

# KİRACININ KİRA BEDELLERİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDE DÜŞMESİ HALİNDE FİNANSAL KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE SONUÇLARI

Termination of the Financial Leasing Agreement and Its Consequences in Case of  
LesSee's Default In Payment of the Lease Amount

Orhan SEKMEN\*

## ÖZET

Bu çalışma, sermaye yetersizliği yüzünden yatırımcıların yeni ve daha yararlı finansman türlerine ilgi duymaları sonucu önce gelişmiş ülkelerde ortaya çıkan ve daha sonra ise gelişmekte olan ülkelere de yayılan finansal kiralama sözleşmesinin taraflarından olan kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde sözleşmenin feshi ve sonuçlarını incelemeyi amaçlar. İncelemenin yapılması üç ana başlık altında planlanmış olup, kira bedelinin belirlenmesi, ödeme zamanı ve ödeme yeri birinci, kira bedelinin ödenmesinde temerrüde düşülmesi ve temerrüdün şartları ile süreli ihtardan ibaret feshin şartları ikinci, kira konusu malın iadesini, fesih zamanına kadar ödenmeyen kira bedellerini, vadesi gelmemiş kira bedellerini ve vadesi gelmeyen kira bedelleri ile karşılanmayan zararların tazminini talep etme haklarından ibaret feshin sonuçları ise üçüncü başlıkta incelenmiştir. Ayrıca, girişte ise bilgi vermek amacıyla finansal kiralama sözleşmesinin tanımı, ortaya çıkmasının sebepleri, tarihçesi, türleri ve niteliği genel olarak belirtilmiştir. Çalışmada Finansal Kiralama Kanunu Tasarısının konuyla ilgili hükümlerine de değinilmiştir. Nihayet çalışmada farklı görüşlere de yer verilmek suretiyle sonuçlar çıkartmak amaçlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Finansal, Kira, Temerrüt, Fesih, Tazminat, Süreli İhtar ve Muacceliyet.

## ABSTRACT

This study aims at studying termination and consequences of the agreement in case of any failure in paying lease amount by the lessee who is a party to financial lease agreement that has in the first place come out in developed countries and that has been spreading among developing countries later on as the investors therein have shown interest in new and more beneficial financing genres due to capital inadequacy. Study is conducted under three main headings, and determining lease amount, payment time and place is studied under heading first, failure in paying lease amount

---

\* Bakırköy 6. Sulh Hukuk Mahkemesi Hâkimi

and terms of failure and terms of the termination that is composed of only warning for a definite period of time is studied under heading second ve return of the property that is the subject of the lease, lease amount that have not been paid till termination, undue lease amounts, and the consequences of the termination that is only composed of the claims on compensation of undue lease amounts and no recovered damages is studied under heading third. Furthermore, in the introduction part definition for financial lease contract, reasons of its appearance, its history, genres and character is generally acknowledged. Provisions of Financial Lease Law Draft in relation to the subject are also mentioned in the study, In the study, comments are made by allowing the coexistence of different opinions and, conclusions are inferred.

\*\*\*

## GİRİŞ

Dünya ticaretinde, rekabetin de etkisiyle işletmelerin gereksinim duydukları varlıkların finansmanının sağlanmasında çok önemli bir faaliyet haline gelen finansal kiralama benzeri kiralama işlemlerine, eski çağlarda da rastlandığı tespit edilmiştir<sup>1</sup>. M.Ö. 350 yılında Aristoteles'in "Zenginliğin mülkiyet hakkından ziyade, bu hakkın kullanılmasından kaynaklandığını"<sup>2</sup> ifade etmiş olması da leasing işlemlerinin çok eski çağlarda uygulandığını açıkça göstermektedir.

Eski çağlarda üretim araçlarının kiralanmasının yapılmasına karşın, Adam Smith'in ileri sürdüğü, sermaye birikiminin üretim araçlarının mülkiyetinden değil, işletilmelerinden kaynaklandığına ilişkin görüş, leasing uygulamasının temelini oluşturmaktadır. İlk modern leasing uygulaması 1877 yılında ABD'de Bell – Telephone – Company'nin telefon aletlerini satmayıp, leasing yoluyla devretmeye karar vermesiyle başlamıştır<sup>3</sup>.

Gerçek anlamda ABD'de leasing uygulamaları başladıktan sonra yine "United States Leasing International Inc." isminde ilk leasing şirketi de ABD'de kurulmuştur. ABD'den sonra, 1960 yılında İngiltere ve Avrupa'nın diğer ülkelerinde de leasing işlemleri başlayıp gelişme göstermiş

---

<sup>1</sup> M.Ö. 2000 yıllarında Sümerler tarım aletlerini, orta çağ Avrupasının da ise, Venedikliler gemileri silahları ile birlikte kiralama yoluna gitmişlerdir(M. Vefa, Toroslu, Leasing İşlemleri ve Muhabese, Beta, İstanbul, 1999, s. 3). Yine Leasing türü kiralama işlemlerinin ilk basit örneklerine eski Fenikelilerde de rastlanmıştır. Fenikelilerde gemiler sahipleri tarafından gemi adamlarına kiralanmıştır(Köksal Kaocaağa Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama(Leasing), sözleşmesi, Yetkin, Ankara, 1999, s., 30).

<sup>2</sup> Atilla ALTOP, Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama(Leasing) sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990, s., 3.

<sup>3</sup> Altop, s.,3; Toroslu, s.,3; Kocaağa, s.,30, 31.

ve ekonomide önemli bir yer edinmiştir<sup>4</sup>. Leasing uygulamaları Avrupa'dan sonra ise gelişmekte olan ülkelere sıçramıştır.

Ülkemiz ise, 1980 yılına kadar sermaye birikiminin sağlanamaması sebebi ile global leasing uygulamalarının dışında kalmıştır. Ancak, 24/01/1980 kararlarıyla uygulanmaya başlayan ekonomik program gereği, yatırımcılardan liberal iktisadi gelişmelere ayak uydurmaları istenmiştir. Bu noktada asli sorun olan sermaye yetersizliğinin aşılması amacı ile yatırımcılar, yabancı ülkelere uygulanan yeni finansman türlerine ilgi duymaya başlamışlardır. Bu arayışın bir sonucu olarak, 1985 yılında kabul edilen 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ("**FKK**") ile finansal kiralama işlemleri yasal zemine kavuşturulmuş ve Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra ülkemizde de finansal kiralama şirketleri kurulmaya başlamıştır<sup>5</sup>.

Türkçe anlamı kiralama olan Leasing'in,<sup>6</sup> Faaliyet Kiralaması (Operating Lease)<sup>7</sup> ve Finansal Kiralama<sup>8</sup> olmak üzere başlıca iki türü olup; bunlardan başka leasing türleri de mevcuttur. Bunlar ise, kira konusu malın niteliğine göre Taşınır Leasingi-Taşınmaz Leasingi; Yatırım Malları Leasingi-Tüketim Malları Leasingi; kira konusu malın yükümlülüğünün kiralayana ait olduğu full service, yükümlülüklerin paylaşıldığı teill service veya yükümlülüğün tümen kiracıya ait olduğu net service lease; malın yeni ve eski olmasına göre first – hand lease (birinci el leasing) ve second hand lease (ikinci el leasing); sözleşme süresinin uzunluğuna göre short lease ve long lease; kira konusu malın kira süresi içerisinde değişip değişmemesine göre revolving lease; ana sözleşmenin belirli bir mala ilişkin olması halinde individual lease; çerçeve anlaşmasına bağlı olarak yapılan blanket lease; kira konusu malın kiracının ihtiyacına göre yapıldığı special lease; sat ve geriye kirala (sale- end- lease- back) ve son ola-

---

<sup>4</sup> Altop, s.,3 -13; Toroslu, s.,3; Kocağa, s.,31; Ali Tuğlu , Özkan Atilla, Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanunlarına göre Finansal Kiralama işlemleri, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2007, s., 22.

<sup>5</sup> Altop, s., 1 ve 15; Kocağa, s., 26 ve 34.

<sup>6</sup> bkz. Collins Cobuild, İngilizce – İngilizce Türkçe Sözlük, Metro, İstanbul, 1994, s.,578.

<sup>7</sup> Kiralamaya konu malın kullanımını kısa bir süre için kiracıya veren ve kiracıyı koruma yanı ağır basan Leasing türüdür. Bu nedenle fesih de söz konusu olmayacaktır. Bu kiralama türüne günlük işlem Leasingi de denilmektedir. Burada Leasing veren belli malı birden fazla kişiye kiraya vererek kar etmektedir. Çoğu kez, sezonluk vb. geçici yatırım sıkıntısını gidermek amacıyla kurulum(Altop, s., 52; Mehmet KOÇ, Finansal Kiralama(Leasing), 2. Baskı, Beta, İstanbul, 2004, s.,85. "Kira süresi içinde her türlü bakım, onarım ve sigorta giderleri ile hasar ve ziyada kirala-yan sorumludur".

<sup>8</sup> bkz. ileride s., 3.

rak, kiralayanla kiracının bulunduğu ülkelere göre belirlenen yurtiçi lease - uluslararası lease türlerinden oluşmaktadır.

Bir diğer ayırım türü ise doğrudan kiralama (direct leasing) - dolaylı kiralama ( indirect lease) başlıkları altında yapılmaktadır. Bunlardan doğrudan kiralama, satıcı veya üreticinin kiralayan olması durumunu; dolaylı kiralama ise üçüncü bir kişinin kiralayan olmasını ifade etmektedir. Ancak, yukarıda belirtildiği üzere leasing'in başlıca türleri finansal kiralama ve faaliyet kiralamasıdır. Bunların dışındaki diğer türler ise leasingin yapılış usulüne ve niteliğine göre belirlenen sınıflandırmalardır<sup>9</sup>.

Finansal Kiralama Kanunu madde 4 ve madde 7 hükümlerine ek olarak, amaç kenar başlıklı birinci maddesinde, Kanun'un leasing'in başlıca türlerinden olan finansal kiralama türünü ve bu türün de dolaylı olanını düzenlemekte olduğu anlaşılmaktadır.

Finansal Kiralama Sözleşmesinin doktrinde<sup>10</sup> farklı tanımları olmasına rağmen, Kanun'un 4. maddesine göre finansal kiralama sözleşmesi, *".....Kiralayanın talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişilerden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir"*.

