

**T.C.**  
**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**ÖZEL HUKUK PROGRAMI**  
**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE SATIŞ VE GERİ  
KİRALAMA YÖNTEMİ**

**Halit KABAK**

**Danışman**  
**Doç. Dr. Serkan AYAN**

**İZMİR – 2019**



## YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Finansal Kiralama Sözleşmesinde Satış ve Geri Kiralama Yöntemi” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih

.../.../.....

Halit KABAK

İmza

## **ÖZET**

### **Yüksek Lisans Tezi**

#### **Finansal Kiralama Sözleşmesinde Satış ve Geri Kiralama Yöntemi**

**Halit KABAK**

**Dokuz Eylül Üniversitesi**

**Sosyal Bilimler Enstitüsü**

**Özel Hukuk Anabilim Dalı**

**Özel Hukuk Programı**

Globalleşen dünyada yatırımcılar, gelişen teknolojiye uygun yatırımlar yaparak karlılık gösterme eğilimi göstermektedirler. İşbu yatırımları dış kaynaklardan karşılamakta zorlanan yatırımcılar için Kanun Koyucu tarafından yeni bir finansman yönteminin geliştirilmesi zarureti hasıl olmuştur. Gerçekten de yatırımcılara kendi öz kaynaklarından likidite ihtiyacını giderme fırsatı sunan satış ve geri kiralama yöntemi, hem ilgili işletme hem finansal kiralama şirketi hem de ülke ekonomisi açısından pek çok avantaj ihtiva etmektedir.

3226 sayılı mülga kanun döneminde pek çok tartışmaya sebebiyet veren Yüksek Yargı kararları ile mülga kanun döneminde bu yöntemin kullanılmasının önü kesilmiş olsa da satış ve geri kiralama yöntem 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı ‘Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’ ile açıkça düzenleme alanı bulmuş ve mülga kanun dönemindeki pek çok doktrinsel tartışmanın da önüne geçilmiştir.

İşbu çalışmanın birinci bölümünde, satış ve geri kiralama yönteminin daha iyi anlaşılabilmesi için genel olarak sözleşme konusu malın kiracının

**gösterdiği sözleşme dışı üçüncü kişiden temin edildiği klasik anlamdaki finansal kiralama sözleşmesine değinilmiştir. Çalışmanın ikinci ve üçüncü bölümünde ise satış ve geri kiralama yöntemi, işbu yöntem kapsamında kurulan sözleşmelerin taraflarının hakları ve yükümlülükleri ayrıntılı olarak incelenmiştir. Son olarak ise işbu çalışmanın dördüncü bölümünde ise satış ve geri kiralama yönteminin çeşitli açılardan ve özellikle vergi hukuku açısından avantaj ve dezavantajları belirtilmek suretiyle genel anlamda satış ve geri kiralama yöntemi ile klasik anlamdaki finansal kiralama sözleşmesi arasındaki farklara değinilmiş ve bu kapsamda önemli sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmıştır.**

**Anahtar Kelimeler: Finansal Kiralama, Satış ve Geri Kiralama Yöntemi, Sözleşme, Türk Borçlar Hukuku, Türk Vergi Hukuku.**

## **ABSTRACT**

**Master's Thesis**

**The Sale And Lease Back Method in Leasing Contract**

**Halit KABAK**

**Dokuz Eylül University**

**Institute of Social Sciences Department of Private Law**

**Private Law Program**

In a globalizing world, investors tend to show profitability by making investments in line with developing technology. For investors who find it difficult to meet these investments from outside sources, a new financing method has been developed by the Legislator. Indeed, the sale and lease back method, which offers investors the opportunity to meet their own liquidity needs from their own resources, has many advantages for both the concerning firm (lessee), lessor and the national economy.

Although the use of this method was prevented by the High Judicial Decisions, which caused many discussions during the abolished law no. 3226, the sale and lease back method was clearly regulated by the ' Leasing, Factoring and Financing Companies Law' dated 21.11.2012 and numbered 6361. and many doctrinal debates during the abolished law were precluded.

In the first part of this study, in order to understand better the sale and leaseback method, the financial leasing agreement in which the contracted goods are obtained from the third party other than the contract shown by the lessee is mentioned. In the second and third parts of the study, the sale and lease back method, rights and obligations of the parties of the contracts established under this method are examined in detail. Finally, in the fourth part of this study, the advantages and disadvantages of sale and lease back method in terms

**of tax law, and in particular, the differences between the sale and lease back method and the classical leasing contract are discussed and important problems are tried to be solved in this context.**

**Keywords: Financial Leasing, Sale and Lease Back Procedure, Contract, Turkish Law of Obligations, Turkish Tax Law.**



## İÇİNDEKİLER

|                  |      |
|------------------|------|
| TEZ ONAY SAYFASI | ii   |
| YEMİN METNİ      | iii  |
| ÖZET             | iv   |
| ABSTRACT         | vi   |
| İÇİNDEKİLER      | viii |
| KISALTMALAR      | xiii |

|       |   |
|-------|---|
| GİRİŞ | 1 |
|-------|---|

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK FİNANSAL KİRALAMA

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. GENEL AÇIKLAMALAR                                                                | 5  |
| II. FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI                                                       | 8  |
| III. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHÇESİ                                                 | 9  |
| IV. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRK HUKUKU'NA GİRİŞİ VE TÜRK HUKUKU'NDA DÜZENLENİŞ BİÇİMİ | 11 |
| V. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ                                                     | 14 |
| A. GENEL OLARAK                                                                     | 14 |
| B. TANIMI                                                                           | 14 |
| C. HUKUKİ NİTELİĞİ                                                                  | 17 |

### İKİNCİ BÖLÜM SATIŞ VE GERİ KİRALAMA (SALE & LEASE BACK) YÖNTEMİ

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| I. GENEL AÇIKLAMALAR                                                     | 21 |
| II. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN TARİHÇESİ VE TÜRK HUKUKU'NA GİRİŞİ | 25 |
| III. FİNANSAL KİRALAMA TÜRLERİNDEN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİ        | 29 |
| A. GENEL OLARAK                                                          | 29 |
| B. TANIMI                                                                | 31 |

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| C. HUKUKİ NİTELİĞİ                                                                                                       | 33 |
| 1. Genel Olarak                                                                                                          | 33 |
| 2. Rızai Bir Sözleşme Olması                                                                                             | 34 |
| 3. İsimli (Tipik) Bir Sözleşme Olması                                                                                    | 35 |
| 4. Kullandırma ve Yararlandırma Borcu Doğurması                                                                          | 36 |
| 5. Sürekli Borç İlişkisi Meydana Getirmesi                                                                               | 37 |
| 6. Tam İki Tarafa Borç Yükleme                                                                                           | 39 |
| D. UNSURLARI                                                                                                             | 40 |
| 1. Taraflar                                                                                                              | 40 |
| a. Kiraya Veren                                                                                                          | 42 |
| b. Kiracı                                                                                                                | 45 |
| 2. Tarafların Anlaşması                                                                                                  | 46 |
| 3. Satış ve Geri Kiralama Yöntemine Konu Olabilecek Mal                                                                  | 47 |
| a. Taşınır ve Taşınmaz Mallar                                                                                            | 48 |
| b. Bilgisayar Programlarının Çoğaltılmış Nüshaları                                                                       | 49 |
| c. Bütünleyici Parça ve Eklentiler                                                                                       | 50 |
| 4. Bedel                                                                                                                 | 52 |
| 5. Şekli                                                                                                                 | 55 |
| 6. Süre                                                                                                                  | 57 |
| 7. Denetim                                                                                                               | 58 |
| 8. Asgari Sermaye Tutarı                                                                                                 | 60 |
| E. GENEL İŞLEM KOŞULLARI BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ                                                                    | 61 |
| 1. Genel Olarak                                                                                                          | 61 |
| 2. Kapsam Denetimi                                                                                                       | 63 |
| 3. Yorum Denetimi                                                                                                        | 64 |
| 4. İçerik Denetimi                                                                                                       | 65 |
| IV. SÖZLEŞME KONUSU MALIN MÜLKİYETİ                                                                                      | 66 |
| A. GENEL OLARAK                                                                                                          | 66 |
| B. TARAFLARIN İFLASI VEYA ALEYHLERİNDE İCRA TAKİBİ BAŞLATILMASI HALİNDE                                                  | 67 |
| C. SÖZLEŞME YAPILIRKEN SÖZLEŞME KONUSU MAL ÜZERİNDE BULUNAN SINIRLI AYNİ HAKLAR                                          | 69 |
| V. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİ İHTİVA EDEN SÖZLEŞMENİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKLILIK ESAS TEŞKİL EDEN ÖZELLİKLERİ | 70 |
| A. GENEL OLARAK                                                                                                          | 70 |
| B. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN                                                                               | 71 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| C. KİRA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN                  | 71 |
| D. TAKSİTLE SATIŞ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN        | 74 |
| E. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN      | 75 |
| F. MÜLKİYETİ SAKLI TUTMA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN | 77 |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### SATIŞ VE GERİ KİRALA YÖNTEMİNDE TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. GENEL AÇIKLAMALAR                                                             | 78  |
| II. TARAFLARIN HAKLARI                                                           | 79  |
| A. GENEL OLARAK                                                                  | 79  |
| B. KİRALAYANIN HAKLARI                                                           | 79  |
| 1. Sözleşme Kira Bedelini Talep Hakkı                                            | 79  |
| 2. Sözleşme Süresi Boyunca Malın Hukuki Mülkiyetine Sahip Olma Hakkı             | 81  |
| 3. Sözleşme Süresi Sonunda Zilyetliğin Devrini Talep Hakkı                       | 81  |
| 4. Kiracının Temerrüdü Halinde Sözleşmeyi Fesih Hakkı                            | 83  |
| C. KİRACININ HAKLARI                                                             | 86  |
| 1. Sözleşme Konusu Malı Finansal Kiralama Şirketine Satma ve Geri Kiralama Hakkı | 86  |
| 2. Sözleşme Süresi Boyunca Malın Ekonomik Mülkiyetine Sahip Olma Hakkı           | 87  |
| 3. Sözleşmeyi Süresinden Önce Feshetme Hakkı                                     | 87  |
| 4. Sözleşmenin Süresinin Uzatılmasını Talep Hakkı                                | 88  |
| 5. Menfaatlerin Denkleştirilmesini Talep Etme Hakkı                              | 89  |
| III. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ                                                   | 90  |
| A. GENEL OLARAK                                                                  | 90  |
| B. KİRALAYANIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ                                                    | 91  |
| 1. Sözleşme Konusu Malı Kiracıdan Satın Alma Borcu                               | 91  |
| 2. Sözleşme Konusu Malın Zilyetliğini Kiracıya Devir Borcu                       | 92  |
| 3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu                                                    | 94  |
| 4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu                                                    | 97  |
| 5. Kiralananı Sigorta Ettirme Borcu                                              | 99  |
| C. KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ                                                      | 101 |
| 1. Sözleşmeden Doğan Bedel Ödeme Borcu                                           | 101 |
| 2. Sözleşme Konusu Malı İtinayla Kullanma Borcu                                  | 105 |

