Nihat: “5237 S. TCK Bakımından İhkak-ı Hak (Kendiliğinden Hak Alma) Niteliğindeki Fiillerinin Değerlendirilmesi” <http://www.e-akademi.org>, Aralık 2007-Sayı 70 erişim tarihi: 14.04.2013.

³⁴ “Davacı vekili, müvekkili ile davalı şirket arasında davacının ithal ettiği Amerikan tipi mısır emtiasına ilişkin depolama sözleşmesi bulunduğunu, davalıya teslim edilen emtia- nın sözleşme uyarınca kararlaştırılan fire oranı düşüldükten sonra 536.116 kilogramını

eğer kiraya veren, hapis hakkını TCK Kapsamında düzenlenen bir suç şeklinde kullanmaya kalkışır, hakkını ancak kanundaki usule uyararak defter tutmak suretiyle kullanabilecektir. Ancak mallar kiralayanın elinde hukuki bir ilişkiye bağlı olarak bulunuyorsa bu durumda hapis hakkı kapsamında defter tutulmaksızın el koymaya cevaz verilmektedir.

B. Defter Tutulması Gerekliliği ve İşleminin Niteliği

TBK m. 338/1'e göre hapis hakkına tabi mallar hakkında, icra müdürü veya sulh hakimi tarafında defter tutulmasına karar verilebilmesi için kiracının, taşınmak veya kiralananda bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istemesi gerekir. Böyle bir durumda kiraya veren kira bedeli alacağına güvence altına alınmasına yetecek miktardaki taşınır eşyanın alıkonulmasını sulh hukuk Mahkemesi veya icra dairesinden talep edebilecektir.

Sulh mahkemesine müracaat edilmesi halinde verilen karar icra dairesi tarafından yerine getirilecektir. Eğer icra dairesinden talepte bulunulmuşsa, bu durumda icra dairesi hapis hakkını doğrudan uygulayacaktır. Ancak kiraya veren bir mahkeme kararı elinde olmaksızın hapis hakkının uygulanması için icra dairesine müracaat ettiğinde, icra dairesinin hapis hakkının bulunup bulunmadığını dikkate alması, bu bağlamda kira sözleşmesinin varlığını ve kira bedeli alacağı olduğuna ilişkin bir kanaatinin oluşması gerekir.

kira bedeli olarak hapis hakkı kullanıldığından bahisle davacıya teslim edilmediğini ileri sürerek, anılan miktardaki Amerikan tipi mısır bedelinin temerrüt faiziyle davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir. **Davalı vekili, davacıdan kira alacaklarının bulunduğu, kira bedeli ve masraflara ilişkin alacaklarının ödenmesi halinde emtiayı teslim hazır olduklarını savunarak, davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, davacının ödenmeyen kira bedelinden dolayı dava konusu mısır bedelinden fazla miktarda davalıya borçlandığı, davalı lehine hapis hakkı koşullarının gerçekleştiği, davalının kira alacağı ödenmediği için dava konusu mısırı iade etmek veya bedelini ödemek zorunda olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.** Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir. Dava dosyası içerisindeki bilgi ve belgelere, mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına göre, davacı vekilinin tüm temyiz itirazları yerinde değildir... onanmasına... karar verildi" (Yarg. 11. HD. 16.01.2007, E. 2005/13507, K. 2007/306, SİMP, erişim tarihi: 14.04.2013).

Kiraya veren ister sulh hukuk mahkemesine, isterse icra dairesine müracaat etmiş olsun, öncelikle kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesinin varlığını ispat etmelidir. Bu hususta kesin bir ispatın değil de taraflar arasında bir kira sözleşmesi bulunduğuna ilişkin bir kanaatin oluşturulmasının da yeterli olacağı belirtilmektedir³⁵.