Söz konusu tanım ve Kanun'un amacını belirten birinci maddesinden evleviyetle anlaşılan, bu sözleşmenin finans sağlamayı amaçlayan rızai bir sözleşme olduğudur<sup>11</sup>. Ayrıca bu sözleşmede bir tarafta kiralayanın, diğer tarafta kiracının ve bir üçüncü tarafta da malın satın alındığı veya başka suretle temin edildiği satıcı, üretici vs. kişinin yer aldığı üçlü taraf sistemi söz konusu olmaktadır. Öte yandan finansal kiralama sözleşmesi, iki taraflı borç yükleyen tam iki taraflı bir sözleşmedir. Bu anlamda kiralayanın asli borcu her türlü faydayı sağlamak üzere malın zilyetliğini kiracıya devretmek, kiracının asli borcu ise malı korumak ve finansal kiralama bedelini ödemektir. Son olarak, bu sözleşmenin belirli bir süre feshedile-

---

<sup>9</sup> Bu konuda bkz Altop, s., 50-78; Kocaağa, s.,45-57; Tuğrul/Atilla, s.,27-32; Koç, s.,3-13.

<sup>10</sup> Finansal Kiralama Sözleşmesi; Leasing veren, daha önce leasing alan tarafından seçilen malı satın alarak, feshin mümkün olmadığı uzunca bir süre kullanmak üzere leasing alana teslim etmesi leasing alanın da dönemselsel olarak sabit ve belirli bir ücreti ödeme ve malı koruma ile yükümlü olmasıdır(Altop, s.,53, 54); Finansal kiralama(Capital leasing) makine ve teçhizatın mülkiyet hakkının kiralayanda kalmasına rağmen, ekonomik açıdan varlık üzerinde ki kontrolün kiracıya devredildiği uzun süreli bir kiralama türüdür(Kocaağa, s.,47).

<sup>11</sup> Gökhan DİRİCAN, "Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları", Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. Dr. Rayegan KENDER'e 50. Yıl Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul, t.y., s.,490; Kocaağa, s.,64.

memesi bir diğer özellik olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>12</sup>. Zira, Kanun'un kabul ettiği finansal kiralama sözleşmesinin süresi dört yıldan az olamayacaktır (FKK m. 7).

Özel bir kanunla düzenlenen Finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olabilmesi noterlikçe düzenleme şeklinde yapılmış olmasına bağlıdır(FKK m.8/1). Diğer bir deyişle kanunun öngördüğü şekil geçerlilik şartıdır.

Kanunun 8/1 maddesiyle de finansal kiralama konusu malın özel sicile tescil edileceği öngörülmüştür. Yargıtay'ın da<sup>13</sup> belirttiği üzere, bu tescil geçerlilik şartı olmayıp, aleniyet sağlamakla birlikte üçüncü kişilerin iyi niyetle iktisabına engel olma amacı taşımaktadır<sup>14</sup>. Ancak, *Altop*'un ifade ettiği gibi<sup>15</sup>, menkullerin tescil sisteminin öngörülen amacı sağlamada yeterli olduğu söylenemez. Zira, kiracının ikametgahındaki noterde tescil öngörülmekte olup; mevcut hali ile bu hükmün amaca uygun sonuçlar vermesi oldukça zordur. Dolayısıyla, sistemin uygulanabileceği genel bir tescil sistemi kurulmalıdır. Nitekim FKK. Taslağı'nın "*Sözleşmenin Şekli ve Tescili*" kenar başlıklı 22. maddesiyle menkullerin tesciline ilişkin te reddütlerin giderilmesi amaçlanmıştır.

Finansal Kiralama Kanunu'nda hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu'nun ("BK") genel hükümleri; sözleşmenin hukuki niteliğine uygun düşükleri oranda ise, BK'nın özel hükümlerinin uygulanacağı öngörülmektedir (FKK m. 26). Dolayısıyla, bu noktada finansal kiralama sözleşmesinin niteliğini belirtmekte yarar vardır. Finansal kiralama sözleşmesinin hukuki niteliği, *Altop*'un belirttiği gibi<sup>16</sup> sui generis bir kullanım sözleşmesidir. Nitekim Yargıtay da bir kararında finansal kiralama sözleşmesinin kendine özgü bir sözleşme tipi olduğunu belirtmiştir<sup>17</sup>. Ancak, finansman unsurunun, üçlü ilişkinin ve bunların geliştirdiği özelliklerin de çok dikkatli değerlendirilmesi ve mevcut yasal boşlukların adi kira

---

<sup>12</sup> Dirican, s.,491; Kocaağa, s.,3, 4; Altop, s.,80 vd.

<sup>13</sup> Yargıtay 19. HD. nin 12/12/2005 gün ve 7863/12399 sayılı Kararı ".....Finansal Kiralama Sözleşmesini kiracının ikametgahı noterliğinde özel sicile tesciline ilişkin yasal düzenlemenin akdin geçerlilik şartı olmayıp, sadece bu sözleşmeden doğan hakkın iyi niyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülüp sürülmeyeceği yönünden sonuç doğurmasına göre..." (Kazancı, İçtihat Programı, Erişim, 19/04/2010).

<sup>14</sup> Altop, s.,6; Kocaağa, s.,93.

<sup>15</sup> bkz. Altop, s.,97 vd.

<sup>16</sup> bkz. Altop, s.,126, 126.

<sup>17</sup> Yargıtay 11. HD nin 04/12/201 gün ve 5585/7413 sayılı Kararı(Kazancı İçtihat Programı, Erişim 19/04/2010)

sözleşmesine ilişkin hükümlerin örnekseme yoluyla doldurulması gerekir<sup>18</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesinin genel hatları bundan ibarettir. Ancak, bizim çalışma konumuz finansal kiralama sözleşmesinin tamamı olmadığından bu kadar açıklama ile yetinilecektir.

Çalışma konumuz olan, kiracının, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle sözleşmenin feshi ve feshin sonuçları üç ana başlık olarak planlanmış olup; birinci başlıkta borcun belirlenmesi, ödeme zamanı ve yeri; ikinci başlıkta feshin şartları ve son olarak, üçüncü başlıkta feshin sonuçları incelenmiştir.

## **1.Kira Bedelinin Belirlenmesi, Ödeme Zamanı ve Yeri**

### **1.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi**

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafı olan kiracının, kira bedellerini ödeme dışında başka borçları da vardır. Bunlardan ilki, finansal kiralama konusu malı sözleşmede öngörülen şart ve hükümlere göre itinayla kullanmaktır (FKK m. 13/2). Aksine sözleşmeye hüküm konulmazsa kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumludur. Bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir (FKK m. 13/son). Yine, ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlı olmak üzere malın hasar ve zıyı kiracıya aittir (FKK m. 14). Kiracı malın zilyetliğini başkasına devredemez (FKK m. 15). Bunlardan başka, sigorta primlerini ödeme de kiracıya aittir (FKK m. 17/2). Ancak kiracının kira bedeli borcu dışındaki borçları çalışma konumuzun dışında olduğundan, bunların sadece genel hatları ile belirtilmesi ile yetinilmiştir. Kanunda yer verilmeyen borçların dışında formüle sözleşmelerde de kiracıya yükletilen borçlar söz konusu olmaktadır<sup>19</sup>.

Çalışma konumuz açısından önem arz eden husus kiracının kira bedelini ödeme borcudur. FKK. m. 6/1 e göre “*Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Bu bedeller sabit veya değişken olabilir. Türk Lirası veya Merkez Bankasınınca alım satımı yapılan döviz cinsinden belirlenebilir*”. Madde 6/2 hükmüne göre ise “*Yurt dışından yapı-*

---

<sup>18</sup> Doktrinde farklı görüşler için bkz Altop, s.,109 – 124.

<sup>19</sup> Bunlar ise, malın satıcıdan teslim alma, gerekli muayene ve ihbarları yapma, kiralayan tarafından malın denetiminin yapılmasına katlanma, mala ilişkin doğan yükümlülüklerine katlanma, takas ve ifadan kaçınma, yasaklarına uyma, üçüncü kişilerin mala el koymaları durumunda bunu derhal kiralayana bildirme borçları gibi(Alttop, s.,220 – 229).

*acak finansal kiralamalarda kiralama bedeli yıllık 25.000 Amerikan Doları Karşılığı, Türk Lirasından az olamaz”.*

Madde metninden ve Kanun'un 4. maddesinde verilen tanımdan anlaşılacağına göre, yasa koyucu finansal kiralamanın ancak bir bedel karşılığında olabileceğini, kira bedelinin de sözleşmenin asli unsurunu oluşturduğunu belirtmiştir<sup>20</sup>. Dolayısıyla sözleşme ivazlı bir sözleşmedir<sup>21</sup>. Kira bedelinin yapısına göre, zaman içerisinde birbirini takip eden edalar şeklinde olacağı ilkesinden hareketle yasa koyucu hem kira bedeli miktarının hem de ödeme zamanlarının ve şeklinin sözleşme ile belirlenmesinde tarafları serbest bırakmıştır<sup>22</sup>. Yani, kira bedelleri ve ödeme zamanları tarafların ortak iradelerince serbestçe belirlenecektir<sup>23</sup>.

Bununla birlikte kira bedeli, kiralayanın satıcıya ödeyeceği satış bedeli, sözleşmeyle ilgili diğer harcamaların bedeli, riziko primi ve kar payı dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir<sup>24</sup>. Tarafların özgür iradeleri ile kira bedelini belirlemeleri hukukun gereği olarak söylenebilse de kiralayanın aynı zamanda finansman sağlayıcı olması ve kar amacı taşıması, uygulamada kiracının özgür iradesiyle hareket etmesinin pek de mümkün olmadığını göstermektedir. Dolayısıyla, asıl belirleyici irade, kiraya verenin iradesidir<sup>25</sup>.

FKK. m. 6 da belirtildiği üzere, kira bedelinin Türk Lirası olarak veya Merkez Bankasınca alım- satımı yapılan yabancı parayla(Döviz cinsinden) belirlenmesi gerekecektir. Adi kirada<sup>26</sup> misli eşyanın da kira bedeli olabileceği kabul edilmesine rağmen Altop'un<sup>27</sup> belirttiği gibi FKK. m. 6 nın ifadesi karşısında finansal kiralama sözleşmesinde bu mümkün değildir<sup>28</sup>.

---

<sup>20</sup> Altop, s.,78.