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Malın Her Türlü Bakım ve Onarımının Yapılması Borcu                                                                          | 106 |
| 4. Sigorta Primlerinin Ödenmesi Borcu                                                                                           | 107 |
| 5. Kiralananın Hasar ve Zıyana Katlanma Borcu                                                                                   | 108 |
| 6. Zilyetliğin ve Kiracılık Sıfatını Devretmeme Borcu                                                                           | 109 |
| 7. Sözleşme Süresi Sonunda Malın Zilyetliğinin Kiralayana İadesi Veya Malın Mülkiyetini İtibari Değeri Üzerinden Devralma Borcu | 110 |

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN FAYDALARI VE SAKINCALARI VE VERGİ HUKUKU BAKIMINDAN ÖZELLİKLİ DURUMLAR**

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. GENEL AÇIKLAMALAR                                                                               | 114 |
| II. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN FAYDALARI                                                    | 115 |
| A. GENEL OLARAK                                                                                    | 115 |
| B. KİRACI YÖNÜNDEN                                                                                 | 116 |
| 1. Finansman Yöntemi Olması                                                                        | 116 |
| 2. Kiracının Mülkiyete İlişkin Risklerini Kaldırması                                               | 116 |
| 3. Likiditeyi Arttırması                                                                           | 117 |
| 4. Yabancı Kaynak Gereksinimi Azaltması                                                            | 117 |
| 5. Hızlı ve Düşük Maliyetli Olması                                                                 | 118 |
| 6. Sözleşme Süresinin Sona Ermesi İle Sözleşme Konusu Mala Yeniden Malik Olunması                  | 119 |
| 7. Kredi Değerliliği Sağlaması                                                                     | 120 |
| 8. İflas Halinde Sözleşmeye Konu Mallara El Konulamaması ve Konkordato Açısından Değerlendirilmesi | 120 |
| C. KİRALAYAN YÖNÜNDEN                                                                              | 122 |
| 1. Karlılık Oranını Yükseltmesi                                                                    | 122 |
| 2. Risk Oranını Düşürmesi                                                                          | 122 |
| 3. Teşviklerden Yararlanabilmesi                                                                   | 122 |
| 4. Kiralayan İşletme ile Kiracı Arasındaki Vergi Matrahının Değişik Olmasından Yararlanma          | 123 |
| D. ÜLKE EKONOMİSİ AÇISINDAN                                                                        | 124 |
| 1. Şirketlerin Kaynaklarını Rasyonel Kullanmasını Sağlaması                                        | 124 |
| 2. Finansman Maliyetlerini Düşürmesi                                                               | 124 |
| 3. Gelir Artışına Katkıda Bulunması                                                                | 125 |
| 4. Kayıtdışı Ekonomik ve Ticari Faaliyetlerin Önüne Geçilmesi                                      | 125 |

|          |                                                                                                                                    |     |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III.     | SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN SAKINICALARI                                                                                     | 125 |
| A.       | GENEL OLARAK                                                                                                                       | 125 |
| B.       | KANUNA KARŞI HİLE İRADESİYLE YAPILMASI                                                                                             | 127 |
| IV.      | SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİ İLE YAPILAN<br>FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİN VERGİ HUKUKU<br>MEVZUATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ | 129 |
| A.       | GENEL OLARAK                                                                                                                       | 129 |
| B.       | VERGİ USUL KANUNU AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA<br>USULÜ                                                                        | 131 |
| C.       | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ<br>KİRALAMA USULÜ                                                                  | 134 |
| D.       | KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ<br>KİRALAMA USULÜ                                                                      | 138 |
| E.       | DAMGA VERGİSİ VE HARÇLAR YÖNÜNDEN SATIŞ VE GERİ<br>KİRALAMA USULÜ                                                                  | 140 |
| SONUÇ    |                                                                                                                                    | 143 |
| KAYNAKÇA |                                                                                                                                    | 148 |

## KISALTMALAR LİSTESİ

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>ABD</b>   | : Anabilim Dalı                                                           |
| <b>A.Ş.</b>  | : Anonim Şirket                                                           |
| <b>B.</b>    | : baskı                                                                   |
| <b>BDDK</b>  | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu                                |
| <b>Bkz.</b>  | : bakınız                                                                 |
| <b>C.</b>    | : cilt                                                                    |
| <b>dn.</b>   | : dipnot                                                                  |
| <b>E.</b>    | : Esas                                                                    |
| <b>E.T.</b>  | : Erişim Tarihi                                                           |
| <b>f.</b>    | : fıkra                                                                   |
| <b>FKK</b>   | : Mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu                              |
| <b>FSEK</b>  | : Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu                                          |
| <b>HD.</b>   | : hukuk dairesi                                                           |
| <b>HGK</b>   | : Hukuk Genel Kurulu                                                      |
| <b>İÜHF</b>  | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi                                   |
| <b>İÜHFM</b> | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası                          |
| <b>K.</b>    | : Karar                                                                   |
| <b>Kanun</b> | : 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu |
| <b>KDV</b>   | : Katma Değer Vergisi                                                     |
| <b>KDVK</b>  | : Katma Değer Vergisi Kanunu                                              |
| <b>KVK</b>   | : Kurumlar Vergisi Kanunu                                                 |
| <b>m.</b>    | : madde                                                                   |

|                   |                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MÜHF</b>       | : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi                                                                    |
| <b>S.</b>         | : sayı                                                                                                    |
| <b>SBE</b>        | : Sosyal Bilimler Enstitüsü                                                                               |
| <b>s.</b>         | : sayfa                                                                                                   |
| <b>ss.</b>        | : sayfadan sayfaya                                                                                        |
| <b>TBK</b>        | : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu                                                                         |
| <b>TKHK</b>       | : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun                                                                    |
| <b>TMK</b>        | : Türk Medeni Kanunu                                                                                      |
| <b>TTK</b>        | : Türk Ticaret Kanunu                                                                                     |
| <b>vb.</b>        | : ve benzeri                                                                                              |
| <b>vd.</b>        | : ve devamı                                                                                               |
| <b>VUK</b>        | : Vergi Usul Kanunu                                                                                       |
| <b>Yarg.</b>      | : Yargıtay                                                                                                |
| <b>YHGK</b>       | : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu                                                                             |
| <b>Yönetmelik</b> | : Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik |

## GİRİŞ

Günümüzde zenginlik, bir şeye malik olmak durumundan ziyade o şeyi kullanabilme hakkını haiz olabilme durumunu ifade etmektedir. Zira teşebbüsler, faaliyetlerini yürütürken her zaman taşınır ve/veya taşınmaz varlıklara ihtiyaç duyarlar. İşte teşebbüsler bu ihtiyaçlarını ister mülkiyet hakkına sahip olma isterse de kiralama yöntemiyle karşılayabilirler. Ancak unutulmamalıdır ki; teşebbüsler faaliyetleri neticesindeki karlarını bu varlıkların kullanılması neticesinde sağlarlar. Dolayısıyla bir teşebbüs, bir taşınır ve/veya taşınmaz malvarlığını kullanması neticesinde bir karlılık elde edecek ise o malvarlığını kiralaması kendisi için daha doğru bir tercih olacaktır. Böylelikle o malvarlığının mülkiyetine sahip olmasından kaynaklı vergisel yükümlülükler başta olmak üzere mülkiyet hukukunun doğurduğu yükümlülük ve risklerden kurtulacağı da izahtan varestedir.

