AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kiraya Verenin Hapis Hakkı (TBK m. 336-338): Birikmiş Kira İçin Kiracının Eşyalarının Hapsedilmesi ve İhkak-ı Hak Yasağı

MAKALE ÖZETİ

Kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira alacağını güvenceye almak için kiralanandaki taşınırlar üzerinde kanuni hapis hakkına sahiptir (TBK m. 336). Ev sahibinin kendi kendine eşyalara el koyması suçtur (ihkak-ı hak yasağı). İcra dairesi aracılığıyla defter tutulması (İİK m. 270), 15 günlük takip süresi ve kaçırılan eşyaların 10 gün içinde geri getirilmesi rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı kira borçlarını ödemeden taşınmazdaki değerli eşyaları, makineleri veya stok malları kaçırmaya kalkışırsa kiraya veren çaresiz değildir. Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesi uyarınca kiraya veren; **işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olarak**, kiralananda bulunan ve taşınmazın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır mallar üzerinde **kanuni bir hapis hakkına** sahiptir. Ancak en kritik hukuki kural şudur: **Kiraya veren asla bizzat kapıyı kilitleyerek veya zor kullanarak eşyalara kendi kendine el koyamaz (ihkak-ı hak yasağı); bu fiil suç teşkil eder!** Hapis hakkı münhasıran **İcra Dairesi (İİK m. 270) veya Sulh Hukuk Mahkemesi marifetiyle** eşyaların resmi defterinin tutulmasıyla kullanılır. Defter tutulduktan sonra kiraya verenin **15 gün içinde** icra takibi başlatması şarttır; gizlice kaçırılan eşyalar ise 10 gün içinde icra memurlarınca zorla geri getirtilebilir (TBK m. 338).

Özellikle işyeri, fabrika, depo ve ofis kiralarında kiracılar ekonomik darboğaza girdiklerinde veya kira borçlarını ödeyemediklerinde, gece yarısı kamyon yanaştırarak içerideki pahalı makineleri, ofis mobilyalarını ve ticari stokları gizlice kaçırmaya teşebbüs etmektedir. Borçlar Kanunumuz, alacağını tahsil edemeyen mülk sahibini korumak amacıyla ayni nitelikte güçlü bir yasal rehin mekanizması öngörmüştür: **Kiraya verenin hapis hakkı.**

Hapis Hakkının Kapsamı ve Parasal Sınırı (TBK m. 336)

Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesi açıktır: *"Taşınmaz kiralarında kiraya veren, **işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere**, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir."*

Bu emredici tavan şu anlama gelir:

- Kiraya veren, geçmişten kalan en fazla **12 aylık birikmiş kira alacağı** ile,
- İçinde bulunulan döneme ait henüz vadesi gelmemiş **6 aylık işleyecek kiranın** teminatı olarak eşyaların hapsedilmesini talep edebilir.

Kendi Kendine Hak Alma (İhkak-ı Hak) Yasağı

Uygulamada mülk sahiplerinin düştüğü en büyük tuzak, *"Kiramı ödemiyor, dükkânın kilidini değiştirdim, malları da içeride rehin tutuyorum"* yaklaşımıdır.

- **Ceza Sorumluluğu:** Hukukumuzda ihkak-ı hak yasaktır. Kiracının rızası hilafına kapıyı kilitlemek, elektriği/suyu kesmek veya eşyaları bizzat alıkoymak; TCK m. 116 (işyeri/konut dokunulmazlığını ihlal), TCK m. 154 (hakkı olmayan yere tecavüz) ve şartları varsa TCK m. 150/1 (yağma/hırsızlık) suçlarını oluşturur.
- Mülk sahibi hapis hakkını **ancak ve ancak resmi icra organları eliyle** kullanabilir.

Hapis Hakkına Tabi Olan ve Olmayan Eşyalar

Hapsedilebilecek Eşyalar	Hapis Hakkı Kapsamı Dışındaki Mallar
Ofis mobilyaları, bilgisayarlar, toplantı masaları	Kiracının ve ailesinin lüzumlu giyecek ve yatak eşyaları
Mağazadaki stok tekstil veya elektronik ürünler	Haczedilmesi İİK m. 82 uyarınca kanunen yasak olan asgari yaşam eşyaları
Atölye ve fabrikadaki üretim makineleri, jeneratörler	Üçüncü şahıslara ait olduğu kiraya veren tarafından baştan bilinen emanet mallar
Restoran veya kafedeki mutfak ekipmanları ve masalar	Çalınmış, kaybedilmiş veya zilyedin elinden rızası dışında çıkmış mallar

Eşyaların Kaçırılmasını Önleme Usulü (İİK m. 270)

Kiraya veren, kiracının eşyaları taşımaya hazırlandığını veya kaçırma şüphesi bulunduğunu fark ettiğinde şu yasal adımları atar:

1. **İcra Müdürlüğüne Başvuru:** İcra ve İflas Kanunu'nun 270. maddesi uyarınca yetkili icra dairesine başvurularak hapis hakkının korunması amacıyla **eşyaların defterinin tutulması** talep

edilir.
2. **Mahalli Keşif ve Resmi Defter Tutma:** İcra memuru derhal taşınmaza intikal eder; içerideki menkul malları tek tek tespit edip kıymetlerini takdir ederek resmi hapis defterine kaydeder.
3. **Yediemin Tedbiri:** Mallar kaçırılma tehlikesine göre kiracıya yediemin bırakılabileceği gibi, kaçırma şüphesi kuvvetliyse icra dairesince kilit altına alınır veya lisanslı yediemin deposuna kaldırılır.

15 Günlük Hak Düşürücü Süre (İİK m. 271)

En kritik usul kuralı İİK m. 271'de yer alır:

- İcra dairesi hapis defterini tuttuktan sonra, kiraya veren alacağını tahsil etmek için **en geç 15 gün içinde icra takibi (hapis hakkına dayalı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip - İİK m. 145 vd.) başlatmak veya alacak davası açmak zorundadır**.
- Kiraya veren bu 15 günlük süreyi geçirirse, eşyalar üzerindeki hapis hakkı **kendiliğinden düşer** ve icra müdürlüğü defteri iptal ederek malları serbest bırakır.

Kaçırılan Eşyaların 10 Gün İçinde Geri Getirilmesi (TBK m. 338)

Kiracı eşyaları mülk sahibinin haberi olmadan veya itirazına rağmen gizlice kaçırmışsa:

- Kiraya veren, eşyaların taşınmasından itibaren **on gün içinde** icra dairesi veya mahkeme kararıyla kolluk kuvvetlerinin yardımıyla eşyalara el koydurabilir.
- Eşyalar nereye nakledilmiş olursa olsun, icra memurları eşyaları bulduğu adresten zorla alarak tekrar kiralık taşınmaza geri getirir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2022 tarihli 30. cilt, 3. sayısında (s. 1805-1834) yayımlanan “Kiraya Verenin Hapis Hakkı” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.