<sup>21</sup> Dirican, s.,492; Kocaağa, s.,122; Tuğrul/Atilla, s.,55.

<sup>22</sup> Altop, s.,179.

<sup>23</sup> Dirican, s., 492; Özgür Memişoğlu, “Kiracının Finansal Kiralama Bedellerini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları”, Legal, Mali Hukuk Dergisi, Legal, İstanbul, Kasım 2009, s.,2251.

<sup>24</sup> Altop, s.,179.

<sup>25</sup> Dirican, s.,492.

<sup>26</sup> Turgut UYGUR, Açıklamalı - İctihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, 8 Cilt, Seçkin, Ankara, 2003, s.,5685. “kira sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen akitlerdendir. Kiralayanın kullanılması karşılığında kiracı kiralayana bir bedel ödemek zorundadır. Bu bedel para olduğu gibi, paranın dışında bir mal, iş görme, hizmet akdi veya hasılat kirasında görüldüğü üzere ürünün bir kısmı da olabilir”; bu konuda ayrıca bkz. Haluk TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri, 1. Cilt, 3. Baskı, Evrim, İstanbul, 1988, s.,14.

<sup>27</sup> bkz Altop, s.,108.

<sup>28</sup> Memişoğlu, s., 2251.

Bu duruma yasal açıdan kural, kira bedelini tarafların özgür iradeleriyle belirlemesi olmasına rağmen, bu kuralın istisnası yine FKK. m. 6/2 ile getirilmiştir. Buna göre, yurtdışından getirilecek finansal kiralamalarda kira bedeli 25.000 ABD doları karşılığı Türk Lirasından az olamayacaktır. Ayrıca, madde 6/3 ile de bu miktarın arttırılmasında ve eski değerine indirilmesi hususunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir<sup>29</sup>. Bu duruma göre, Yasa koyucu uluslararası finansal kiralamada hem kira bedelinin belirlenmesinde tarafların iradelerini serbest bırakmamakta hem de sözleşmenin tarafı olmayan Bakanlar Kurulu'na müdahale yetkisi vermektedir. Bu düzenlemenin de serbest piyasa ekonomisiyle bağdaştığını söylemek zordur.

FKK. Taslağı m. 20'de finansal kiralama bedeli ve ödeme zamanlarının taraflarca belirleneceği hükme bağlamaktadır<sup>30</sup>. Bu hükümlerle finansal kiralama bedelinin belirlenmesine ilişkin, tarafların özgür iradelerine müdahalede de bulunulmamıştır. Yani, yürürlükteki yasadaki gibi bir istisnaya yer verilmemiştir.

### **1.2.Kira Bedellerinin Ödeme Zamanı**

Finansal kira sözleşmesinin tarafları kira bedellerinin ödeneceği zamanı belirlemede serbesttirler. Bununla birlikte, kira bedellerinin genel olarak, aylık, üç aylık, altı aylık veya bir yıllık ya da başka bir sürede ödeneceğinin belirlenmesi serbestçe mümkün olmakla birlikte, uygulamada<sup>31</sup> finansal kiralama bedellerinin her ay başında peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı görülmektedir<sup>32</sup>. Zira bu şekilde, kiralayan kiracının ödeme yeterliliğini ve ekonomik durumunu daha iyi takip edebilmekte ve herhangi bir olumsuz durumdan zamanında haberdar olup, gerekli müdahalede bulunma imkanına sahip olmaktadır<sup>33</sup>.

---

<sup>29</sup> Altop, s., 180

<sup>30</sup> Finansal kiralama nedeniyle ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Sözleşme konusu mal, henüz temin edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere, kira bedelleri tahsil edilebilir. Sözleşme konusu malın, sözleşme tarihinden itibaren 2 yıl içinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur(FKK. Taslağı m. 20).

<sup>31</sup> Yargıtay 11. HD'nin 09/02/2004 gün ve 2003/1219 Esas, 2004/939 Karar Sayılı Kararı "...Somut olayda davacı 11/09/2009 tarihli ihtar ile 4., 5., 6., 7., ve 8., aylar kira bedellerinin ödenmesi için davalıya 60 günlük süre tanınmış, aksi halde akdin feshedileceği bildirilmiş ise de, sonraki ihtarda 6., 7., 8., 9., ve üçüncü ihtarda ise 6., 7., 8., 9., 10., aylar yönünden davalıya yeni süre tanınmıştır..." Yargıtayın bu kararından da uygulamada kira bedelinin ödeme zamanının aylık olarak belirlenmekte olduğu anlaşılmaktadır.

<sup>32</sup> Altop, s.,183; Dirican, s., 495; Kocağa, s., 122.

<sup>33</sup> Altop, s.,185; Dirican, s.,495.



Finansal kiralama sözleşmesinde kira bedelinin ilk ödemesi, sözleşme konusu malın kiracıya teslimi zamanında yapılması gerekli olup, teslimde gecikilmesi halinde kira bedelinin muacceliyeti gerçekleşmeyecektir<sup>34</sup>. Bu nedenle ilk kira parasının ödenmesine ilişkin ödeme zamanının belirlendiği kabul edilemez. Dolayısıyla, kira konusu malın teslimi ile sadece kira bedelinin ilk taksidi muaccel olabilmektedir. Ödeme zamanı ve temerrüt için ayrıca ihtar gerekmektedir<sup>35</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesi genellikle tacirler arasında yapılmakta olup, ilk kira bedeli dışındaki kiralamanın muacceliyet tarihleri sözleşmede takvim günü olarak belirlendiğinden o günün geçmesiyle kiracı temerrüde düşmüş olacaktır<sup>36</sup>.

Burada belirtilmesi gereken bir hususta sözleşmede belirtilen ödeme zamanının adi kiradaki gibi aksi uygulamayla değişip değişmeyeceğidir. Finansal kiralama sözleşmesinin şekle bağlı olması nedeniyle Yargıtay'ın<sup>37</sup> adi kira için kabul ettiği zimni değişiklik finansal kiralamada söz konusu olmayacaktır. Çünkü, geçerliliği şekle bağlı olan bir sözleşmedeki değişikliklerinde aynı şekildi yapılması gerekmektedir<sup>38</sup>.

### 1.3.Kira Bedelinin Ödeme Yeri

FKK'da bu konuda hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla FKK. m. 26'ya göre BK'nın genel hükümleri uygulanacaktır. Finansal kiralama bedeli belirli bir miktar para olduğundan, götürülecek borçlardan olup; BK. m. 73'e göre alacaklı olan kiraya verenin ikametgahında ödenmesi gerekmektedir<sup>39</sup>. Bununla birlikte tarafların finansal kiralama sözleşmesine koyacakları bir hükümle aksini kararlaştırmaları her zaman mümkündür.

Burada akla gelen bir diğer husus, kiraya verenin kira bedelini kabul etmemesi durumudur. Bu konuda Kanun'da düzenlenmediğinden, yine Kanun'un 26. maddesinin yollamasıyla kiracı BK. m. 91 uyarınca tayin etti-

---

<sup>34</sup> Altop, s., 185.

<sup>35</sup> Dirican, s.,495 ve 498; Altop, s.,187.

<sup>36</sup> Altop, s.,187; Dirican, s.,495.

<sup>37</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 21/11/2009 gün ve 6-124/75 sayılı kararı. "...kira sözleşmesinde kira parasının peşin ödeneceği yazılı olmasına rağmen, sürekli olarak aylık ödenmesine karşı kiralayanın hiç ses çıkarmayarak uzun süre bu şekilde ki ödemeği kabul etmiş olması hali kira ödenmesine ilişkin sözleşme hükmünün tarafların isteği ile zimni olarak değiştirildiği anlamına gelir".(Hasan ERDOĞAN, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet, Ankara, 2006, s., 421, 422).

<sup>38</sup> Altop, s.,185, 186; Dirican, s.,495

<sup>39</sup> Altop, s., 193; Memişoğlu, s., 2254; Dirican, s., 495.

receği tevdi yerine kira bedelini ödemek suretiyle borcundan kurtulabilecektir.

### **1.Feshin Şartları**

FKK. m.23/1'e göre, "Kiralayan, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde de ödenmemesi halinde, sözleşmeyi feshedebilir. Ancak, sözleşmede, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış günden az olamaz".

Bu hükümden açıkça anlaşıldığına göre, çalışma konumuz olan kira bedelini ödemede kiracının temerrüde düşmesi halinde sözleşmenin feshi için iki şart ön görülmüştür. Biri, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi, diğeri ise süreli ihtardır.

Bu konuya ilişkin FKK. Taslağı'nın 31. maddesinin son cümlesiyle bir fesih sebebi daha getirilmek istenmektedir. Bu yeni fesih sebebi ise bir yıl içerisinde sözleşmede yer alan kira bedellerinden ikisinin zamanında ödenmemesi nedeniyle kiracının ihtara muhatap olması esasına dayanmaktadır. Taslakla getirilmek istenen bu hüküm 6570 sayılı yasanın 7. maddesiyle getirilmiş olan iki haklı ihtara benzemektedir. Ancak biz açıklamalarımızı yürürlükte bulunan Kanun hükümlerini dikkate alarak yapacağız.

#### **2.1. Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Temerrüdün Şartları**

Bu şart FKK'nın 23. maddesinde "...*Finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya...*" ifadesiyle belirtilmiştir. Kanunda temerrüdün finansal kiralama sözleşmesinde nasıl oluşacağı belirtilmediğinden Kanunun 26. maddesindeki yollamayla BK'nın genel hükümlerine göre temerrüt olgusunun belirlenmesi gerekmektedir. *Altop* da<sup>40</sup> kiracının genel hükümler çerçevesinde temerrüde düşürülmesi gerektiğini belirterek Kanunun bu hükmünü haklı olarak eleştirmiştir.

Kısaca belirtecek olursak temerrüt, borçlunun ifa etmesi gereken, yani ifa etmekten kaçınmasının mümkün olmadığı muaccel bir edimi zamanında yerine getirmemesi ve borcun da ifasının halen mümkün olması durumunda bazı şartlara bağlı olarak oluşan bir sorumluluk nedeni olarak tanımlanabilir. Bu durumda temerrüdün oluşabilmesi için gereken şartlar;

---

<sup>40</sup> Altop, s.,269.

ifanın mümkün olması, borcun muaccel olması, temerrüt ihtarı ve temerrüdün oluşmasını engelleyecek herhangi bir durumun bulunmamasıdır<sup>41</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesinde kiracının kira bedeli<sup>42</sup> borcu daima bir miktar paranın ödenmesinden ibaret olduğundan, konumuz açısından temerrüdün şartlarından biri olan ifanın imkansızlığı söz konusu olmayacaktır. Bu nedenle çalışma konumuzda temerrüdün şartları üçe düşmektedir<sup>43</sup>. Biz de sadece çalışma konumuzla ilgili olan temerrüdün şartlarını inceleyeceğiz.