Artan nüfus ile birlikte teknolojinin de hızla gelişmesi teşebbüslerin finansal riskini artırmıştır. Yine bu kapsamda meydana gelen küresel ekonomik krizler çoğu teşebbüsün öz kaynağını kaybetmesine, ekonomik darboğaza girmesine sebebiyet vermiştir. Yine aynı şekilde yatırımlarını kendi öz kaynaklarından yapan teşebbüsler, teknolojinin hızla gelişmesi neticesinde yatırımlarının demode hale gelmesi sonucu yatırımlarının karşılığını alamamışlar; iflas etme tehlikesi ile karşı karşıya kalmışlardır. Bu husus her ne kadar teşebbüsleri etkiliyor olarak görünse de aynı zamanda bu teşebbüslere kredi veren bankaların da bu kredilerin karşılığını verememesine sebebiyet vermiş bankaların da iflas etmesine sebep olmuştur. Dolayısıyla globalleşen dünyada bu tarz riskleri ortadan kaldırmayı amaçlayan kanun koyucu, yeni bir yatırım modeli geliştirme ihtiyacı hissetmiştir. Bu kapsamda yeni yatırımlar yapmak isteyen teşebbüsler bu yatırımları kendi öz kaynaklarından karşılamak yerine yabancı kaynaklar vasıtası ile yatırım yapma fikrini benimsemişlerdir. İşte bu fikir kapsamında finans hukukunun ayırıcı hususları da göz önünde bulundurularak adi kira sözleşmesinden farklı özelliklere sahip finansal kiralama sözleşmesi hukuk alanında yerini almıştır. Her ne kadar işbu çalışma “Finansal Kiralama Hukuku’nda Satış ve Geri Kiralama Yöntemi”ne ilişkin olsa da

konunun daha iyi anlaşılabilmesi için çalışmanın birinci bölümünde finansal kiralama sözleşmesine değinilecektir.

Türk hukukunda kanun koyucunun temel kanunlarda yaptığı kanunlaşma hareketleri pek çok kanunda da değişiklik yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Bu kanunlardan birisi de 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile yapılmıştır. Bu kanun ile birlikte 3226 sayılı kanundan (mülga FKK) farklı pek çok düzenleme yer almakla birlikte çalışmamızın da konusunu oluşturan “Satış ve Geri Kiralama (Sale&Lease Back) Yöntemi” de ilk kez 6361 sayılı kanun ile düzenleme alanı bulmuştur. Ancak doktrinde kimi görüşler satış ve geri kiralama yönteminin mülga FKK kapsamında da düzenlendiğini belirtmiş olsa da<sup>1</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında<sup>2</sup> satış ve geri kiralama yönteminin mülga FKK kapsamına girmediğine kanaat getirmiştir. Böylelikle satış ve geri kiralama yönteminin mülga FKK kapsamına girip girmediğine ilişkin tartışmalar 6361 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile anlamını yitirmiştir.

Çalışma konumuzu artık kanunda da düzenleme alanı bulan kiralama türlerinden biri olan ‘Satış ve Geri Kiralama (Sale&Lease Back)’ teşkil etmektedir. Satış ve geri kiralama yönteminin diğer satış türlerinden farkı temelde ikili bir hukuki ilişki olmasından ileri gelmektedir. Zira klasik anlamda finansal kiralama üçlü bir hukuki ilişkiye dayanmaktadır. Esasında her iki işlemde de malın finansman amacıyla sağlanması değişmemektedir. Sadece malın sağlanma biçimi değişmektedir. Bu konuya daha sonra değinilecektir. Satış ve geri kiralama yöntemi, finansal kiralama hukuku kapsamında teşebbüsler tarafından sıkça başvurulanan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yöntem uygulamada da sıkça

---

<sup>1</sup> Mülga FKK’nun ‘Sözleşme’ başlıklı 4.maddesinde “*Sözleşme; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden 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.*” şeklinde malın zilyetliğinin başka suretle temin edilebileceği lafzından malın zilyetliğinin satış ve geri kiralama yolu ile de elde edilebileceği anlamı da savunulmaktadır, Murat Topuz, **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s.79, M. Argun Köteli, **Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri**, Kazancı Matbaacılık, İstanbul, 1991, s.115, Köksal Kocağa, **Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999, s.51,52.

<sup>2</sup> Yargıtay HGK, 27.12.1995 tarihli ve 1995/12-787 E. 1995/1157 K. Sayılı kararı, Topuz, s.80, dn:209.

başvurulmasının en temel sebebi, iyi bir finansman yöntemi olmasından ileri gelmektedir.<sup>3</sup> Dolayısıyla çalışmamın ikinci bölümünde “Satış ve Geri Kiralama (Sale&Lease Back) Yöntemi”ne detaylıca değinilecektir.

Satış ve geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmesinin yapılması ile tarafların karşılıklı birtakım hakları ve borçları söz konusu olmaktadır. Bu kapsamda değerlendirilecek hak ve yükümlülükler sistemin ayakta kalması için gerekli olan hususlar olmakla birlikte ülkenin ekonomik yapısının korunması için de son derece önemlidir.

Dünyada ve ülkemizde leasing hacminin her geçen yıl artmakta olduğu açıktır. Zira örnek vermek gerekirse dünyada leasing hacmi 1978 yılında 41 milyar dolar iken 2015 yılında bu oran 1 trilyon dolar seviyesine gelmiştir.<sup>4</sup> Yine bu kapsamda satış ve geri kiralama yönteminin de son derece önem teşkil ettiği yadsınamaz bir gerçektir. Zira yukarıda da belirtildiği üzere ülkemizde görülen finansal kiralama işlemlerinin tümüne yakını satın almalı finansal kiralama işlemleri olmakla birlikte satış ve geri kiralama yöntemi de satın almalı finansal kiralamanın bir türü olarak değerlendirilebilir. Dolayısıyla dünyada ve ülkemizde<sup>5</sup> işlem hacmi her geçen yıl artan bir işlemin taraflarının hakları ve yükümlülüklerinin titizlikle belirlenmesi elzemdir. Zira kanun koyucu tarafından hukuki sınırları belirlenen finansal kiralama sistemindeki bir boşluk domino etkisi ile global veya yerel bir ekonomik krize zemin hazırlayabilir. Dolayısıyla satış ve geri kiralama yönteminde tarafların haklarının ve yükümlülüklerinin belirlenmesinin önem teşkil etmesi neticesinde çalışmamızın üçüncü bölümünde bu hususlar ayrıntıları ile değerlendirilecektir.

Satış ve geri kiralama yöntemi gerek kiracı olan teşebbüs gerek finansal kiralama şirketi gerekse de ülke ekonomisi açısından çeşitli avantajlar ve dezavantajlar barındırmaktadır. İşletme sahiplerinin satış ve geri kiralama yöntemine

---

<sup>3</sup> Güray Öğredik, “Sat ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal ve Vergisel Avantajları”, **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Şubat 2014, S.122, ss.140-150, s.140.

<sup>4</sup>[https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/Dunya\\_Leasing\\_Islem\\_Hacmi-1473.pdf](https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/Dunya_Leasing_Islem_Hacmi-1473.pdf)(E.T. 17.10.2017).

<sup>5</sup>Ülkemiz de işlem hacmi bakımından dünyada 17.sırada yer almaktadır. ([https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/Dunya\\_Leasing\\_Islem\\_Hacmi-1473.pdf](https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/Dunya_Leasing_Islem_Hacmi-1473.pdf)) (E.T. 17.10.2017).

başvurmalarının belli sebepleri vardır. Öncelikle satış ve geri kiralama yönteminde teşebbüs maliki olduğu bir malın mülkiyetini finansal kiralama şirketine devretmekte olup devamında aynı malı kiralamaktadır. Peki teşebbüsleri bu işleme iten sebepler nelerdir? Pek tabii ki teşebbüsler birtakım avantajlar öngörmektedir ki, böyle bir yola başvurmaktadır. Bu yöntemin başlıca avantajları arasında likiditeyi artırması, kiracının mülkiyet riskini ortadan kaldırması vs. sayılabilir. Ancak teşebbüslerin bu yola başvurusundaki en önemli sebep olarak vergisel avantajlar gösterilebilir. Zira yatırımların satış ve geri kiralama yoluyla gerçekleştirilmesi, diğer yöntemlere göre vergisel açıdan bazı ayrıcalıklar sağlamaktadır. Bu kapsamda özellikle Vergi Usul Kanunu ve ekleri ile Gelir Vergisi Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu ve Damga Vergisi Kanunu da ele alınacaktır.

Yine satış ve geri kiralama yönteminin avantajlı yönleri olsa da dezavantajlı yönleri de bulunmaktadır. Bu kapsamda satış ve geri kiralama yönteminin avantajları ve dezavantajları vergisel boyutu da ele alınarak dördüncü bölümde değerlendirilecektir.

