

idarelerin taraf olduđu kira sözleşmeleri

Kira Sözleşmeleri Kavramı, Anlam ve Kapsamı

Satım sözleşmesi gibi temlik borcu doğuran sözleşmeler, malvarlığı değerinin bir kimsenin malvarlığından diğerininkine kesin olarak geçmesini hazırlama amacı güderlerken; kullanma ve yararlanma hakkını veren sözleşmelerde, bir konunun sadece belirli veya belirsiz bir süre için bir başkasına terki söz konusudur ve kullanma ödöncü (karz) sözleşmesi dışındakilerde, konunun ait olduğu malvarlığında bir değışme olmaz.

Bu bakımdan kira sözleşmeleri, tarafları arasında sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden olup, bu grup içinde de uygulamada en sık rastlanan sözleşme tipidir. Kullandırma, yararlandırma amacını güden sözleşmeler kategorisinde yer alan kira sözleşmeleri, adi kira ve hasılat (ürün) kirası olarak ikiye ayrılır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde, kira sözleşmesinin tanımı şu şekilde yapılmıştır: *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."* Bu hüküm 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmesi tanımından taraflardan birinin, kiraya verenin, borcunu *"bir şeyin kullanılmasının yanı sıra ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmak"* şeklinde düzenlediğinden daha geniş kapsamlı olması dolayısıyla farklılık taşımaktadır.

*Türk Borçlar Kanunu'nun bu hükmü düzenleme biçimi nedeniyle doktrinde eleştirilmektedir. Bu hükmü, İsviçre Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmesi tanımı ile karşılaştıran Gümüş'e göre, "İBK Kanun Koyucusu İBK m. 253'te dar anlamda (adi) kira sözleşmesini tanımlamış ve başarılı olmuş; TBK Kanunkoyucusu ise TBK m. 299'da hem kira sözleşmesini hem de ürün kirasını kapsayacak şekilde geniş anlamda kira sözleşmesini tanımlamaya yönelmiş ve başarısız olmuştur. Zira (...) ürün kirasının konusunu ürün getiren eşya kadar, aynı zamanda 'ürün getiren haklar' da oluşturabilir. Oysa TBK m. 299'un hem kira hem de ürün kirasını kapsamayı hedefleyen tanımı sadece 'eşya (şey)' üzerinden yapılmış ve böylece ürün getiren haklara ilişkin ürün kirası dışarıda bırakılmıştır." (Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s. 22).*

Türk Borçlar Kanunu'nun, hem adi hem hasılat kirasının tanımlandığı intibainı uyandıran bu hükmü dışında, salt adi kira sözleşmesini kapsayıcı nitelikte bir tanım şu şekilde yapılabilir: Kira sözleşmesi; kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun başka bir hükmünde (m. 357) ise, ürün kirası -ikinci defa- tanımına yer verilmiştir. Buna göre, "ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün

veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir."

Ürün kirası, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 270. maddesinde, "Hasılat İcarı" başlığı altında düzenlenmiş ve şu şekilde tanımlanmıştı: "Hasılat icarı, bir akittirki onunla mucir, müstecire ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin iktitafını terk

etmeđi iltizam eder.”

Kira sözleşmesinin niteliklerini ise, řu şekilde özetlemek mümkündür:¹⁵⁵ Kira sözleşmesi rızai bir akit olup, bu sözleşmenin doğumu maddi fiilin yapılmasına bağlı değildir. Kira, tam iki taraflı (sinallagmatik) bir sözleşmedir; kiraya veren adi kirada bir şeyin kullanılmasını, ürün kirasında ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin toplanmasını bir süre için kiracıya bırakmayı taahhüt ederken, kiracı, kiraya verene kullanma ve yararlanma karşılığında bedel ödemekle yükümlüdür.

Kira sözleşmesi kiracıya nisbi bir hak sağlar ve kira sözleşmesinin geçerliliği bakımından kiraya verenin kiralananın malik olması gerekli değildir. Ayrıca kira sözleşmesi kural olarak şekle bağlı olmayan bir sözleşmedir.