### 2.1.2. Finansal Kiralama Bedelinin Muaccel Olması

Borcun muaccel olması, yani talep edilebilir hale gelmesi temerrüdün ilk şartıdır. Bu bağlamda, kiralayanın ifayı talep edebileceği kiracının da ifadan kaçınmayacağı zamana ulaşılması halinde, kira bedelini ödeme borcunun muacceliyetinden bahsedilebilecektir<sup>44</sup>.

Uygulamada finansal kiralama sözleşmesinde genel olarak kira bedellerinin ödenmesi gereken tarihler, yani ödeme vadeleri takvim günü olarak belirlenmektedir. İşte, takvim günü olarak belirlenen vadenin geçmesiyle kiracı kira bedelini ödemedi bulunmazsa ayrıca ihtara gerek olmaksızın borç muaccel olacaktır<sup>45</sup>. Zaten finansal kira sözleşmesinde kira bedeli ödeneceği günün takvim günü olarak belirlenmesi BK. m. 101/2 de temerrüt için öngörülen ihtara gerek olmayan şartlardandır. BK'nın belirtilen bu maddesine göre, vadenin taraflarla birlikte tayin edilmesi, vadenin sözleşmede tanınan yetkiye istinaden taraflardan birinin ihbarı yoluyla belirlenmesi gibi durumlarda borçluyu temerrüde düşürmek için ayrıca ihtara gerek bulunmamaktadır. Yine borçlunun borç muaccel olmadan önce alacaklıya borcu ifa etmeyeceği açıkça belirtmesi durumunda da ihtara gerek yoktur<sup>46</sup>.

Burada farklılık arz eden durum ilk kira bedelinin ödenmesindedir. Çünkü, finansal kiralama sözleşmelerinde ilk kira bedeli genellikle malın zilyetliğinin satıcı veya yapıcı tarafından kiracıya devredilmesinden sonra ödeneceği kararlaştırılmaktadır. Dolayısıyla, ilk kira bedelinin talep edi-

---

<sup>41</sup> Oğuzman M. Kemal ve Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009,s,301 – 303; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Baskı, Beta, İstanbul, 2006, s.,1045; S. Sulhi Tekinay, Servet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1193,s., 911 vd.

<sup>42</sup> bkz. yukarıda s., 6.

<sup>43</sup> Dirican, s., 496.

<sup>44</sup> Eren, s., 1048, 1049; Dirican, s., 487.

<sup>45</sup> Altop, s.,187; Dirican, s.,497; Altop, s.,269; Kocaağa,s.,124.

<sup>46</sup> Uygur, s.,101; Eren, s.,1051, 1052.

lebilmesi, malın zilyetliğinin kiracıya devrinden sonra mümkün olacaktır. Bu nedenle, ilk kira bedelinin muaccel olabilmesi için BK. m. 101/1 e göre kiralayanın kiracıya ihtar çekmesi gerekecektir. İşte ilk kira bedelinin ödenmesi gereken tarih ancak kiralayanın ihtarıyla belirlenecektir<sup>47</sup>.

Bilindiği üzere ihtar, alacaklının borçluyu borçlanılan edimi yerine getirmeye davet etmesi, çağırmasıdır. Dolayısıyla ihtar, alacaklının borçludan borcu ifa isteğini kapsayan tek taraflı varması gerekli bir irade açıklamasıdır. İrade açıklamasının ihtar olarak kabul edilebilmesi için “ İhtar” sözünün kullanılmasına da gerek yoktur<sup>48</sup>. Hukuki niteliği itibarıyla ihtar, bir hukuki işlem olmayıp, hukuki işlem benzeri bir irade beyanı olduğundan, kural olarak yapılışı şekle bağlı olmadığı gibi her türlü delille de ispat edilmesi mümkündür. Ancak, yazılı şekilde yapılması ispat açısından kolaylık sağlamaktadır<sup>49</sup>.

İhtarın geçerliliği kural olarak şekle bağlı olmamasına rağmen, her kuralın bir istisnası olduğu gibi bu kuralın da istisnası TK. m. 20/3 de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, tacirler arasında ki ihtarların geçerli olabilmesi ya noter marifetiyle ya da iadeli taahhütlü bir mektupla veyahut ta telgrafla yapılması şartına bağlıdır. Dolayısıyla tacirler arasında ihtar belirtilen şekillerden biriyle yapılmadığı takdirde geçersiz olacaktır<sup>50</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları çoğunlukla tacir olduğundan veya olması gerektiğinden ilk kira bedelinin muaccel olmasından sonra kiracının temerrüde düşürülmesi için, kiralayan tarafından çekilmesi gereken ihtarın geçerli olabilmesi için TK m. 20 de belirtilen şekillerden biriyle yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde kiralayanın çekeceği ihtarın kiracıyı temerrüde düşürmesi mümkün olmayacaktır.

Bu durumda ilk kira bedelinin iharda belirtilecek zamanda, ilk kira bedellerinden sonraki kiralaların da sözleşmede kararlaştırılan ödeme günlerinde ödenmemesi halinde kiracının temerrüdü gerçekleşmiş olacaktır.

### 2.1.3. Kiralayanın İhtarı

BK. m. 101/1 hükmüne göre “ *muaccel bir borcun borçlusunu alacaklının ihtarı ile mütemerrit olur*”. Bu hüküm, borçlunun temerrüdü için borcun talep edebilir olmasını yani, muaccel olmasını yeterli saymayıp, kural

---

<sup>47</sup> Altop, s.,269; Dirican, s.,497; Memişoğlu, s., 2255; Kocaağa, s.,124.

<sup>48</sup> Eren, s.,1049; Oğuzman/Öz, s.,297;Uygur, s.,3237.

<sup>49</sup> Uygur, s.,3237; Eren, s.,1051.

<sup>50</sup> Uygur, s.,3238; Gören Eriş, Açıklamalı- İçtihatlı, Türk Ticaret Kanunu, Ticari işletme ve Şirketler, 2. Baskı, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1992,s.,216.

olarak alacaklının borçluyu ihtar etmesini aramıştır. İşte, bu irade beyanı borçluya ulaştığı an onu temerrüde düşürmektedir<sup>51</sup>.

Yukarıda belirtildiği üzere<sup>52</sup>, ihtar hukuki işlem benzeri tek taraflı yapılan bir beyan niteliğinde olup, muhataba ulaşmakla hüküm ifade etmektedir. Kural olarak ta geçerliliği şekle bağlı değildir. Ancak, tacirler arasındaki ihtarın geçerli olabilmesi, TK. m. 20/3 de öngörülen şekillerden biriyle yapılmış olmasına bağlıdır<sup>53</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları çoğunlukla tacir olduklarından, ilk kira bedelinin ödeneceği günün belirlenmesi için çekilecek ihtarın muhakkak TK. m. 20 de belirtilen şekillerden biriyle yapılması gerekmektedir. Çünkü burada öngörülen şekil, geçerlilik şartıdır.

Borçlunun temerrüde düşürülmesi için kural ihtar olmakla birlikte BK. m. 101/2 de kuralın istisnaları da belirtilmiştir. İstisnalar ise aşağıda ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

**a)İfa zamanının sözleşmeyle belirlenmiş veya belirlenebilir tarzda düzenlenmiş olması,**

Burada borcun ifa edilebileceği zaman takvim günü olarak sözleşmede belirtilmesi veya ifa gününün belirlenebilir tarzda öngörülmesi söz konusudur. Uygulamada finansal kira sözleşmelerindeki ilk kira bedeli dışındaki kira bedellerinin ödeneceği gün, takvim günü olarak belirlendiğinden o günün geçmesiyle kira bedeli ödenmezse, ihtara gerek kalmaksızın kiracı mütemerrit olur<sup>54</sup>.

İfa günü çeşitli şekillerde kararlaştırılabilir. Örneğin; her ayın 5. günü, her 6 ayın son gününün vade olarak belirlenmesi gibi durumlarında ihtara gerek bulunmayacaktır<sup>55</sup>.

**b)İfa zamanının sözleşmeyle verilen yetkiye dayanarak, bir muacceliyet ihtarıyla belirlenmesi,**

Burada ifa zamanını belirleme yetkisi sözleşmeyle taraflardan birine bırakılması söz konusudur. Yetki verilen bir muacceliyet ihtarıyla ifa gününü belirleyecektir. Ancak, temerrüt ihtarın varmasıyla değil işin gereği

---

<sup>51</sup> bkz yukarı s., 10, 11; Dirican, s.,497; Altop, s.,186, 187; Kocağa, s.,124.

<sup>52</sup> bkz yukarıda s., 11.

<sup>53</sup> Altop, s.,187; Memişoğlu, s., 2256; Kocağa, s.,124; Safareisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Basım, Beta, İstanbul, 2006, s., 323.

<sup>54</sup> Dirican, s.,198; Memişoğlu, s.,2255; Altop, s.,269; Kocağa, s., 124,

<sup>55</sup> Dirican, s., 198.

ödemenin yapılabileceği sürenin dolmasıyla oluşur (BK m. 74). Finansal kiralama sözleşmesinde kiracının borcu bir miktar para olduğundan iki veya üç günlük sürelerin verilmesi makul sayılabilecektir<sup>56</sup>.

### c)Dürüstlük kuralının ihtarı gereksiz kılması,

Bu istisna BK. m. 101 de öngörülmemiştir. Ancak, istisna MK. m. 2 de öngörülen dürüstlük kuralından kaynaklanmaktadır. Buna göre, borçlunun ihtarla uyarılmasının dürüstlük kuralıyla bağdaşmadığı hallerde ihtar gerek olmaksızın borçlu mütemerrit olmuş sayılmaktadır<sup>57</sup>. Örneğin; kiracının kira bedelini ödemeyeceğini açıkça beyan etmesi durumunda temerrüt için ihtarla gerek olmayacaktır<sup>58</sup>. Konumuz açısından kiracının ekonomik durumunun kira bedellerini ödeyemeyecek şekilde kötüleşmesi halinde de durum aynıdır.