Mahkeme kararının elde edilmesi ya da doğrudan icra dairesine müracaat edilmesi ve kiraya verenin hapis hakkının kullanılmasına yönelik talebinin haklı bulunması halinde, icra dairesi üzerinde hapis hakkı uygulanabilecek olan taşınır eşyanın bir defterini yapar. Söz konusu deftere, ancak hapis hakkına konu olabilen ve kira konusu taşınmazda bulunan taşınır eşya kaydedilir. Bu nedenle haczi kabil olmayan mallar ile taşınmazın döşenmesine ve kullanılmasına yaramayan taşınırlar deftere kaydedilemezler. Ayrıca kiraya verenin kira bedeli alacağını karşılamaya yetecek miktardaki eşyanın deftere kaydedilmesi önemlidir.

Kiracının bu kapsama giren eylem veya istekleri yoksa sulh hakimi veya icra müdürlüğünden hapis hakkının kullanımı için talepte bulunulamaz. Fakat defter tutulmaması, başka alacaklılar tarafından gerçekleştirilen haciz ve paraya çevirme işlemlerinde sıra cetveline rüçhanlı olarak dahil olmayı engellemez³⁶.

³⁵ **Kuru**, Baki/**Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder: İcra ve İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş 25. Baskı, Ankara 2011, s. 380.

³⁶ “Borçlar Kanunu’nun 267 nci maddesine göre kiralayan, geçmiş bir yıllık ve işleyecek altı aylık kira alacağının teminatını teşkil etmek üzere; kiralanan taşınmazın tefrişatı, tezyinatı ve kiralananın yararlanmayı kolaylaştırmak üzere hasredilmiş taşınır malları üzerinde hapis hakkını haizdir. Kiralayanın bu hakkı yukarıda açıklanan dönem içinde doğmuş ve doğacak kira alacaklarını teminat altına almak üzere her zaman kullanılabilir. Aynı yasanın 269 ncu maddesindeki şartların olayda bulunmadığı da dikkate alındığında davacı yanın bedeli paylaşımına konu olan mallar üzerindeki hapis hakkının korunması ve sıra cetvelinde öncelikle yer alması gerekir. **Mahkemece malların defterinin tutulmadığı** gibi yasadaki yer almayan bir şartın bulunmadığından bahisle davanın reddinde isabet olmadığı gibi, rehin ve hapis haklarında alacak, söz konusu teminat kapsamında rüçhanlı olup, hiç takibe girilmese dahi öncelikle ödenmelidir. Açıklanan nedenlerle yerel mahkeme kararının bozulması gerekmiştir” (Yarg. 19. HD. 07.04.2005, E. 2004/9522, K. 2005/3781, SİMP, erişim tarihi: 14.04.2013).

C. Defter Tutulması Usulü

Defterin nasıl yapılacağı konusunda İİK m. 270’de bir hüküm yoktur ancak bu hususta taşınır haczine ilişkin İİK m. 79 vd. hükümlerinin kıyasen uygulanabileceği belirtilmektedir³⁷. Kiralayanın hapis hakkının kullanımına ilişkin bir örnek form bulunmadığından talebin icra müdürlüğüne yönelik bir dilekçe ya da icra müdürlüğüne yapılacak sözlü beyanın tutanağa geçirilmesi suretiyle yapılması gerekir³⁸.

İcra dairesine yapılan taleplerde, İcra müdürlüğü, hakkın varlığı bakımından maddi hukuk kapsamında bir inceleme yapamayacak olsa da taraflar arasında kira sözleşmesinin ve kira bedeli alacağının olduğuna ilişkin bir kanaatinin oluşması gerekmektedir. İcra Müdürü bu kanaati oluştuğunda kiraya verenin talebi kabul etmelidir. Defter tutulabilmesi için kira borcunun ödenmediğinin ispatına gerek yoktur. İster doğrudan icra Müdürlüğünden talep edilmiş olsun, isterse Sulh Hakimi’nden karar alınmış olsun, hapis hakkının kullanımına ilişkin her talep için ayrı dosya açılır.

İİK m. 270/f. III’e göre, icra dairesi üzerlerinde hapis hakkı bulunan eşyanın defterini yaptıktan sonra icra takibinde bulunması için kiraya verene on beş günü geçmemek üzere uygun bir süre verir. Kiraya veren bu süre içinde rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilecektir. Ancak kiraya veren bu süre içinde hareketsiz kalırsa hapis hakkı defteri hükümsüz kalır.