Finansal kiralamanın bir türü olarak değerlendirilebilecek olan satış ve geri kiralama yöntemine ilişkin olan işbu çalışmada satış ve geri kiralama yöntemi tüm yönleriyle ayrıntıları ile anlatılmıştır. Hukuki boyutunun yanında vergisel boyutu bakımından da değerlendirme yapılarak işbu çalışma neticelendirilmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL OLARAK FİNANSAL KİRALAMA

#### I. GENEL AÇIKLAMALAR

Esas itibariyle bir finansman yöntemi olan finansal kiralama, yatırımcılara ihtiyaç duydukları menkul ve/veya gayrimenkulü satın almak yerine kiralama yolu ile elde etme fırsatı sunmaktadır.<sup>6</sup> Yani bir başka deyişle buradaki asıl belirtilmesi gereken nokta finansal kiralamada zenginliği ifade eden husus o mala malik olmaktan değil o malı kullanmaktan geçmektedir.<sup>7</sup>

Finansal kiralama esas itibariyle 1930’lu yıllarda ilk kez ekonomik bunalımın yoğun hissedildiği Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkmış olup ikinci dünya savaşı sonrasında ise Avrupa’da yayılmaya başlamıştır. Ülkemizde ise bilindiği üzere mülga 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu<sup>8</sup> ile ilk kez finansman sağlamaya yönelik finansal kiralama düzenlenmiştir. Bu Kanun, sözleşmenin hukuki yapısını, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenleyen hükümleri kapsamaktaydı. Ancak işbu kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan ve doktrin ile yargının fikir ayrılığına düştüğü pek çok tartışma söz konusu olmuştur. Bu tartışmalardan belki de en önemlisi aşağıda ayrıntıları ile değinilecek olan ve çalışmamızın da konusunu teşkil eden sale&lease back yani satış ve geri kiralama yönteminin bu kanun kapsamında yer alıp almadığına ilişkin bir noktada toplanmaktaydı.<sup>9</sup> Bu tartışmalar ışığında da mülga kanun mevcut sistemin sorunlarına yanıt vermemeye başlamıştır. İşte finansal piyasalarda meydana gelen gelişmeler ve uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçlar neticesinde kredi sistemi içinde yer

---

<sup>6</sup>Taner Sarısoy, **Tüm Yönleriyle Franchising Forfaiting Factoring Leasing İşlemleri Vergi ve Muhasebe Uygulamaları Rehberi**, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara 2011, s.263.

<sup>7</sup> Mehmet Serkan Ergüne, 6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kapsamında ve Sona Ermesinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, **MÜHF-Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.19, S.3, 2013, ss.227-258, s.227.

<sup>8</sup> Bkz. 28.06.1985 tarihli ve 18795 sayılı Resmi Gazete.

<sup>9</sup> Duygun Yarsuvat, Açılış Konuşmaları, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, 9 Ekim 2004, s.9.

alan finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin güvenilir ve etkin bir şekilde faaliyetlerini yerine getirebilmesi amacıyla 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu<sup>10</sup> yürürlüğe girmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki, bu kanun ile satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi de artık kanuni düzleme oturtularak bu konudaki tartışmalara son verilmiştir.

Bunun yanında işbu kanunun ‘Amaç’ başlıklı birinci maddesi “*Bu Kanunun amacı; finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile finansal kiralama, faktoring ve finansman sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.*” şeklindeki düzenlenmiş ve işbu kanunun amacı açıkça ortaya konulmuştur. Kaldı ki, işbu kanunun ‘Kapsam’ başlıklı ikinci maddesi ile de kanunun uygulama alanının geniş tutulmak istediği açıktır. Zira madde ile, Kanunun kapsamı, Türkiye’de kurulu finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan, maddede, bankaların faktoring işlemleri ile katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama işlemlerinin Kanuna tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte, finansal kiralama şirketlerince faaliyet kiralaması yapılabilmesi mümkün kılınmakla birlikte, bu faaliyetler hakkında Kanunun finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasında ve finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetlerine ilişkin olarak diğer Kanunlarda yer alan özel hükümlerin saklı olduğu belirtilmiştir.

İşbu kanunun ‘Yürürlükten kaldırılan hükümler’ başlıklı 52.maddesi uyarınca 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile 30.09.1983 tarihli ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ek ve değişiklikleri ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak yine aynı madde ile 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye yapılan atıfların Kanunun ilgili maddelerine yapılmış sayılacağı hükme bağlanmıştır.

---

<sup>10</sup>13.12.2012 tarihli ve 28496 sayılı Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213-1.htm>, (E.T. 30.07.2017)

Yine sorun olarak görülebilecek hususlardan, bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce akdedilen finansal kiralama sözleşmelerine hangi kanun hükümlerinin uygulanacağı da geçici madde ile düzenlenmiştir. Buna göre geçici madde 4 uyarınca Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri için mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun süreye ilişkin hükümlerinin uygulanmasına devam olunacağı hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda kanun koyucu genel kuraldan ayrılmamış 6361 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce akdedilen sözleşmelerin geçerliliğine, ifasına ve sona ermesi ile tasfiyesine ilişkin hususlara yine 3226 sayılı kanun hükümleri uygulanmaya devam edecektir. Buna kanunların yürürlük ötesi etkisi denmektedir.<sup>11</sup> Genel kuralın istisnasını ise kamu düzeni ve genel ahlak oluşturmaktadır. Bu durumların varlığı halinde 6361 sayılı Kanun derhal uygulanacaktır.

Belirtmek gerekir ki, işbu Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanacağı da Kanun'da belirtilmiştir. Aşağıda ayrıntıları incelendiği zaman da görüleceği üzere finansal kiralama sözleşmesi bir kullanma ve yararlanma hakkı vermesi itibariyle uygulama alanı geniş bir sözleşme niteliğindedir.<sup>12</sup> Dolayısıyla işbu Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde söz konusu tanıma uyan sözleşme hükümlerinin de niteliğine uygun düştüğü ölçüde finansal kiralama sözleşmesine uygulanabileceğini söylemek yerinde olacaktır.

Tüm bu anlatılanlar ışığında aşağıda finansal kiralama kavramına, finansal kiralamanın tarihçesi ile Türk hukukunda düzenlenmesine ve genel olarak finansal kiralama sözleşmesine değinilecektir.

---

<sup>11</sup>Bilgehan Çetiner, "6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Yıl: 4, 13 Nisan 2013, ss. 78-81.; Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. Baysal Başak, "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü", **İÜHFİM**, C.LXX, S.1, 2012, ss.221-244.

<sup>12</sup>Cevdet Yavuz, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayınevi, 10.Baskı, İstanbul, 2012, s.361.

## II. FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI

İngilizce ‘Leasing’ terimi bazı kara Avrupası ülkelerinde olduğu gibi kullanılmakta iken bazı ülkelerde ise bu terimi yansıtacak kelimeler türetilmeye çalışılmıştır. Örneğin Fransa’da önceleri ‘credit-bail’ daha sonra ise ‘location financiere’ kavramı kullanılmıştır.<sup>13</sup> "Leasing kelimesi İngilizce kökenli ‘lease’ sözcüğünden türemiş olup dilimizde ‘kiralama-kiraya verme’ anlamlarına karşılık gelmektedir.<sup>14</sup> Ancak leasing kelimesinin dilimizde her ne kadar kiralama anlamına gelse de bu anlam onu ifade etmeye yetmemektedir. Zira kiralama, genel olarak, bir konunun kullanım hakkının mülkiyet hakkı saklı kalmak kaydıyla belirli veya belirsiz bir süre için başkasına terk edilmesini ifade etmektedir.<sup>15</sup> Bununla beraber leasing ise genel olarak yatırım ve finansman amacını gerçekleştirmeye yönelik bir kiralama türüdür.<sup>16</sup> İşbu hususa ileride değinilecektir.<sup>17</sup>

Her ne kadar finansal kiralama terimi, leasing ile aynı anlamda olmasa da ve hatta leasingin bir türü olsa da işbu çalışma kapsamında anlam bütünlüğünü sağlamak açısından bundan sonra finansal kiralama terimi kullanılacaktır. Zira doktrinde de ekseriyetle leasing için finansal kiralama teriminin kullanıldığı görülmektedir.<sup>18</sup> Kaldı ki 6361 sayılı FKK’nun ‘Tanımlar’ başlıklı 3.maddesinin (ç)

---

<sup>13</sup>Ergun Özsunay, Leasing İşlemleri: Kara Avrupası’ndaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, **İTO Finansal Kiralama Semineri**, İstanbul 1986, s.7.

<sup>14</sup>Ahmet Erol, A.Ercan Yıldırım, M.Vefa Toroslu, **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama(Leasing) İçtihatı-Gerekçeli**, Yaklaşım Yayıncılık, 2.Baskı, Ankara, 2011, s.31. ;Topuz, s.5; Sarısoy, s.263; Dursun Akbulut, **21.Yılında Leasing Sektörünün Durumu, Değerlendirmeler ve Beklentiler Semineri**, İstanbul, 2006, s.15; Ana Bitannica Ansiklopedisi, C.8, İstanbul 1988, s.589; Yasemin Tunçsiper, **Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları**, T.C. Ankara Üniversitesi SBE Özel Hukuk ABD Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011, s.3.

<sup>15</sup>Yavuz, s.180; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Gözönüne Alınarak Şema ve Tablolarla Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı**, İzmir, 2012, s.364.

<sup>16</sup>Betül Tiryaki, Leasing İşlemleri İle İlgili Avrupa Birliği Mevzuatının Türk Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, c.X, S.1, ss.227-251, 2006, s.231; Yavuz, s.361; Yatırımların finansmanında ve üretim araçlarının karşılanmasında yararlanılan bir yöntem olan leasing sisteminde yatırımcılar ihtiyaç duydukları sabit kıymetleri satın almak yerine kiralama yolu ile elde edebilmektedirler, Sarısoy, s.263; Erol ve diğerleri, s.31.