### 2.1.4. Temerrüde Engel Sebeplerden Birinin Bulunmaması

Burada, borç muaccel ve talep edilebilmesine rağmen, diğer bir ifadeyle olayda tüm şartlar oluşmasına rağmen, karşı edimin ifa edilmediği defî(BK m. 81) ile zamanaşımı definin ileri sürülmesi hallerinde temerrüt de söz konusu olmayacaktır. Belirtilen ödemezlik ve zamanaşımı defileri temerrüde engel olan sebeplerdendir. Çünkü burada borçlunun karşı hak ileri sürmesi söz konusudur<sup>59</sup>.

Konumuz bakımından, finansal kiralama sözleşmesinin ilk kira bedelinin muacceliyeti genellikle malın zilyetliğinin kiracıya devredilmesi koşuluna bağlandığı durumlarda, kiralayanın ilk kira bedelini talep etmesi söz konusu olamayacaktır. Bu duruma muacceliyet şartı da gerçekleşmemişse kiracı ödemezlik definden yararlanarak ifadan kaçınılabilecektir.<sup>60</sup>

Yine kiralayanın ödeme yerini bildirmek suretiyle ve başka suretle ifaya katılması gereken durumlarda da ödeme yerinin bildirilmemesi kiracının temerrüdüne engel oluşturabilecektir<sup>61</sup>.

### 2.2. Süreli ihtar Şartı

Bu şart, FKK. m. 23/1'de "*....Temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde ödenmemesi halinde sözleşmeyi feshedebi-*

---

<sup>56</sup> Dirican, s.,498.

<sup>57</sup> Oğuzman/Öz, s.,291; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s., 918.

<sup>58</sup> Dirican, s., 498.

<sup>59</sup> Dirican, s.,499.

<sup>60</sup> Dirican, s.,499; Memişoğlu, s.,2255; Kocaağa, s.,123.

<sup>61</sup> Dirican, s.,499.

*lir.....sözleşme sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış gündен az olamaz” ifadeleriyle belirtilmiştir. Süreli ihtar şartını düzenleyen bu madde, adi kiraya ilişkin BK. m. 260 ile hasılat kirasına ilişkin BK. m. 288 hükümlerine benzer şekilde kaleme alınmıştır. Dolayısıyla bu hükümler birbirine paraleldir. Elbette özel hüküm olması nedeniyle FKK. m. 26 hükmü uyarınca finansal kiralama sözleşmelerinde FKK. m. 23 hükmü uygulanacaktır. Ancak, uygulama yapılırken adi ve hasılat kiralalarına ilişkin belirtilen hükümlerin uygulanmalarından yararlanmak elbette söz konusu olacaktır<sup>62</sup>.*

Madde 23/1 in ifadesinden anlaşıldığına göre sözleşmenin feshi için kiracının temerrüde düşmesi tek başına yeterli değildir. Kiralayan, süre sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçirilmesini öngörmeyen sözleşmelerde (maddedeki malın mülkiyetinin geçirilmesi, FKK.’nın amacına ve sistematığıne göre alım hakkının kiracıya tanınmış olduğu şeklinde anlamak gerekmektedir). Kira bedelini ödemede temerrüde düşen borçluya TK. m. 20 de belirtilen şekillerden biriyle çekeceği ihtar da kira bedelinin otuz gün içinde ödenmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildirmesi gerekmektedir. Bu ihtarın tebliğinden itibaren verilen sürede kira bedeli ödenmezse, sözleşme feshedilebilecek, kira bedeli ödenirse sözleşmeyi feshetmek mümkün olmayacaktır. BK. m. 260’a koşut olduğundan bu şekilde uygulanması gerekmektedir<sup>63</sup>. Yargıtay da<sup>64</sup> ihtarnamede belirtilen kira bedelinin ödeme süresi içerisinde ödenmiş olması durumunda feshin istenemeyeceğini belirtmektedir.

FKK. m. 23/1 de öngörülen ikinci süre ise, altmış gündür. Bu süre, kira süresi sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçeceğinin öngörüldüğü sözleşmelerin feshinde söz konusudur. Yukarıda belirtildiği üzere, “*Mülkiyetin kiracıya geçirilmesi*” kira konusu malın alım hakkının sözleşme sonunda kiracıya tanınması şeklinde anlamak gerekmektedir. Dolayısıyla, kiracıya alım hakkı veren sözleşmelerde kiraya verenin, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi durumunda yine TK. m. 20 de öngörülen şekillerden biriyle çekeceği ihtarla kira bedelini altmış gün içinde ödenmesini; ödenmediği takdirde sözleşmenin feshi ile birlikte haklarını

---

<sup>62</sup> Altop, S.,270; Kocaağa, s.,156; Memişoğlu, s., 2250.

<sup>63</sup> Altop, s.,270; Kocaağa, s., 158.

<sup>64</sup> Yargıtay 19. HD nin 05/10/2002 gün ve 3808/3591 sayılı Kararı, “Dava, finansal kiralama sözleşmesine konu mala ilişkin kira bedelinin ödenmediği ve bu konuda çekilen ihtarnameye ve verilen altmış günlük süreye rağmen, borcun ifa edilmediği iddiasıyla açılan finansal kiralama konu malın davacıya iadesinin isteminden ibarettir. Somut olayda davalının ihtarnamede belirtilen süre içinde talep edilen kira bedelini fazlasıyla ödediği anlaşıldığından, davacının bu nedene dayalı fesih iradesinin haklı olduğu söylenemez”.(Kazancı, İçtihat Programı)

kullanacağını belirtmesi gerekmektedir. Bu şekilde çekilen ihtarın tebliğinden itibaren altmış gün içerisinde kira bedeli ödenmezse kiralayan sözleşmeyi feshedebilecektir. Aksi takdirde fesih hakkını kullanamayacaktır. Buradaki altmış günlük süre hasılat kirasına ilişkin BK. m. 268'e paralel olarak getirilmiştir<sup>65</sup>.

Burada, BK. m. 106 da öngörülen seçimlik hakların kullanılmasına da engel bir durum bulunmamaktadır. Kiralayan BK. m 106'daki haklardan birini kullanmak isterse çekeceği otuz ya da altmış günlük süreleri içeren ihtarnamede temerrüt hali ortadan kalkmadığında kullanacağı seçimlik hakkını açıkça belirtmelidir<sup>66</sup>.

FKK. m. 23/1 hükmüne göre kiralayanın kiracıya vereceği otuz veya altmış günlük sürelerde kira borcu ödenirse temerrüt durumu kalkacağından, sözleşmenin feshedilmesi artık söz konusu olmayacaktır. Diğer bir deyişle, öngörülen süre içerisinde ihtarnamede belirtilen kiranın ödenmesi kiracının sözleşmeyi ihlal etme olgusunu geriye dönük olarak ortadan kaldırmaktadır. Dolayısıyla, sözleşme ihlal edilmemiş gibi devam edecektir<sup>67</sup>. FKK. m. 27'de 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanmayacağı belirtildiğinden iki haklı ihtara dayanılarak, sözleşmenin feshedilmesi de mümkün değildir<sup>68</sup>.

Bu nedenle bazı yazarlar<sup>69</sup> kiracının sözleşmeyi ihlal sayısı ne kadar olursa olsun sözleşmenin feshinin pek mümkün görülmediğini belirtmektedirler. Ancak bizce "*pek mümkün görülmediği*" ifadesi yerinde değildir. Çünkü Yargıtay<sup>70</sup> sözleşmenin birden fazla ihlal edilmesinin Kanun'un 23/2 maddesinde belirtilen fesih nedeni olacağına işaret etmiştir. Bizce de kira bedellerini ödemede kiracının sözleşmeyi birden fazla ihlal edip ihtar muhatap olması madde 23/2 de yer verilen fesih nedeni olmalıdır. Zaten, *Altop*'un da<sup>71</sup> bu düzenlemenin ihtiyaçları karşıladığını söylemenin

---

<sup>65</sup> Altop, s., 269; Kocaağa, s., 158; Memişoğlu, s., 2559.

<sup>66</sup> Memişoğlu, s., 2256; Kocaağa, s., 161; Dirican, s., 500.

<sup>67</sup> Kocaağa, s.,159; bkz. yukarıda dn. 64'de ki Yrg. kararı.

<sup>68</sup> Kocaağa, s., 160; Memişoğlu, s., 2260; Altop, s., 270.

<sup>69</sup> Kocaağa, s., 160; Altop,s., 270.

<sup>70</sup> Y. 19. HD'nin 10/05/2002 gün ve 3808/3591 sayılı kararı, "...Somut olayda davalının ihtarnamede belirtilen süre içinde talep edilen kira bedelini fazlası ile ödediği anlaşıldığından, davacının fesih iradesinin haklı olduğu söylenemez. Davacı, Finansal Kiralama Kanununun 23/2 maddesinde belirtilen "Taraflardan birinin sözleşmeye aykırı harekette bulunduğu hallerde, bu aykırılık nedeniyle diğer tarafın sözleşmeyi devam ettirmesinin beklenemeyeceği durumlarda sözleşme feshedilebilir". Şeklinde bir iddiayı da davacı ileri sürmemiş olduğu gözetilmeden yazılı gerekçelerle davanın kabulüne karar verilmesi isabetli değildir".(AB. Kanun-İçtihat Programı, Güncelleme 2010)

<sup>71</sup> Altop, s., 270, 271.



pek mümkün görülmediğini ifade etmekle birlikte, kiracının çok sayıda temerrüde düşmek suretiyle sözleşmeyi ihlal etmesi durumunda, FKK. m. 23/2 ye göre sözleşmenin feshinin mümkün olduğunu, ancak bunun belirli ölçüsü olmadığından çözüme ulaşmanın mahkemelerin iş yükü karşısında zor görüldüğünü ifade etmektedir. İşte bu kaygının giderilmesi için FKK. Taslağı'nın 31. maddesiyle 6570 sayılı Yasada öngörülen iki haklı ihtara paralel bir düzenleme yer verilmiştir.

FKK. m. 23/1 de altmış günlük süreye yer verilmesinin sebebi ise kira süresinin sonunda malın mülkiyeti kazanılacağı düşünülerek bir çok yatırım ve masrafa girişecek olan kiracıya daha uzun bir süre tanımak suretiyle borcunu ödeme olanağını genişletmektir<sup>72</sup>.