D. Defter Tutulmasının Sonuçları

Defter tutulması, kiralananda bulunan hapis hakkı kapsamındaki malların belirlenmesini sağladığından, kiracının mallar üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtlar. Yani kiracı, defterin yapılması ile hapis hakkına konu eşyayı, taşınmazdan uzaklaştıramayacak fakat kiraya veren tarafından paraya çevrilinceye kadar kullanmaya devam edecektir³⁹.

İİK m. 335, üzerinde kiralayanın hapis hakkı olduğu ve İİK m. 270 gereğince defteri tutulmuş eşyayı kaçıran veya gizleyenlerin TCK m. 289 uyarınca muhafaza görevini kötüye kullanma nedeniyle cezalandırılacağını

³⁷ **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 381; **Budak**, s. 66.

³⁸ **Budak**, s. 59.

³⁹ **Budak**, s. 71, 72; **Gümüş**, Kira, s. 204.

düzenlemiştir. Bu nedenle kiracının hapis hakkına konu olan ve defteri yapılan eşyayı kiralananandan uzaklaştırmaması gerekir.

E. Kiralanandan Zorla veya Gizlice Götürülen Eşyanın Geri Getirilmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 338/f. II gereğince, alıkoyma kararına konu olan taşınır eşya, bir başka ifadeyle, icra dairesince defteri yapılan ve hapis hakkına konu olan eşya kiralanan taşınmazdan gizlice ya da zorla götürülürse, götürülmelerinden itibaren on gün içerisinde kolluk gücünün⁴⁰ yardımıyla kiralananana geri getirilebilecektir. Aynı konu ve düzenlemeyi içeren İİK m. 271/1'e göre de gizlice veya cebirle götürülen hapis hakkına konu eşya, götürülmesinden itibaren on gün içinde icra dairesinin emri ile ve zabıta kuvvetiyle geri alınabilir. Her iki madde de gizlice ya da zorla götürülen eşyanın geri getirilmesiyle ilgili "takip hakkını" düzenlemektedir.

Ancak, TBK m. 338/f. II'de "alıkoyma kararının konusu olan eşya"dan bahsedilirken, İİK m. 271/f. I, c.1'de böyle bir ayırım yapılmamıştır. Yine de İİK m. 271 ve TBK 338/f. II (BK m. 269/f. II) hükümlerinin uygulanması bakımından, kira sözleşmesine konu olan taşınmazdan gizlice veya zorla götürülen eşyanın defterinin yapılmış olup olmamasının bir öneminin olmadığı doktrinde olarak kabul edilmiştir⁴¹.

İİK m. 271 hükmünde, defteri yapılmış ya da yapılmamış hapis hakkına konu olan eşya ayırımının bulunmaması nedeniyle ve kiraya verene kanunen tanınan bu hakkın kullanılmasını kolaylaştırmak amacıyla ve İİK m. 271 hükmünü de dikkate alarak, uygulamada tereddütlere yol açabilecek TBK m. 338/f. II'deki "Alıkoyma kararının konusu olan eşya" şeklindeki ifadeyi "hapis hakkına konu olan eşya" şeklinde anlamak yerinde olacaktır.

Gerek TBK m. 338/2, gerekse İİK m. 271/1'deki on günlük süre hak düşürücü süre olup bu süre kiraya talepte bulunma süresi olarak anlaşılma-

⁴⁰ Madde gerekçesi: "Maddenin son fıkrasında kullanılan 'polis kuvveti' şeklindeki ibare yerine, ... 'kolluk gücü' denilmek suretiyle fıkra, İcra ve İflas Kanunu'nun 271 inci maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesiyle uyumlu hale getirilmiştir" SİMP, erişim tarihi: 16.04.2013

⁴¹ **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 382; **Muşul**, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2008, s. 989; **Yavuz**, s. 21; **Budak**, s. 108.

lıdır. Kiraya veren eğer bu süre içerisinde talepte bulunulmuş ise on günlük süre geçtikten sonra da eşya kiralanana geri getirilebilir. Ancak doktrinde, her iki hükümdeki (İİK m. 271, TBK m. 338/f. II) on günlük sürenin, hapis hakkına tâbi olan fakat henüz defteri yapılmamış taşınır eşyanın gizlice ya da zorla kiralanandan götürülmesi halinde uygulanabileceği, defteri yapılmış eşyanın geri getirilmesi ile ilgili olarak her hangi bir süre şartının olmadığı belirtilmektedir⁴².