<sup>17</sup>Ayrıntılı açıklama Bölüm I/V’de yer almaktadır.

<sup>18</sup>Topuz, s.5; Erol ve diğerleri, s.76, Yavuz, s.361 vd.; Koyuncuoğlu, s.1 vd.; Sarısoy, s.263 vd.; Çetiner, s.65 vd.; Ergüne, s.227 vd.; Özsunay, s.7.

bendinde de leasing kavramının tanımı finansal kiralama olarak yapılmıştır.<sup>19</sup> Kaldı ki, mülga 3226 sayılı kanunda da leasing kavramının finansal kiralama olarak ifade edildiği açıkça görülmektedir.<sup>20</sup>

Bunun yanında Kanun'da leasing veren için 'Kiralayan'(Lessor), leasing alan için de 'Kiracı'(Lessee) terimlerine yer verilmiştir.

### III. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHÇESİ

Günümüzde teşebbüslerin ihtiyaç duydukları varlıkların finansmanı için kullandığı ve bu kapsamda önemli bir faaliyet alanı haline gelen finansal kiralamanın tarihi çok eskilere dayanmaktadır.<sup>21</sup> Bu yöntem ilk olarak 1930'lu yıllarda Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkmıştır.<sup>22</sup> <sup>23</sup> Finansal kiralama, 1930'lu yıllarda

---

<sup>19</sup>6361 sayılı FKK'nun 'Tanımlar' başlıklı 3.maddesinin (ç) bendinde finansal kiralama kavramı "*Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamı veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi*" şeklinde ifade edilmiştir

<sup>20</sup>Mülga 3226 sayılı kanunun 'Tanımlar' başlıklı 3.maddesinde finansal kiralama "*Bu Kanunda geçen; Sözleşme; finansal kiralama sözleşmesini...*" şeklinde ifade edilmiştir.

<sup>21</sup>Milattan önce 2000 yıllarında Sümerler'in tarım aletlerini finansal kiralama yolu ile elde ettikleri yapılan araştırmalar neticesinde ortaya çıkmıştır. Daha sonraki yıllarda ise ortaçağda arazi ve binaların kiralama konusu olduğu ve 1800'lü yıllara gelindiğinde de İngiltere ve ABD'de tarım, imalat ve taşıma endüstrisinde meydana gelen gelişmeler neticesinde finansal kiralama sektöründe büyük gelişmeler kaydedilmiştir, Tom M. Clarke, **Leasing**, McGraw Hill Book Co., 1978, s.3.; Erol ve diğerleri, s.43; Ayrıca ikinci dünya savaşı sırasında savaş ekipmanlarının üretimi "cost plus contracts" yoluyla sağlanmıştır. Modern leasing uygulamaları ise 1950'li yıllarda yine ABD'de uygulanmaya başlanmış ve buna göre finansal kiralama, kiracının, ekipman sahipliği ile ilişkili tüm bakım masraflarını, sigorta masraflarını ve vergileri ödediği net kiralardır. İlerleyen süreçte finansal kiralama metodunun gelişmesiyle ve mal temin etmenin kolay ve hızlı olması ve pek çok açıdan avantajlar sağlaması nedeniyle finansal kiralama pek çok alanda etkisini artırmıştır, Peter K. Nevitt, Frank J. Fabozzi, J.Vaniss Mathew, **Equipment Leasing**, Frank J. Fabozzi Associates, 2000, s.26; M.Ö. 350 yılında Aristoteles'in "Zenginliğin mülkiyet hakkından ziyade, bu hakkın kullanılmasından kaynaklandığını" ifade etmiş olması da leasing işlemlerinin tarihine dair fikir verebilmektedir, Atilla Altop, **Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990, s.3; Erol ve diğerleri, s.43.

<sup>22</sup>Topuz, s.3; Simon S.Gao, **International Leasing: Strategy and Decision**, Ashgate Publication, 1999, s.7.

ekonomik bunalımın etkisiyle, teşebbüslerin yatırım malları sağlamasında satın alma yerine başvurdukları bir yol olarak gündeme gelmiştir. Daha sonrasında ise finansal kiralama teknolojik gelişmenin izlenmesi için başvurulan bir yöntem olmuştur.<sup>24</sup>

1930’lu yıllarda ABD’de kurulmaya başlayan finansal kiralama şirketleri ikinci dünya savaşı sonrasında ise başta kara Avrupası ülkeleri<sup>25</sup> olmak üzere tüm dünyada yayılmaya başlamışlardır.<sup>26</sup> Bunun altında yatan temel sebep ise özellikle ikinci dünya savaşından sonra<sup>27</sup> oluşan resesyon neticesinde bankaların iflas etmeye başlaması gösterilebilir. Bankaların mevduat toplayan kurumlar olması nedeniyle, bu kurumların iflas etmesinin kamuya vereceği zararlar göz önünde bulundurulduğunda yeni bir denetim sisteminin getirilmesi elzem olmaya başlamıştır. Bu yeni denetim sistemi pek tabii ki bankaların kredilendirme işlemleri başta olmak üzere bankacılık işlemleri belli kurallara tabi tutulmaya başlanmıştır. İşte bu sebeple bankalar, yeniden iflas tehlikesi ile karşı karşıya kalmamak için özellikle riskini ölçemediği yeni kurulmuş teşebbüsler ile küçük ve orta ölçekli teşebbüslere<sup>28</sup> kredi verememeye

---

<sup>23</sup>ABD’nde üretici ile kullanıcı arasındaki direkt kiralama işlemlerinin başlangıcı oldukça eskidir. Modern anlamdaki ilk leasing uygulamasının 1877 yılında ABD’de “Bell Telephone Company” isimli telefon şirketi, telefon makineleri satma yerine müşterilerine leasing yoluyla kiraya vermesi üzerine başlamıştır, Erol ve diğerleri, s.43; Çağdaş anlamda finansal kiralama uygulamaları ise 1952 yılında ABD’nin San Francisco eyaletinde Amerikalı C. Larence, Josef Cure ve D. P. Boothe tarafından kurulan United States Leasing International Inc. isimli şirketin kurulması ile başlamıştır, Erol ve diğerleri, s.44; Sarısoy, s.267.

<sup>24</sup>Demet Türkmenoğlu, Finansal Kiralama(Leasing), **Ankara Barosu Dergisi**, S.3, 1990, ss.377-402, s.377; Erol ve diğerleri; s.43.

<sup>25</sup>İngiltere’de finansal kiralama, 1800’lü yılların başından itibaren snayi devrimi ile birlikte gelişme sürecine girmiş ve bu yıllarda ilk tescilli leasing şirketi olan “Birmingham Wagon Company” kurulmuştur. 1960 yılında ise “The Mercantile Leasing Company” kurulmuştur. Almanya’da taşınır ve taşınmaz mal leasingini gerçekleştiren ilk leasing şirketleri 1962 yılında “Deutsche Leasing GmbH” adı altında Amerikan-Alman ortaklığı şeklinde kurulmuştur. İsviçre’de ilk leasing şirketi olan “Leasing AG Basel” ticaret siciline 1958 yılında kaydedilmiştir. Bunun yanında Belçika’da ilk leasing şirketleri ise 1963 yılında kurulmuştur. Fransa’da ise ilk finansal kiralama uygulamaları, 1961 yılında ABD kökenli finansal kiralama şirketleri ile ulusal banka ve sigorta şirketlerinin ortaklaşa faaliyetleri sonucunda gerçekleşmiştir, Erol ve diğerleri; ss:44-46.

<sup>26</sup>1930’lu yıllarda ABD’de kurulmaya başlayan finansal kiralama şirketleri, 1950’li yıllarda çok uluslu dev şirketlere dönüşmüştür. 1960’lı yıllarda Japonya, Kanada, İngiltere ve diğer Avrupa ülkelerinde yayılmaya başlayan bu şirketler; daha sonraki yıllarda ise Brezilya, Malezya, Meksika, Kore, Hindistan, Uruguay, İsrail, Ürdün, Filipinler, Sri Lanka, Kolombiya gibi gelişmekte olan ülkelerde yer edinmeye başlamıştır, Türkmenoğlu, s.377’den aktaran Melih Baş, Bir Finansman Yöntemi Olarak Finansal Kiralama, **Verimlilik Dergisi**, Şubat 1987, s.95.

<sup>27</sup>Yavuz, s.361.