Feshin şartları oluştuktan sonra kiraya veren sözleşmeyi feshederse fesihle birlikte Yasa, kiraya verene bazı haklar tanımıştır. Kiraya verene tanınan haklar feshin sonuçları olarak aşağıda incelenmiştir.

### 1. Feshin Sonuçları

Fesih, sözleşmenin taraflarından birinin tek taraflı beyanıyla sürekli borç ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir hak ya da işlemir. Feshe ilişkin beyanın muhataba ulaşmasıyla borç ilişkisi ileriye etkili olarak sona erer. Fesih, daima ileriye etkili sonuçlar doğurduğundan, fesihten önce doğmuş olan alacak ve borçlar varlık ve geçerliliklerini korurlar<sup>73</sup>. Fesih beyanı şarta bağlanamayacağı gibi, kullanıldıktan sonra geri alınması da söz konusu olmayacaktır<sup>74</sup>. Sözleşme ilişkisi nedeniyle yerine getirilen edimlerin iadesi de sözleşmeden dönmede<sup>75</sup> olduğu gibi istenemez. Zaten yerine getirilmiş edimlere dokunulması da tarafların menfaatine uygun olmamaktadır<sup>76</sup>.

Konumuz bakımından feshin hukuki sonuçları “sözleşmenin feshinin sonuçları” kenar başlıklı FKK. m. 25/1 de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, “sözleşmenin kiralayan tarafından feshi halinde kiracı malı iade ile birlikte vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ödemek yükümlü-

---

<sup>72</sup> Altop, s., 270.

<sup>73</sup> Altop, s., 276; Tandoğan, s.,210.

<sup>74</sup> Kocaağa, s.,161.

<sup>75</sup> Akitten dönme, iki tarafa borç yükleyen ani edimli sözleşmelerde söz konusu olup, dönme ile birlikte sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaktadır. Bu itibarla dönme, bozucu yenilik doğuran bir haktır. Temerrüde düşmede kusur olmasa bile, akitten dönmek mümkündür. Dolayısıyla dönme temerrüdün kusura dayanmayan sonuçlarındandır. Belirtildiği üzere, dönme geçmişe etkili olduğu halde fesih ileriye etkilidir(Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s., 962 – 964; Reisoğlu, s., 339).

<sup>76</sup> Altop, s., 276.

lülüğü altında olduğu gibi, kiralayanın bunu aşan zararlarından da sorumludur”.

Bu hükümden açıkça anlaşıldığı üzere, kiralayan sözleşmeyi feshettikten sonra talepleri üç grup olarak belirtilmiştir. Bunlar, malın iadesini, henüz muaccel olamamış kira bedellerinin tahsilini ve muaccel olmayan kira bedellerinin tahsili ile karşılanmayan zararlarının tazminini kiracıdan talep etme haklarıdır. Elbette, kiralayan vadesi geçmiş ve halen ödenmeyen kira bedellerini de talep etme hakkına sahiptir. Dolayısıyla kiralayanın bu hakkına da incelememizde kısaca yer verilecektir.

### 3.1. Malın İadesini Talep Etme Hakkı

FKK. m. 25’e göre kiracının kira konusu malı kiralayana iade borcu altına girmektedir. Yani, kira bedelini ödeme borcunda temerrüde düşen, verilen otuz ya da altmış günlük sürelerde de kira bedellerini faizi ile birlikte ödemeyen kiracının malı kiralayana iade etmesi gerekmektedir. Feshedilen sözleşmede kira süresi sonunda kiracıya alım hakkı tanınmış olsa bile, sonuç değişmeyecektir<sup>77</sup>. Finansal kiralama konusu malın kiralayana geri verilmesinin nedeni, bu malın mülkiyetinin kiralayana ait olmasının yanında bir teminat fonksiyonu da olmasıdır. Bu halde malın kiralayana geri verilmesi kiralayanın yapmış olduğu masraf ve sair zararları karşılamaya yöneliktir<sup>78</sup>.

Dirican’ın<sup>79</sup> belirttiği gibi, bizce de bu konuda yeni bir düzenleme yapmaya gerek yoktur. Çünkü, sözleşmenin ileriye etkili feshedilmesiyle birlikte sözleşmeye dayanarak zilyetliği elinde tutan kiracının bu hakkı sona ermektedir. Bu nedenle, malı zaten iade etmesi gerekir. Ayrıca, mala zilyet olmanın dayanağını teşkil eden finansal kira sözleşmesi fesihle birlikte sona erdiğinden, kiracının zilyetliği haksız zilyetlik durumuna düşeceğinden hukuken korunması da mümkün değildir.

İade borcu altında olan kiracının iade masraflarına da kendisinin katlanması gerekecektir<sup>80</sup>. Ayrıca, kiracı malı iade etmekten kaçınırsa, kiralayanın mülkiyet hakkına(FKK m. 9/1, 17/1) dayanarak açacağı istihkak davasıyla(MK m. 683) malın iadesini her zaman istemesi mümkündür<sup>81</sup>.

---

<sup>77</sup> Dirican, s., 509; Altop, s., 276.

<sup>78</sup> Kocaağa, s., 163.

<sup>79</sup> Dirican, s., 509.

<sup>80</sup> Memişoğlu, s., 2266.

<sup>81</sup> Dirican, s., 434.

### 3.2.Fesih Zamanına Kadar Ödenmeyen Kira Bedellerini Talep Etme Hakkı

FKK m. 25 de yer verilmemesine rağmen, kiralayan fesih anına kadar ödenmeyen vadesi geçmiş kira bedellerini de faizi ile birlikte talep etme hakkına sahiptir. Kiracıda bunları faizi ile birlikte ödemekle yükümlüdür<sup>82</sup>. Vadesi geçmiş kira bedellerinin kiralayana ödenmesi feshin ileriye etkili olmasının doğal bir sonucudur<sup>83</sup>.

### 3.3. Vadesi Gelmemiş Kira Bedellerinin Tahsilini Talep Etme Hakkı

Kiralayan, kira bedellerini ödemedi kiracının temerrüdü nedeniyle, finansal kiralama sözleşmesini feshedince, FKK. m. 25'e göre malın kendisine iadesini talep etmekle birlikte henüz vadesi gelememiş kira bedellerini de talep edebilme hakkına sahiptir. Kiracı da bunları ödemekle yükümlüdür. Sözleşme süresi sonunda kiracıya alım hakkı tanınmış olup olmamasının hiçbir önemi de bulunmamaktadır. Burada, aslında sözleşmenin feshi ile birlikte henüz vadesi gelmemiş olan kira bedelleri Yasa gereği muaccel olmaktadır. Muacceliyet söz konusu olunca feshin gerçekleştiği tarihten itibaren faiz işletilebilecektir. Kusurun önemi olmadığından, kiracı kusuru olmadığını ispatlasa bile sonucu değiştiremeyecektir<sup>84</sup>. Yargıtay da<sup>85</sup> finansal kiralama sözleşmesinin feshedilmesinin sonucu olarak vadesi gelmemiş kira bedellerinin talep edilebileceğini kabul etmektedir.

FKK. m. 25/1 deki "...kiracı...vadesi gelmemiş kira bedellerini ödemek yükümlülüğü altında olduğu gibi, kiralayanın bunu aşan zararından da sorumludur". İfadesinden anlaşıldığına göre, kiralayanın zararı olmasa bile henüz vadesi gelmemiş kira bedellerini talep edebilecektir<sup>86</sup>. Kiralayanın sözleşmeyi feshetmesiyle birlikte kendi borcundan kurtulduğu halde, vadesi gelmeyen kira bedellerini talep edebilmesi doktrinde tartışmalara yol açmıştır.

Doktrinde<sup>87</sup> *Nazlıoğlu ve Tekinalp* bu hükmün yerinde olduğunu ve Kanun'un amacına da uygun düştüğünü belirtmektedirler. Bazı yazarlar<sup>88</sup>

---

<sup>82</sup> Altop, s., 276.

<sup>83</sup> Dirican, s., 509.

<sup>84</sup> Dirican, s., 510.

<sup>85</sup> Yargıtay 19. HD nin 28/03/2002 gün ve 2001/5068 Esas, 2002/2302 Karar sayılı kararı, "...sözleşmenin kiralayan tarafından feshi halinde kiracı malı iadeyle birlikte vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ödemek hükümlülüğü altındadır".

<sup>86</sup> Dirican, s., 511.

<sup>87</sup> Finansal Kiralama Sözleşmesinin amacı, feshedilemeyeceği belli bir sürede ayakta tutulmasının gerekmesi, sözleşmenin kurulması için tarafların harcadıkları mali değerlerin heba olmaması

ise, hükmün mevcut haliyle hakkaniyete uygun olmadığını, bu nedenle, kiracıya alım hakkı tanınan ve tanınmayan durumlara göre kiralayanın sağlayacağı faydanın en fazla olumlu zarar kadar olması gerektiğini belirterek, adil bir denge kurulmasını önermektedirler. Diğer bir deyişle, yararların denkleştirilmesinin uygun olacağını belirtmektedirler.

Yargıtay ise<sup>89</sup> finansal kiralama sözleşmesinin kiracısı olan tarafın, kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi halinde kiralayan tarafından çekilecek bir ihtarla verilmesi gereken otuz veya altmış günlük süre içerisinde ödenmeyen kira bedellerini kiracı ödemezse, kiracı malı iade ile birlikte vadesi gelmemiş kira bedellerini ödemekle yükümlü olduğunu ifade etmektedir.

Nitekim, FKK. Taslağı hazırlanırken, doktrindeki hakim görüşün etkisiyle, “Sözleşmenin Feshinin Sonuçları” yan başlıklı 33. madde kaleme alınmış ve bir denge kurulmak istenmiştir<sup>90</sup>.

---

ve ulusal ekonominin dengeli bir biçime yürüebilmesini sağlamak yönünden, özellikle kiracıya daha tedbirli olması ve iyi bir araştırma ve hesap sonucu böyle bir sözleşmeye girmesini ikaz eden ve sonuçta sözleşmeyi teminat alan 25. maddenin yasada yer alması doğru olup tarafların kendi iradeleri dışında başka çözüm yolları aramak yasanın açık metni karşısında yarar sağlamaz(Nazlıoğlu); “Tenkit edilen bir nokta da feshin sonucunun çok ağır olduğudur. Gerçekten 25. madde hem malın iadesini, hem ödenmemiş olan kira bedellerine el konulmasını hem de varsa diğer zararların talep edilebileceğini söylüyor. Ağır bir hüküm olduğu muhakkak ama hüküm amacına hizmet ediyor(Tekinalp). (Alındığı yer, Dirican, s., 511).