Belirtilmesi gereken bir diğer husus ise, her ne kadar TBK m. 338/f. II'de bir açıklık olmasa da gizlice veya zorla götürülen eşyanın kiralanana geri getirilmesine ilişkin talebin doğrudan doğruya kolluk güçlerine değil, icra dairesine yapılması gereğidir (İİK m. 271/f. I)⁴³. Ancak, hapis hakkına tâbi eşyanın gizlice veya zorla götürülmesine derhal engel olunması gereken hallerde doğrudan kolluk gücünün yardımı istenebilir.

Bununla birlikte defteri tutulmuş malın kaçırılması halinde kiracının İİK m. 335 ve TCK m. 289 hükümlerine göre cezalandırılması da söz konusudur. Doktrinde, kiralayanın kolluktan yardım isteyecek zamanının olmaması halinde, hapis hakkına konu eşyayı güç kullanarak alıkoymasının mümkün olduğu, kiralayanın TBK m. 64/3 uyarınca verdiği zararlardan sorumlu tutulamayacağı kabul edilmektedir⁴⁴.

IV. HAPİS HAKKINA DAYANAN REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP

A. Takip Usulü

İİK kapsamında düzenlenen menkul rehni, kiralayanın hapis hakkını da kapsamaktadır. Bu bakımdan “önce rehne başvurma” kuralı hapis hakkı için de geçerlidir. Defter tutulması geçici etkili bir işlem olduğundan kiralayanın

⁴² **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 382, dn. 4; **Budak**, s. 107.

⁴³ Her ne kadar TBK, İİK'na göre daha yeni tarihli olsa da kanaatimce böyle bir durumda, kiraya veren tarafından İİK m. 271 hükmüne göre hareket edilmesi onun için daha uygun olacaktır. Zira icra dairesinin baştan olaya dâhil olması, kiraya verenin hapis hakkının korunması ve uygulanması prosedürünün daha sağlıklı işlenmesini sağlayacaktır. Karş., **Budak**, s. 107.

⁴⁴ **Budak**, s. 107; **Yavuz**, C. I, s. 1755; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 453.

defterin tutulmasının sonuçlarından yararlanabilmesi için rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması gerekir. İcra müdürü defter tutulmasından sonra rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak üzere kiralayana on beş günü geçmemek üzere süre verir. Bu sürede takip yapılmazsa defter hükümsüz olur.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, takip ve talebi ve ödeme emri taşınır rehninin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlere göre düzenlenir (İİK m. 145 ve 146). Takip talebi ve ödeme emrine “merhunun ne olduğu” ile ilgili olarak, hapis hakkına ilişkin defter (tutanak) örneği eklenir. Ödeme emrinde tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz edilmez ve on beş gün içinde borç ödenmezse rehnin satılacağı bildirilir (İİK m. 146).

B. Takibin Kesinleşmesi

Kiracı yedi gün içinde takibe itiraz etmezse takip kesinleşir ve on beş gün içinde borç ödenmezse hapis hakkına konu mallar satılabilir. Alacaklı takibin kesinleşmesinden itibaren *altı ay içinde hapis* hakkına konu malların paraya çevrilmesini talep etmelidir. Altı aylık süre içinde taşınırın paraya çevrilmesi talep edilmezse takip düşer (İİK m. 150/E) ve defter hükümsüz hale gelir⁴⁵.

C. Paraya Çevirme ve Sıra Cetveli

Kiralayanın hapis hakkını kullanması neticesinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, paraya çevirme ve paraların paylaşılması usulü bakımından haciz yoluyla yapılan takipte menkul malların paraya çevrilmesine ilişkin usul uygulanır (İİK m. 150/G).