<sup>28</sup>Kaldı ki, bu büyük ve orta ölçekli firmaların bilançoları genellikle olmaz. Bu sebeple bankaların ticari risk değerlendirmesi yapması bu sebeple neredeyse imkansızdır.

başlamışlardır.<sup>29</sup> Bu sebeple, mevduat toplayan kredi kuruluşlarına ve dolayısıyla kamuya zarar vermeden küçük ve orta ölçekli teşebbüslere kaynak aktarmak için finansal kiralama yöntemi geliştirilmiştir.<sup>30</sup> Bu yöntemin geliştirilmesinin temel nedeni daha önce belirtildiği üzere kiralanan malın hukuki mülkiyetinin finansal kiralama şirketine ait olmasında yatmaktadır.<sup>31</sup> Bunun faydası nedir? Finansal kiralama şirketi, hukuki mülkiyeti elinde bulundurması nedeniyle kiracının temerrüde düşmesi halinde belli şartların yerine getirilmesi halinde sözleşmeyi feshederek sözleşme konusu malı geri alabilir.<sup>32</sup>

Son olarak belirtmekte fayda vardır ki, finansal kiralama uygulamalarının ve finansal kiralama işlemlerinin ilk olarak gelişmiş ülkelerde görülmesinin temel sebebi olarak bu ülkelerdeki pazarlama ve sermaye imkanının daha fazla olması gösterilebilir.<sup>33</sup>

#### IV. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRK HUKUKU'NA GİRİŞİ VE TÜRK HUKUKU'NDA DÜZENLENİŞ BİÇİMİ

Türkiye'nin finansal kiralama ile tanışıklığı diğer ülkeler dikkate alındığında daha yakın bir zamana dayanmaktadır. Ülkemizde finansal kiralama, mülga 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile kanuni düzleme oturtulmuştur.<sup>34</sup>

Ancak ülkemizde bu konudaki ilk düzenleme 16.12.1983 tarihli ve 83/7506 sayılı kararnamedir. İşbu kararname, faizi reddeden Arap ülkeleri ile ekonomik

---

<sup>29</sup>Dursun Akbulut, Açılış Konuşmaları, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, Ekim, 2004, (Açılış Konuşmaları) ss.13-32, s.20.

<sup>30</sup>Topuz, s.4.

<sup>31</sup>Akbulut, Açılış Konuşmaları, s.20.

<sup>32</sup>6361 sayılı FKK'nun 'Sözleşmenin İhlali' başlıklı 31.maddesine göre *"Kiralayan, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde de bu bedelin ödenmemesi hâlinde, sözleşmeyi feshedebilir. Ancak, sözleşmede, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış günden az olamaz. Bir yıl içinde sözleşmede yer alan kira bedellerinden üçünü veya üst üste ikisini zamanında ödememesi nedeniyle ihtarla muhatap olan kiracılarla yapılan sözleşmeler kiralayan tarafından feshedilebilir."*

<sup>33</sup>Erol ve diğerleri, s.44.

<sup>34</sup>12.06.1985 tarihli ve 18795 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18795.pdf>. (E.T. 30.06.2017).

ilişkileri geliştirme amacını taşımaktadır. Bu kararnamede özel finans kurumlarının fon kaynağını, özel finans kurumu ile ‘Kar ve Zarar Katılma Akdi’ yapan gerçek ve tüzel kişilerin yatıracakları fonlar oluşturmaktadır. Kararname ile özel finans kurumlarının topladıkları fonları, yatırım ekipmanları temin edilmesinde, bu ekipmanların firmalara taksitle satılmasında veya kiraya verilmesinde kullanabilecekleri belirtilmiştir.<sup>35</sup>

Öte yandan 25.02.1984 tarihinde ise Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığınca özel finans kurumlarının kurulmasına, organlarının teşkiline ve çalışmalarına ilişkin bir tebliğ yayınlanmıştır.<sup>36</sup> Bu tebliğe göre leasing “Mal ve hizmet üretimine yönelik teçhizatın mülkiyeti Kurum’da kalmak koşulu ile sözleşme serbestisi dahilinde işletmelere kiraya verilmesidir.” şeklinde açıkça düzenlenmiştir. Ancak finansal kiralama müessesesi kanuni düzleme oturtulana kadar gerekli gelişmeyi gösterememiş ve işbu müessesenin yukarıda da belirtildiği üzere İsviçre Hukuku’nda dahi tam olarak benimsenememiş olması o dönemde toplumda da bir güvensizlik yaratmıştır.<sup>37</sup> Dolayısıyla söz konusu güvensizlik, söz konusu müessesenin kanuni düzleme oturtulması ile giderilmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki, her ne kadar gelişmiş ülkelerden çok daha sonra ilk örneklerine rastlanmakta ise de Türkiye, finansal kiralama alanında uygulanacak hükümleri kanuni düzleme oturtan ilk ülkelerden birisidir.<sup>38</sup> Bu kapsamda Türkiye’de kurulan ilk finansal kiralama şirketi ise 1986 yılında kurulmuş olup bu şirketin adı da İktisat Leasing’dir.<sup>39</sup>

3226 sayılı mülga kanunun yürürlüğe girmesinden sonra ise işbu kanunun öngördüğü hususlara ilişkin yönetmelikler çıkarılmıştır. Bunlar, Bakanlar Kurulunca çıkartılan mülga 28.09.1985 tarihli ve 85/9860 sayılı ‘Finansal Kiralama İşlerinde Süre ve Sınırın Tespitine Dair Yönetmelik’<sup>40</sup> ve mülga ‘Finansal Kiralama

---

<sup>35</sup> Topuz, s.38.

<sup>36</sup> 25.02.1984 tarihli ve 18323 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18323.pdf>, (E.T. 30.07.2017)

<sup>37</sup> Berna Bingöl, **Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın (Finansal Kiralama Şirketinin) Borçları**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi SBE, İstanbul 2007, s.10; Türkmenoğlu, s.378.

<sup>38</sup> Topuz, s.40.; Yavuz, s.361.

<sup>39</sup> Topuz, s.40.

<sup>40</sup> 28.09.1985 tarihli ve 18882 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18323.pdf>, (E.T. 30.07.2017)

İşlemlerinde Bulunacak Şirketlerin Kuruluş ve Şube Açmaları İle Denetlenmelerine Dair Yönetmelik'<sup>41</sup>tir.

Özellikle piyasa ekonomisine, serbest rekabete ve dışa açılmaya dayanan ekonomik sisteme geçmek amacıyla, ekonomik yaşamda her zaman gündemde kalmış olan iç borç, dış borç, ihracat, ithalat, bütçe açıkları ve enflasyon gibi konuların temelinde yatan devamlı ve sağlam bir finansman kaynağının bulunmayışı sorununa çözüm olarak<sup>42</sup> yürürlüğe giren 3226 sayılı mülga kanunun bu sorunları çözme konusunda çok da faydalı olmadığı açıktır. Bunun temel sebepleri arasında kanunla getirilen sınırlamalar<sup>43</sup>, ülkemizde sermaye birikiminin olmaması, para piyasalarında yaşanan istikrarsızlık vs. gösterilebilir.<sup>44</sup>

Bu kapsamda zamanla 3226 sayılı mülga kanun ve ilgili yönetmelikler sektörün gelişim hızının gerisinde kalmıştır. Dolayısıyla ana unsurların yeniden gözden geçirilerek mevzuatın günümüz koşullarına uyarlanması zarureti doğmuştur. Tüm bu açıklamalar da göz önünde bulundurularak 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu 13.12.2012 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.<sup>45</sup> 6361 sayılı Kanun ile birlikte 3226 sayılı mülga kanun zamanında doktrinde tartışmalara sebep olan sat ve geri kirala yöntemi gibi hususlara açıkça yer verilerek bu yöndeki tartışmaların da önüne geçilmiştir.

---

<sup>41</sup>28.09.1985 tarihli ve 18882 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18882.pdf>, (E.T. 30.07.2017)

<sup>42</sup> Tiryaki, s.229.

<sup>43</sup>Bu hususa örnek olarak gösterilebilecek hususlar arasında 3226 sayılı mülga kanunda sat ve geri kirala yönteminin açıkça düzenlenmemiş olması ve hatta faaliyet kiralamasının da düzenlenmemiş olması gösterilebilir. Zira mülga kanunun ‘Amaç’ başlıklı birinci maddesi “Bu Kanunun amacı, finansman sağlamaya yönelik finansal kiralamayı düzenlemektir.” hükmünü haizdir. Yine aynı kanunun ‘Sözleşme’ başlıklı dördüncü maddesi de “Sözleşme; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden 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.” hükmünü haiz olup mülga kanun zamanında pek çok doktrinsel tartışmaya sebebiyet vermiş ve hatta farklı yargı kararları çıkmasına sebebiyet vermiştir.

<sup>44</sup>Tiryaki, s.230.

<sup>45</sup>13.12.2012 tarihli ve 28496 sayılı Resmî Gazete.

## **V. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ**

### **A. GENEL OLARAK**

Finansal kiralama sözleşmesi temelde üçlü bir ilişkiye dayanmaktadır. Buna göre kiracı, ihtiyaç duyduğu malzemeyi ve bu malzemeyi kimden temin edeceğini belirledikten sonra, finansal kiralama şirketine yani kiralayana başvurur. Bu kapsamda kiralayan, bu malzemeyi kiracının belirlediği satıcıdan satın alır. Daha sonra ise, bu malzemenin zilyetliğini, satıcı doğrudan kiracıya devredebileceği gibi, kiralayana da devredebilir. Dolayısıyla kiralayan da malzemeyi kiracıya finansal kiralama yoluyla devredecektir.

Kiracı, kira sözleşmesi, satış sözleşmesi, taksitli satış sözleşmesi gibi değişik şekillerde temin edebileceği bir malzemeyi finansal kiralama yolu ile temin ederek hem bu yönteme has avantajlardan (vergisel avantajlar gibi) faydalanırken hem de mülkiyet hakkından doğan risklerden kurtulmaktadır. Bu yöntemle kiracı malın maliyetini finansal kiralama sözleşmesi yaptığı kiralayana karşılatırken karşılığında da kiralayana belirlenen kira bedelini ödeme yükümlülüğü altına girmektedir.<sup>46</sup>

Finansal kiralamanın bu özellikli durumu kanun koyucu tarafından da göz önünde bulundurularak TBK'na ya da TTK'na monte edilmek yerine ayrı bir kanun olarak düzenlenmiştir.<sup>47</sup>

### **B. TANIMI**

Kiralama, en basit tanımıyla, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasına veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanabilir.