<sup>88</sup> Altop, s.,276- 281 “.. alım hakkının tanındığı ...sözleşmelerde, kiralayanın sözleşmeyi feshetmesi durumunda, malın değerlendirilmesinden elde edilen bedelin sadece sözleşmede kararlaştırılmış olan alım bedelini aşan kısım, kiracının ödeyeceği tazminattan indirilebilecektir”. ; Memişoğlu, s., 2276.; Dirican, s., 514, “...kira konusu malı geri alan kiralayanın bu malın değerlendirilmesi sonucunda elde ettiği menfaati, talep edeceği kira bedellerinden mahsup etmesi gerektiği.”, s., 515, “...sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle kira konusu malı geri alan ve böylece kendi ifasından kurtulan kiralayan, bu sayede sağlayacağı menfaatleri kiracıdan talep edebileceği olumlu zararlardan mahsup etmek durumunda kalacaktır. Esasen, burada olumlu zararın tazmini söz konusu olduğundan ve bu tazminatın hesaplanmasında BK. m. 98/2 nin atfıyla BK. m. 42 - 44 uygulama alanı bulacağından, hakim önüne gelen uyumsuzlukta....sözleşmenin süresinden önce sona ermesinin kiralayana sağladığı menfaati göz önüne alacak ve aşağıda yer vereceğimiz olasılıklara dayalı olarak tazminat miktarında gerekli indirimi yapacaktır. İndirim çeşitli şekillerde olabilecektir. Şayet kiralayan iade aldığı malı satarsa, satım bedeli kiralayanın ödeyeceği tazminattan düşülecektir. Şayet kiralayan malı yeniden kiralama yoluna giderse, bu defa akdettiği yeni sözleşme gereği, elde edeceği menfaat göz önüne alınmak suretiyle bir hesaplama yapılacak ve oluşacak değer tazminat tutarından indirilecektir”; Kocağa, s., 163.

<sup>89</sup> bkz. yukarıda dn. 85.

<sup>90</sup> Sözleşmenin kiralayan tarafından feshi ile 30 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca kiracı tarafından feshi hallerinde, kiracı malı iadeyle yükümlüdür. İade edilen malın sözleşmenin feshi tarihinde ki değerinin, vadesi gelmemiş finansal bedelleriyle varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamında düşük olması durumunda aradaki fark kiracı tarafından kiralayana ödenir. Kiralaya iade edilen malın sözleşmenin feshi tarihindeki değerinin, vadesi gelmemiş finansal kira-

Bizce, FKK. m. 25/1'deki düzenlemeye, 1. maddede öngörülen Kanun'un amacının, 7. madde de belirtildiği üzere sözleşmenin en az 4 yıl feshedilememesinin sağlanması ve sözleşmenin niteliği göz önünde bulundurulurken Kanun'da yer verilmiştir. Dolayısıyla, amaca ulaşmayı sağlamak için Kanun'da yer verilen bu hüküm caydırıcı niteliği olan bir hükümdür. Maddenin birinci fıkrasındaki "...finansal kiralama bedellerini ödemek yükümlülüğü altında olduğu gibi kiralayanın bunu aşan zararlarından da sorumludur" ifadesinden zararı aşan tazminatın öngörüldüğü açıkça anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bu ifadeye göre kiralayanın hiç zararı olmasa bile, vadesi gelmeyen kira bedellerini talep edebilmesi mümkündür. Nitekim, Yargıtay da<sup>91</sup> bunu açıkça ifade etmiştir.

Bilindiği üzere, maddi tazminatın amacı, uğranılan maddi zararı gidermektir. Bu nedendir ki tazminatın tamamını tayin eden unsur, uğranılan zararın miktarı olmalıdır. Bu İsviçre – Türk hukukunda kabul edilen denkleştirici adalet ilkesinin gereğidir<sup>92</sup>. Zira, tazminatın amacı, zarar vereni cezalandırmak veya zarar göreni zenginleştirmek değil, gerçekleşen zararı gidermektir<sup>93</sup>.

Tazminatın amacı zararı gidermeye yönelik olduğundan, kural olarak hükmedilecek tazminat, zararın miktarını geçemez. Ancak, Kanun'la istisna getirmek mümkün görünmektedir. Nitekim, 5054 sayılı RKHK'nın 58. maddesinde öngörülen üç kat tazminat, İş K. m. 17/4 de işçi lehine konulan üç kat tazminat, 5446 sayılı FSEK. m. 70/3 de öngörülen tazminat ve haklı çıkan tarafın zararı daha az olsa bile İİK. m. 68 ve 72 de öngörülen en az %40 oranındaki tazminat zararı aşan oranda tazminatların hukukumuzdaki örneklerindedir. Kuralın istisnasını oluşturan zararı aşan orandaki tazminatın medeni hukuk cezası olduğu belirtilmektedir. Medeni hukuk cezası ise, zararı gidermekten başka, caydırıcı vs. gibi amaçları da olan ağırlaştırılmış bir tazminattır<sup>94</sup>.

Zararı aşan tazminat, kanunla düzenlenmesi gerektiğinden bazı yazarların<sup>95</sup> belirttiği gibi "cezai şart" olmadığı gibi gerçek anlamda bir ceza da

---

lana bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamından yüksek olması durumunda aradaki fark kiralayan tarafından kiracıya ödenir(FKK Taslağı m. 33/1).

<sup>91</sup> Bkz. yukarıda dn. 85.

<sup>92</sup> Reisoğlu, s., 185; Uygur, s., 2017; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s., 587; Orhan SEKMEN, "Rekabet Hukukunda Tazminat Sorumluluğu", Yüksek Lisans Tezi(Rekabet Hukuku) İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Avrupa Birliği Anabilim Dalı, İstanbul, 2008, s.,54 ve 74.

<sup>93</sup> Eren, s., 23,729.

<sup>94</sup> Sekmen, s.,75.

<sup>95</sup> Memişoğlu, s., 2276; Köteli... açıklama, alındığı yer, Dirican, s., 513.

değildir. Yukarıda belirtildiği üzere, zararı aşan orandaki tazminat medeni ceza olarak nitelendirilen tazminatın ağırlaştırılmış şeklidir<sup>96</sup>.

Zararı aşan oranda tazminatı öngören hükümlerin, caydırıcılığı sağlamak amacıyla kamusal yönü olan kanunlarda öngörüldüğünü ve borca aykırılığa değil, haksız fiil unsurunu taşıyan hallere ilişkin olduğunu, bu nedenle de borca aykırılığın söz konusu olduğu bu duruma, kamu hukukuna ilişkin gerekçelerle ceza ve cezai şartta ihtiyaç duyulamayacağını iddia edilebileceğini, duyulmasının da kiracının aleyhine olacağını *Memişoğlu*<sup>97</sup> ileri sürüp hükmü eleştirmişse de bizce, bu yaklaşım hem yukarıda<sup>98</sup> belirtilen nedenlerle, hem de özel hukuk alanında borca aykırılık durumunda zararı aşan oranda tazminatın kanunla getirilemeyeceğine dair emredici daha üst derecede bağlayıcı bir kural bulunmaması nedeni ile doğru değildir. Diğer bir sebep ise zararı aşan oranda tazminat öngören kanunların aynı zamanda özel hukuk yönlerinin de olmasıdır<sup>99</sup>. Kaldı ki, yasal düzenleme olmasa bile genel hükümlere göre finansal kiralama sözleşmesinin yapılması mümkün olduğu halde, yasa koyucunun özel bir kanununla konuyu düzenleme ihtiyacı duyması ve yasayla öngörmüş olduğu amacın sağlanabilmesi içinde caydırıcılık da gerekli olduğundan hükmün zararı aşan oranda tazminatı öngördüğünden kuşku duymamak gerekir.

Burada hemen belirtmek gerekir ki FKK m. 25/1 deki düzenleme mevcut haliyle kanunun amacına uygun olsa bile, gerçekten hakkaniyete oldukça aykırıdır. Bu hükmün mevcut durumuna bir tepki olarak kaleme alındığı anlaşılan FKK. Taslağının 31. maddesindeki düzenlemenin de hakkaniyete ve tazminatın zararı aşamayacağı kuralına uygun olduğu söylene bile amaca uygun değildir. Çünkü, kötü niyetli kiracıları koruması muhtemel görülmektedir.

Bu nedenle düzenlemenin kusur ayırımı gözetilerek, kanunun amacına uygun yorumlanması veya değiştirilmesi gerekmektedir. Yeni düzenleme yapılacaksa, kusur dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla, RKHK. m. 58/2 ye benzer bir düzenleme yapılabilir. Rekabet ihlallerinde üç kat tazminatın talep edilebilmesi için, ihlalin kast ve ağır kusurla yapılmış olması gereklidir<sup>100</sup>. İşte finansal kiralama sözleşmesinin feshine kiracının kast veya

---

<sup>96</sup> bkz. yukarıda dn. 75.

<sup>97</sup> Memişoğlu, s., 2276.

<sup>98</sup> bkz. yukarıda, s., 20; dn., 94.

<sup>99</sup> Sekmen, s., 112, "...rekabet hukukunun kamu ve özel hukuk yanı olan, ancak kamusal yönü ağır basan karma bir hukuk dalı olduğu kabul edilmektedir..."

<sup>100</sup> Sekmen, s., 78.

ağır kusuruyla sebep olduğu durumlarda, kiralayanın zararı olmasa ya da daha az zararı olsa bile malın iadesiyle birlikte, vadesi gelmemiş kira bedellerini talep edebilmelidir. Bu hukukumuzda yabancı olmayan zararı aşan orandaki tazminattır. Örneğin, ödeme gücü olan kiracının geçerli sebebi olmadığı halde ödeme yapmaması, zaman içerisinde değişen şartlardan dolayı ya da malın demode olması nedeniyle sözleşmeden kurtulmak için bilerek kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi durumlarından birincisi ağır kusur, ikincisi de kasıt olabilir.