Kiralayan hapis hakkını doğmuş ve doğacak kira alacaklarını teminat altına almak üzere her zaman kullanılabilir, bedeli paylaşımına konu olan mallar üzerindeki hapis hakkının korunması ve sıra cetvelinde öncelikle yer alması gerekir. Malların defterinin tutulmaması sıra cetvelinde öncelikli olmaya engel değildir. Hapis hakkı kapsamında alacak, rüçhanlı olup, hiç

⁴⁵ Budak, s. 92.

takibe girilirse dahi sıra cetveline yazılarak öncelikle ödenmelidir⁴⁶. Defter tutulmaması halinde ise kiracının tasarruf yetkisinin sınırlanmadığı ve mallar üzerinde tasarruf edebileceği, başka alacaklının yaptığı satışta sıra cetveline yazılma halinde alacağın o takipte satılan mallarla sınırlı olarak rüçhanlı olacağı göz ardı edilmemelidir⁴⁷.

SONUÇ

TBK 336-338. maddeleri arasında düzenlenen kiralayanın hapis hakkı, taşınmaz kirasında, kiralayana tanınan kanuni bir rehin hakkıdır. Kiralayanın hapis hakkı, içeriğinin maddi hukuktan kaynaklanan niteliği ve kullanılması sırasında icra hukukuna mahsus hükümlerin uygulanacak olması nedeniyle Türk Medeni kanununun 950-953. maddeleri arasında düzenlenen genel hapis hakkından farklıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesine göre kiraya veren hapis hakkını, kiralanan taşınmazda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır eşya üzerinde kullanabilecektir. Ayrıca sadece haczi kabil taşınır mallar haciz hakkı kapsamına girebilmektedir. TBK m. 336'da, eski Borçlar Kanununda hapis hakkı kapsamında sayılan kiralananın süslenmesine ilişkin taşınırlar hapis hakkı kapsamından çıkarılmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nda yapılan bu düzenlemenin, kiraya verenin, hapis hakkını,

⁴⁶ “Borçlar Kanunu'nun 267 nci maddesine göre kiralayan, geçmiş bir yıllık ve işleyecek altı aylık kira alacağının teminatını teşkil etmek üzere; kiralanan taşınmazın tefrişatı, tezyinatı ve kiralanandan yararlanmayı kolaylaştırmak üzere hasredilmiş taşınır malları üzerinde hapis hakkını haizdir. Kiralayanın bu hakkı yukarıda açıklanan dönem içinde doğmuş ve doğacak kira alacaklarını teminat altına almak üzere her zaman kullanılabilir. Aynı yasanın 269 ncu maddesindeki şartların olayda bulunmadığı da dikkate alındığında davacı yanın bedeli paylaşımına konu olan mallar üzerindeki hapis hakkının korunması ve sıra cetvelinde öncelikle yer alması gerekir. Mahkemece malların defterinin tutulmadığı gibi yasa da yer almayan bir şartın bulunmadığından bahisle davanın reddinde isabet olmadığı gibi, **rehin ve hapis haklarında alacak, söz konusu teminat kapsamında rüçhanlı olup, hiç takibe girilirse dahi öncelikle ödenmelidir.** Açıklanan nedenlerle yerel mahkeme kararının bozulması gerekmiştir” (Yarg. 19. HD. 07.04.2005, E. 2004/9522, K. 2005/3781, SİMP, erişim tarihi: 14.04.2013); **Zevkliler/Gökyayla**, s. 280; Doktrindeki aksi görüş için bkz. **Budak**, s. 105-106.

⁴⁷ **Budak**, s. 97.

yalnızca haczi kabil taşınır eşya üzerinde kullanabileceği ve kiralananın süslenmesine ilişkin eşyanın çoğunlukla aynı zamanda haczi kabil mal olduğu dikkate alındığında hapis hakkının kapsamında niteliksel ve niceliksel olarak daralmaya da sebebiyet verdiği görülmektedir. Bu nedenle de söz konusu düzenleme özellikle mesken kiralalarında kiraya verenin aleyhine bir durum yaratmıştır.