---

<sup>46</sup>Topuz, s.11.

<sup>47</sup>Topuz, s.11.

Finansal kiralama sözleşmesinin tanımı yapılırken tek bir tanıma rastlamak güçtür. Finansal kiralama kavramı temelde zenginliğin bir malın maliki olmaktansa onu kullanabilme durumu ile ortaya çıkmış bir hukuki müessesedir.<sup>48</sup> Bir başka ifadeyle finansal kiralamada kiralayan hukuki mülkiyete, kiracı ise ekonomik mülkiyete sahip bulunmaktadır. Finansal kiralamanın temel unsuru da, bu iki farklı mülkiyet kavramı olup, malzemenin mülkiyetine sahip olmaktansa kullanımının asıl zenginliği ifade etmektedir.<sup>49</sup>

Finansal kiralama sözleşmesinin yeknesak bir tanımının bulunmadığını bir başka ifadeyle finansal kiralama sözleşmesi üzerinde bir tanım birliğine varılamadığını söylemek çok da yanlış olmayacaktır. Bu kapsamda Vergi Usul Kanunu'nun '*Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme*' başlıklı mükerrer 290.maddesinde finansal kiralama, kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalar olarak tanımlanmıştır.<sup>50</sup> Yine aynı maddeye göre kiralama işleminde; iktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi, kiracıya kira süresi sonunda iktisadî kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması, kiralama süresinin iktisadî kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadî kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birinin varlığı durumunda kiralama işlemi finansal kiralama kabul edilir. Önemle belirtmek gerekir ki, iktisadi kıymetin rayiç bedelinden kasıt söz konusu finansal kiralama sözleşmesinin kurulduğu sıradaki rayiç bedeldir.

Yine 319 Seri No'lu VUK Tebliği'nde de finansal kiralama sözleşmesinin tanımına yer verilmiştir. Burada VUK 290.maddedeki tanımdan farklı olarak aynı

---

<sup>48</sup>Türkmenoğlu, s.379.; Erol ve diğerleri, s.32.; Ergüne, s.227.

<sup>49</sup>Erol ve diğerleri, ss:32-33.; Tiryaki, s.232; aksi yönde, Kanun'un finansal kiralama sözleşmesini, bir kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşme olarak görmesinden dolayı 6098 sayılı TBK'nın ürün kirasının peşi sıra üçüncü bölüm olarak düzenlenmesi gerektiği, müstakil kanun olarak düzenlenmesinin isabetli olmadığı, böylelikle TBK'nun bütünlüğünün bozulduğuna dair, Yavuz, s.362.

<sup>50</sup>Tayfun Ercan, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu İle Neler Değişti?, Seçkin Yayınevi, Haziran, 2013, s.53.

iktisadi kıymete ilişkin birden fazla sözleşmenin yahut ilave, tadil ve diğer sözleşmelerin yapılması halinde tüm anlaşmaların bir arada değerlendirileceğine değinilmiştir.<sup>51</sup> Yine işbu tebliğde hangi işlemlerin finansal kiralama işlemi sayılacağına da değinilmiştir. Buna göre;

- Sözleşmede iktisadi kıymetin kiracıya devrine ilişkin hüküm olması veya satın opsiyonu olması ve kiracının yüksek bir olasılıkla bu opsiyonu kullanacak olması halinin varlığı durumunda,
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması ve kira süresi sonunda kiracının satın alma hakkını kullanacağını büyük olasılıkla tahmin edilebiliyor olması durumunda ( Örneğin, X şirketi sahip olduğu ve sözleşme başındaki rayiç bedeli 50 milyar lira olan bir iktisadi kıymetini 5 yıllık bir süre için Y şirketine kiralasın. Sözleşme başında iktisadi kıymetin enflasyon ve amortismanı dikkate alınarak sözleşme sonunda alacağı değer 5 milyar lira olarak tahmin edilsin. Kiracı Y şirketinin 5 yıllık kira süresi sonunda iktisadi kıymeti 1 milyar liraya veya daha düşük bir değere satın alma hakkı opsiyonu bulunsun. Bu durumda kiracı şirket tarafından kira süresi sonunda satın alma hakkının kullanılacağı açıktır.),
- Kiralama süresinin iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması durumunda (Örneğin, iktisadi kıymetin ekonomik ömrü 10 yıl, kiralama süresi 9 yıl ise kiralama süresi ekonomik ömrün %80'inden fazla olduğu için bu kiralama bir finansal kiralama olacaktır.),
- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması durumunda (Örneğin, kiralama başlangıcında iktisadi kıymetin rayiç bedeli 50 milyar lira ve kira ödemelerinin bugünkü değeri toplamı 49 milyar lira ise bu bir finansal kiralama değildir. Çünkü, 49 milyar lira 50 milyar liranın % 90'ı olan 45 milyar liradan daha büyüktür.)

şartlarından en az birini kapsayan kiralamalar finansal kiralama sayılacaktır.

---

<sup>51</sup>01.07.2003 tarihli ve 25155 sayılı Resmî Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/07/20030701.htm#35>, (E.T. 15.08.2017)

Avrupa Leasing Birliği tarafından yapılan tanımlamaya göre ise, “*Finansal kiralama, belirli bir süre için kiralayan ve kiracı arasında imzalanan, kiracı tarafından seçilip kiralayan tarafından üreticiden satın alınan bir malın, mülkiyetinin kiralayanda olduğu, kullanımının ise belirli bir kira bedeli karşılığında kiracıya bırakıldığı sözleşmedir.*”<sup>52</sup>

6361 sayılı Kanun’un ‘Tanımlar’ başlıklı 3. Maddesinde sözleşme, finansal kiralama sözleşmesi olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda aynı Kanun’un ‘Sözleşme’ başlıklı 4.maddesinde ise finansal kiralama sözleşmesi “*Sözleşme; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden 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.*” olarak tanımlanmıştır. O halde, tanımdan da anlaşılacağı üzere finansal kiralama sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, bir finansal kiralama şirketinin kiracının seçtiği veya başka suretle (sat ve geri kirala sözleşmesi) elde ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya bıraktığı ve kiracının kiralayana belirlenen kira bedelini ödeme yükümlülüğü altına girdiği sözleşmedir. Bu hususta tarafların karşılıklı anlaşmış olması ve sözleşmenin belli süre feshedilmemek üzere yapılmış olması gerekmektedir. Kanuni tanımla birlikte artık finansal kiralama konusu malın kiracıdan da temin edilebileceği açıkça belirtilmiş ve bu kapsamda sat ve geri kirala sözleşmelerinin de önü açılmıştır.

### C. HUKUKİ NİTELİğİ

Finansal kiralama sözleşmesinin hukuki niteliğini belirtmeden önce sözleşmelerin esaslı noktalarının kanunda düzenlenip düzenlenmemiş olması hususuna değinmekte fayda bulunmaktadır. Kanun koyucu, bir sözleşmenin TBK’nun Özel Borç İlişkileri bölümünde ya da özel kanun ile ayrıca düzenlenip

---

<sup>52</sup>Topuz, s.105; Ercan, s.56.

düzenlenmemesine göre bu sözleşmelere tipik sözleşmeler ya da atipik sözleşmeler olarak nitelemektedir.<sup>53</sup>

Kanundaki sözleşme tipleri sınırlayıcı olmadığından ve tarafların illaki kanunda belirtilen bir sözleşme tipine uyarak sözleşme yapma zorunluluğu bulunmadığından, kanunda yer almayan sözleşme yapmakta da serbesttirler.<sup>54</sup> Kanunda düzenlenmemiş sözleşmelere isimsiz sözleşmeler de denilmektedir.<sup>55</sup> Taraflar kanunda düzenlenmemiş bir sözleşme yapmakta serbest oldukları için kanunda öngörülmuş sözleşmelerden karma bir sözleşme yapabilecekleri gibi<sup>56</sup>, tamamen kendine özgü bir (sui generis) sözleşme<sup>57</sup> ya da nitelikleri itibariyle

---

<sup>53</sup>Saibe Oktay Özdemir, İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu Ve Boşluklarının Tamamlanması, **İÜHF Mecmuası**, C.55, S.1-2, ss.263-296, s.263.; Yavuz, s.11; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s.54.

<sup>54</sup>Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, Atilla Altop, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s.56; Yavuz, s.11.; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Bası, Turhan Kitabevi, 2013, s.10.

<sup>55</sup>Bu tür sözleşmelere isimsiz sözleşmeler denilmesi kendilerine kanun koyucu tarafından herhangi bir nitelendirme yapılmaması bir başka deyişle kanunda sözleşmenin esaslı noktalarının belirtilmemesinden ileri gelmektedir. Yoksa bu sözleşmelerin de tek satıcılık sözleşmesi, lisans sözleşmesi gibi isimleri bulunmaktadır.