Buna karşı kiracının kusursuz ya da hafif kusurlu olması halinde kiralaayan ancak uğradığı zararın tazminini talep edebilmeli, zarardan fazlasını talep etme imkanı olmamalıdır. Diğer bir deyişle, sözleşmenin feshi halinde kira konusu malı geri alan kiralayanın bu malın değerlendirilmesi sonucunda elde edeceği menfaati vadesi gelmemiş kira bedellerinden mahsup etmesi gerekmektedir. Denkleştirmenin sağlanması için, bu mahsup gerekli görölmektedir. Kiracıya alım hakkı tanınmiş olan sözleşmelerin feshedilmesinde ise alım hakkı bedeli de denkleştirmede dikkate alınmalıdır. Burada ise öngörölmesi mümkün olmayan ekonomik kriz gibi bir sebebin ortaya çıkmasından dolayı kiracının ödeme güçlüğü içine düşmesi ve bu sebeple temerrüdün oluşması kusursuzluğa, kendi alacağını tahsil edemediğinden ya da geç tahsil etmekten dolayı kira bedellerinin ödenmesinde temerrüde düşölmesi ise hafif kusura örnek olabilir.

#### **3.4. Vadesi Gelmeyen Kira Bedelleriyle Karşılanmayan Zararların Tazmini**

Feshin sonuçlarını düzenleyen FKK. m. 25/1 deki "...vadesi gelmemiş kira bedellerini ödemekle yükümlü olduğu gibi, kiralayanın bunu aşan zararlarından da sorumludur" ifade, tüm kira bedellerinin tahsili ile karşılanmayan zararlarını da talep edebilme hakkını kiralayana vermektedir.

Kiralayanın vadesi gelmeyen kira bedelleriyle karşılanmayan zararı talep edebilmesi için, hem kira bedelleriyle karşılanmayan bir zarar görmüş olması, hem de zarar gördüğünü ispat etmesi gerekecektir. Aksi taktirde, talebi sonuçsuz kalacaktır. Hüküm ile borçlar hukuku ilkelerine bağlı kalmış ve zararın ispatı zarar gördüğünü iddia edenin üzerinde bırakılmıştır<sup>101</sup>. Burada, kiraya veren zarar gördüğünü ispat ederde zararın miktarını ispat edemezse, hâkim BK. m. 44 e göre zararın miktarını, işlerin olağan

---

<sup>101</sup> Dirican, s., 515.

gidişini ve zarar görenin aldığı tedbirleri göz önün de bulundurarak hak-kaniyete uygun bir şekilde belirleyebilecektir<sup>102</sup>.

Doktrinde<sup>103</sup> kiracının temerrüde düşmede kusurun bulunmadığını ispat etmesi durumunda sorumluluktan kurtulacağı belirtilmektedir. Ancak, yukarıda belirttiğimiz nedenlerden dolayı, bizim bu görüşe katılmamız mümkün değildir. Çünkü, bizce 25/1 de öngörülen vadesi gelmemiş kira bedellerini ödeme yükümlülüğü ile bu kira bedelleriyle karşılanmayan zarardan sorumluluk da, diğer bir deyişle madde de belirtilen sorumluluk hallerinde kusur yönünden ayırım yapılmamıştır. Bu nedenle, vadesi gelmemiş kira badelerinin ödenmesinde olduğu gibi, kira bedelleriyle karşılanmayan zarardan kiracının sorumluluğunun da kusursuz sorumluluk olduğu anlaşılmalıdır. Bizce kiracı ancak, öngörülme-yen bir sebebin ortaya çıkması halini ispat ederse sorumluluktan kurtulabilir.

## SONUÇ

Bir varlığın kullanma hakkının belirli süre için, mülkiyet sahibi kiraya veren tarafından devretmek şeklinde tanımlanabilecek olan finansal kiralama benzeri kiralamalara milattan önceki dönemlerde dahi rastlanmasına rağmen, bugünkü anlamda önce ABD’de, sonra Avrupa ülkelerinde uygulama imkanı bulmuş, daha sonra ise gelişmekte olan ülkelere geçmiştir. Ülkemizde ise 24 Ocak kararlarından sonra 1985 yılında kabul edilen 3226 sayılı Yasa ile “finansal kiralama sözleşmesi” yasal bir düzenlemeye kavuşmuştur. Bu sözleşmenin temelinde yatan düşünce kiracıya finansman sağlamaktır.

Bizim çalışma konumuz olan kiracının kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi halinde sözleşmenin feshi FKK md. 23/1 de, feshin sonuçları ise md. 25/1 de düzenlenmiştir.

FKK. m. 23/1 de fesih için iki şart öngörülmüştür. Birincisi, kiracının finansal kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi, diğeri ise kiraya veren tarafından çekilmesi gereken 30 günlük, sözleşme ile alım hakkı tanınmışsa 60 günlük ödeme zamanı içeren süreli ihtardır. Kanunda belirtilen bu sürelerde kiracı kira bedellerini ödemezse kiralayan sözleşmeyi feshedebilecektir. Ödeme yapılırsa temerrüt nedeniyle oluşan ihlal ortadan kalkacaktır. FKK. m. 27 ye göre 6570 sayılı Yasanın uygulanma imkanı olmadığından, iki haklı ihtarda bulunma tek başına fesih nedeni ya-

---

<sup>102</sup> Reisoğlu, s., 184; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop.

<sup>103</sup> Altop, s., 285; Kocağa, s., 163; Dirican, s., 515.



pılamayacaktır. Bu nedenle doktrinde temerrütle sözleşmenin çok sayıda ihlal edilmesi durumunda feshin pek mümkün olmadığı belirtilmesine rağmen, bizce birden fazla ihlal mevcut duruma göre diğer taraf için sözleşmeyi devam ettiremeyecek bir hal alırsa, dolayısıyla bu sonucu doğuracak şekilde sözleşmeye aykırılık oluşturursa m. 23/2'ye göre sözleşmenin feshi mümkündür. Ancak, doktrinde ileri sürülen kaygılar nedeniyle FKK. Taslağı ile iki haklı ihtara dayalı yeni bir fesih sebebi daha öngörülmektedir.

Sözleşmenin feshi halinde, Kanun'un 25/1 maddesine göre, kiralayan kira konusu malın iadesiyle birlikte, henüz vadesi gelmemiş kira bedellerini talep edebileceği gibi vadesi gelmeyen kira bedelleriyle karşılanmayan zararlarını da talep edebilecektir. Madde de yer verilmemesine rağmen kiralayanın fesihten önce ödenmeyen kira bedellerini de talep etme hakkı vardır.

Vadesi gelmemiş kira bedellerinin de talep edilebilmesine ilişkin hüküm doktrinde tartışmalı olup hükmün niteliğiyle ilgili görüşleri iki grupta belirtmek mümkündür. Bazı yazarlar hükmün kanunun amacına uygun olduğunu belirtmelerine rağmen, çoğunluk en fazla kiralayanın olumlu zararını karşılayacak şekilde bir denkleştirme yapılması gerektiğini savunmaktadır. FKK. Tasarısının 33/1 maddesiyle de bu duruma bir denkleştirmenin yapılması öngörülmektedir. Yani taslak çoğunluğun görüşüne göre kaleme alınmıştır.

Bizce ise, burada öngörülen zarar aşan oranda tazminattır. Kiralayanın zararı olmasa bile vadesi gelmemiş kira badelerini talep edebilmesi mümkündür. Ancak, mevcut düzenlemede kusur ayrımı yapılmadığından, düzenleme oldukça ağırdır. Diğer bir deyişle hakkaniyete uygun değildir. Dolayısıyla hükmün yorumu kusurun derecesine göre yapılmalı, yeni düzenleme yapılacaksa yine kusurun derecesi dikkate alınmalıdır.

Doktrinde, vadesi gelmemiş kira bedelleriyle karşılanmayan zararın talep edilebilmesi kiracının kusurlu olması durumunda mümkün olacağına belirtilmesine rağmen, bizce sözleşmenin feshi halinde kiralayana tanınan hakların kullanılmasında kusur ayrımı yapılmadığından, vadesi gelmemiş kira bedellerinin talep edilmesinde olduğu gibi vadesi gelmeyen kiralarla karşılanmayan zararlarından da kiracının sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Ancak, bu duruma kiracı mücbir sebebin varlığını ve bunun olaya sebep olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

Nihai olarak şunu belirtmek gerekir ki aslında finansal kiralama sözleşmesi için bizce özel bir kanuna ihtiyaç olmaması gerekir. Konunun borçlar kanununu içerisinde kiralamanın bir türü olarak düzenlenmesi daha doğru olacaktır. Sadece finans sağlayacak teşebbüslerin hukuki statüsünü, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyecek bir kanunun kabul edilmesi yeterli olacaktır.

\*\*\*

### KAYNAKÇA

- Altop, Atila** : Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Adalet Matbaası, Ankara 1990.
- Dirican, Gökân** : “Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları”, Prof. Dr. Ergon A. Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul, t.y., s., 490-517.
- Erdoğan, Hasan** : Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet, İstanbul, 2006.
- Eren, Fikret** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta, İstanbul 2006.
- Ergül, Nuray/Dumanoglu, Sezai**: Finansal Kiralama, Der Yayınları, İstanbul 2003.
- Eriş, Gören** : Açıklamalı – İctihatlı Türk Ticaret Kanunu Ticari işletme ve Şirketler, 2. Baskı, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1992.
- Kocağa, Köksal** : Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi, Yetkin, Ankara 1999.
- Koç, Mehmet** : Finansal Kiralama(Leasing), 2. Baskı, Beta, İstanbul 2004.
- Memişoğlu, Özgür** : “Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları”, Legal Mali Hukuk Dergisi, Kasım 2009, s., 2249-2288.
- Oğuzman, M. Kemal/M. Turgut ÖZ**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitapevi, İstanbul 2006.
- Reisoğlu, Safa** : Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, Beta Yayınevi, İstanbul 2006.
- Sekmen, Orhan** : “Rekabet Hukukunda Tazminat Sorumluluğu”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Avrupa Birliği Anabilim Dalı, İstanbul 2008.

**Tekinay, S. Sulhi/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atillâ Altop:** Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, Filiz Kitapevi, İstanbul 1993.

**Toroslu, M. Vefa** : Leasing İşlemleri ve Muhasebesi, Beta, İstanbul 2000.

**Tuğlu, Ali/Atila, Özkan** : Finansal Kiralama İşlemleri, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2007.

**Uygun, Turgut:** Açıklamalı – İçtihatlı Borçlar Kanunu: Sorumluluk ve Tazminat Hukuku. 8 Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara 2003.