Kiralanan taşınmaz bir konut olabileceği gibi, bir işyeri de olabilir. Hapis hakkı, kural olarak kiracıya ait taşınır eşya üzerinde kullanılabilir. Ancak belirli şartlar altında alt kiracıya ya da kiralananda bulunan üçüncü kişiye ait taşınır eşya üzerinde de kullanılabilir. Yani kira sözleşmesinin konusu olan taşınmazla ilgili olarak bir alt kira sözleşmesi mevcutsa ve alt kiracının asıl kiracıya ödenmemiş kira borcu bulunuyorsa kiraya veren alt kiracıya ait eşya üzerinde hapis hakkını kullanabilecektir. Alt kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığına hapis hakkına etkisi kanunda yer almakla ve bu konuda doktrinde farklı görüşler olmakla birlikte benim de katıldığım görüşe göre, alt kira ilişkisinin geçersiz olması halinde kiralanan taşınmazda bulunan kişi, kiraya veren için alt kiracı değil, üçüncü kişi konumunda olacağından kiraya veren, bu kimsenin kiralana getirdiği eşya üzerinde ancak iyi niyetli olmak kaydıyla, TBK m. 337 hükmü çerçevesinde hapis hakkını kullanabilir. Diğer taraftan, üçüncü kişiye ait eşya üzerinde ise kiraya veren, bunların kiracıya ait olmadığını bilmiyorsa veya bilmesi gerekmiyorsa, yani iyi niyetliyse hapis hakkını kullanabilecektir. Bu bağlamda kiraya verenin iyi niyetinin, üçüncü kişiye ait eşyanın taşınmaza getirildiği anda mevcut olması gerekir. Ancak kiraya verenin üçüncü kişiye ait olan eşyanın kiralana getirildiği anda iyi niyetli olması, sonrasında yani hapis hakkını kullandığı anda iyi niyetin aranmayacağı anlamına gelmemektedir. Kiraya veren, kiracı tarafından taşınmaza getirilen eşyanın onun mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrenirse, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmek zorundadır. Aksi halde, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybetmiş olur.

Kiraya verenin hapis hakkının kapsamına ilişkin kanun koyucu zaman dilimi ve alacak miktarına bakımından sınırlandırmalar getirmiştir. Zamansal sınırlandırmaya göre kiraya veren, kiracısının kira bedeli borcu daha fazla olsa bile, ancak işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelini güvence altına almak üzere hapis hakkını kullanabilecektir. Alacak miktarı

sınırlandırmasına göre ise kiraya veren, kiracısına karşı olan her türlü alacak hakkı için değil, sadece “kira bedeli” alacağı bakımından hapis hakkına sahiptir.

Kiraya veren hapis hakkını kullanırken TBK m. 338 hükmüne göre hareket etmek zorundadır. Hükme göre kiraya veren, kira bedeli borcu bulunan kiracının, taşınması veya kiralananda bulunan taşınırları başka bir yere taşıma teşebbüsünde bulunması halinde kira bedeli alacağının güvence altına alınmasına yetecek miktardaki taşınır eşyanın alıkonulmasını sulh hukuk mahkemesi veya icra dairesinden talep edebilecektir. Ancak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde, doğrudan kolluk gücüne müracaat edilebilir. Yargıtay, kiralayanın bizzat harekete geçerek, kiracının mallarına el koyması fiilinin hukuka uygun olup olmadığını aynı zamanda bir suç oluşturup oluşturmadığına göre belirlemektedir.

Sulh mahkemesi veya icra dairesi, kiraya verenin hapis hakkının kullanılmasına yönelik talebini haklı bulması halinde, icra dairesi, üzerinde hapis hakkı uygulanabilecek olan taşınır eşyanın defterini yapar ve deftere, ancak hapis hakkına konu olabilen ve kira konusu taşınmazda bulunan taşınır eşyayı kaydeder.

Defterin yapılmasının kiracı bakımından hukuki sonucu, deftere kaydedilen taşınır eşya üzerinde kiracının tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış olmasıdır. Kiracı, defterin yapılması ile artık belirli hale gelen hapis hakkına konu eşyayı, taşınmazdan uzaklaştıramayacak, fakat paraya çevirme amacıyla kendisinden alınincaya kadar onları kullanmaya devam edebilecektir. Türk Borçlar Kanunu m. 338/f. II ise alıkoyma kararına konu olan taşınır eşyanın kiralanandan gizlice ya da zorla götürülmesi halinde, götürülmelerinden itibaren on gün içerisinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanana geri getirilebileceği düzenlenmiştir. Benzer bir hüküm İİK m. 271’de de yer almaktadır. Buradaki on günlük süre kiraya verenin talepte bulunma süresidir. Kiraya veren on günlük süre içerisinde yapacağı talebini gecikmesinde sakınca bulunan haller dışında, icra dairesine yapmış olması gerekir.

Kiraya verenin hapis hakkına konu olan eşyanın defterinin yapılması geçici bir önlemdir. İİK m. 270/f. III’e gereğince, kiraya verene icra takibinde bulunması için on beş günü geçmemek üzere uygun bir süre verilir. Kiraya veren defterin yapılmasının sonucu olarak rehnin paraya çevrilmesi

yolu ile takip yapabilecektir. Kiraya veren bu süre içinde takip yoluna gitmezse defter hükümsüz kalır.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, takip ve talebi ve ödeme emri taşınır rehninin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlere göre düzenlenir. Takip talebi ve ödeme emrine “merhunun ne olduğu” ile ilgili olarak, hapis hakkına ilişkin defter (tutanak) örneği eklenir. Ödeme emrinde tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz edilmezse takip kesinleşir ve on beş gün içinde borç ödenmezse hapis hakkına konu mallar satılabilir. Alacaklı takibin kesinleşmesinden itibaren altı ay içinde hapis hakkına konu malların paraya çevrilmesini talep etmelidir. Altı aylık süre içinde taşınırların paraya çevrilmesi talep edilmezse takip ve defter hükümsüz hale gelir.

KAYNAKÇA

- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. B., Ankara 2012.
- Arpacı**, Abdulkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.
- Aydemir**, Efrail: Kira Hukuku, 2. B., Ankara 2013.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.
- Becker**, Herman (Çev. Dura, A. Suat): İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Madde 184-551, Ankara 1993.
- Bilge**, Necip: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- Budak**, Ali Cem: İcra ve İflas Hukukunda Kiralayanın Hapis Hakkının Kullanılması, Ankara 2003.
- Cansel**, Erol: Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı, Ankara 1961.
- Feyzioğlu**, Fevzi Necmettin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C. I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980.
- Gümüş**, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011.
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2008.
- Kahveci**, Nalan: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.
- Kanbur**, Mehmet Nihat: “5237 S. TCK Bakımından İhkak-ı Hak (Kendiliğinden Hak Alma) Niteliğindeki Fiillerinin Değerlendirilmesi” [Http://www.e-akademi.org](http://www.e-akademi.org), Aralık 2007-Sayı 70 Erişim Tarihi: 14.04.2013.
- Kuru**, Baki/**Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder: İcra ve İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş 25. Baskı, Ankara 2011.
- Muşul**, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 2008.
- Demir**, Şamil; “Kiralayanın Hapis Hakkı”, Ankara 2013.

Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008.

Uygur, Turgut: Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Beşinci Cilt, Ankara 2003.

Yavuz, Nihat: Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. I-II, Ankara 2013.

Zevkliler, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2013.

KISALTMALAR

BK	: Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
CD.	: Ceza Dairesi
dn.	: dipnot
E.	: Esas
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İsv. BK	: İsviçre Borçlar Kanunu
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
m.	: madde
MK	: Medeni Kanun
s.	: sayfa
SİMP.	: Sinerji İçtihat ve Mevzuat Programı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
Yarg.	: Yargıtay
yuk.	: yukarı