<sup>56</sup>En yalın tanımıyla kanunda öngörülen tipte sözleşmelerin kanunda öngörülmeyen tarzda bir araya getirilmesi ile ortaya çıkan sözleşmelerdir. Bu sözleşmelere verilebilecek örnek ise hastaneye kabul sözleşmeleridir. Bu sözleşmeler, kira sözleşmesi, vekalet sözleşmesi ve hizmet sözleşmesinin kanunda öngörülmeyen tarzda bir araya gelmesi ile oluşmuşlardır. Burada bahsedilen sözleşmelerin esaslı noktaları kanunda düzenlenmiş tip sözleşmeler olsalar da kanunda öngörülmeyen tarzda bir araya getirilerek karma sözleşme olan hastaneye kabul sözleşmesini oluşturmuşlardır. Karma sözleşmeler, kendi içinde ise dört kısma ayrılmıştır. Bunlardan ilki, *kombine sözleşmeler*dir. Bu tür sözleşmelerde taraflardan birisi, kanunda düzenlenmiş birden fazla sözleşmeye ait edimleri ifa borcu altına girerken, diğer taraf ise yalnızca para borcunu ifa altına girmektedir. Bu tarz sözleşmelere örnek olarak pansiyon sözleşmesi örnek olarak gösterilebilir. Bu sözleşme ile bir taraf, kira sözleşmesi, satış sözleşmesi, hizmet sözleşmesi gereği edim ifa borcu altına girerken diğer taraf ise yalnızca ücret ödeme borcu altına girmektedir. Karma sözleşmelerin görülme biçimlerinden ikincisi ise *çifte tipli karma sözleşmeler*dir. Buna göre, her iki taraf fa kanunda tanımlanmış farklı sözleşmelere ait asli unsurları taşıyor olması halidir. Bu tür sözleşmelere kapıcılık sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi örnek gösterilebilir. Karma sözleşme türlerinden üçüncüsü karma bağış sözleşmesi teşkil eder. Karma bağış sözleşmelerinin dördüncü hali ise asli edimlerin kanunda düzenlenmiş olmasına rağmen başka bir kanuni sözleşme tipine ait yan yükümler de üstlenilmektedir. Bu tür sözleşmelere örnek olarak montaj şartlı satış sözleşmeleri örnek gösterilebilir. Ancak belirtmekte fayda vardır ki, bu tarz sözleşmeleri satış olarak kabul eden yazarlar olmak üzere karma bağış kabul eden yazarlar da bulunmaktadır, bkz. Aral ve Ayrancı, s.60; Yavuz, ss.11-12; Oktay Özdemir, ss.273-274; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.1, 6.Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, ss:69-73; Zevkliler ve Gökyayla, ss:17-19.

<sup>57</sup>Sözleşme tipine ait unsurların tamamen ya da kısmen kanunda düzenlenmediği sözleşmelerdir. Bu sözleşmelere sulh sözleşmesi, lisans sözleşmesi, know how sözleşmesi ve tek satıcılık sözleşmesi örnek gösterilebilir, bkz. Yavuz, s.13; Zevkliler ve Gökyayla, s.11; Oktay Özdemir, s.275; Tandoğan, s.13; Sui generis sözleşmeler, gerçek anlamda yeni oluşum gösteren sözleşmelerdir, bkz. Aral ve Ayrancı, s.57.

bağımsız birden fazla sözleşmenin nitelikleri muhafaza edilerek, ancak hükümlerin taraflarca birleştirilmesi ile meydana gelen bileşik (mürekkep) sözleşmeler<sup>58</sup> de akdedebilirler.<sup>59</sup> Bu hususta taraflara bu denli esnekliği sağlayan müessese, borçlar hukukunun en önemli prensiplerinden biri olan sözleşme özgürlüğüdür.<sup>60</sup> TBK'nun 'Sözleşme Özgürlüğü' başlıklı 26.maddesi "*Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.*" hükmünü haizdir. Dolayısıyla taraflar kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olmamak kaydıyla kanunda düzenlenmemiş olsa dahi sözleşme akdedebilirler.

Finansal kiralama sözleşmesi üçlü bir hukuki ilişkiye dayanması ile TBK'da düzenlenen sözleşme tiplerinden ayrılmaktadır. Ülkemizde, finansal kiralamanın hukuksal niteliği hakkında özellikle 3226 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihlerde doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür.<sup>61</sup> Bu kapsamda işbu sözleşmenin sui generis bir sözleşme olduğu<sup>62</sup> yönünde görüşler ileri sürülmüştür. Hatta Yargıtay eski tarihli bir kararında<sup>63</sup> finansal kiralama sözleşmesinin hukuki niteliğini şu şekilde belirtmiştir "*Somut olayda, davalı şirketin zarar verici olaya karışan aracı, olaydan önce ve uzun süreli olarak ve sui generis bir kullanımın devri niteliğinde olan sözleşme ile Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine göre üçüncü kişilere kiraladığı ve işleten sıfatı bulunmadığı dosyadaki delil ve belgelerden de açıkça anlaşıldığından, davanın bu nedenlerle de Finansal Kiralama A.Ş. yönünden reddi*

---

<sup>58</sup>Birden fazla sözleşmenin bağımsızlıklarını kaybetmeden bir araya gelmesi neticesinde meydana gelen sözleşmelerdir. Örneğin bir arsaya üzerinde bir benzin istasyonuna intifa hakkı verilmesi ve nihayetinde satıcıya aynı arsa üzerinde kira ve bayilik sözleşmesi ile bayilik verilmesi halinde hem intifa hakkı tesis eden sözleşme hem kira sözleşmesi hem de bayilik sözleşmesi iktisadi açıdan birbirine bağlıdır. Yani birisi olmadan diğerinin yapılması düşünülemez. Oktay Özdemir, s.275; Yavuz, s.11; Aral ve Ayrancı, s.61; Tandoğan, s.76; Zevkliler ve Gökyayla, s.19.

<sup>59</sup>M.Kemal Oğuzman ve M.Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 13.Bası, C.1,Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s.46.

<sup>60</sup>Oğuzman ve Öz, s.47; Tekinay ve diğerleri, s.56.

<sup>61</sup>Koyuncuoğlu; s.1.

<sup>62</sup>Altop; s.125., İsviçre Hukuku uygulamasında baskın görüş, finansal kiralama sözleşmesinin kendine özgü kullanımın devri sözleşmesi olarak nitelendiren görüştür. Zira Zürih Ticaret Mahkemesi önüne gelen bir ihtilafta, bu sözleşmenin ne satış sözleşmesinin ne de kira sözleşmesinin esaslı unsurlarını taşımadığını ve bu nedenle finansal kiralama sözleşmesinin kullanma hakkı veren sui generis bir sözleşme olduğunu hüküm altına almıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Topuz, s.155.

<sup>63</sup>Yargıtay 19. HD'nin 19.12.1995 Tarihli ve 1995/4812 E. 1995/11385 K. Sayılı Kararı (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, E.T. 30.11.2017).

*gerekirken, aksine düşüncelerle zarardan sorumlu tutulması usul ve yasaya aykırı bulunmuştur.”* Kanaatimce finansal kiralama sözleşmesinin bileşik sözleşme olarak nitelendirilebilmesi de mümkündür. Zira yukarıda değinildiği üzere finansal kiralama sözleşmesi üçlü bir ilişkiye dayanmaktadır. Bu kapsamda kiralayan kiracının seçtiği bir malı üçüncü kişi olan satıcıdan satın alacak ve bu malı finansal kiralama yoluyla kiracıya kiralayacaktır. Burada yapılan her iki sözleşme de birbirinden bağımsız olarak değerlendirilecek olursa birisinin yapılmaması diğerinin yapılmasını gereksiz kılacağından bir bileşik sözleşmenin varlığından da söz edilebilir.

Yukarıda isimsiz sözleşmelere genel hatlarıyla değindik. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, finansal kiralama sözleşmesinin esaslı noktalarının kanun ile düzenlendiği ender ülkelerden olmamız nedeniyle artık finansal kiralama sözleşmesinin isimsiz bir sözleşme olduğunu iddia etmek yersizdir. Zira finansal kiralama sözleşmesinin esaslı noktaları 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile düzenlenmiş bulunmaktadır.<sup>64</sup> Burada değinilmesi gereken husus bir sözleşmenin kanunda düzenlenmiş tip bir sözleşme olarak kabul edilmesi için TBK’da düzenlenme zorunluluğu bulunmamaktadır.

---

<sup>64</sup>Erden Kuntalp, “Finansal Kiralama Kanununun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, (Değerlendirme), **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, 2004, ss.35-40, s.38.

## İKİNCİ BÖLÜM

### SATIŞ VE GERİ KİRALAMA (SALE & LEASE BACK) YÖNTEMİ

#### I. GENEL AÇIKLAMALAR

3226 sayılı mülga kanunda yer almayan ancak 6361 sayılı Kanun ile mevzuattaki yerini alan satış ve geri kiralama (sale&lease back) yöntemi finansal kiralama sözleşmesinin bir türü olarak kabul edilebilir. Bu kapsamda satış ve geri kiralama yöntemini anlatmaya başlamadan önce kısaca finansal kiralamanın görünüş biçimlerine değinmekte fayda bulunmaktadır.

Doktrinde finansal kiralamanın çeşitli yazarlar tarafından farklı kıstaslar ele alınarak sınıflandırıldığını görmek mümkündür.<sup>65</sup> Ancak işbu çalışmasının konusunun satış ve geri kirala sözleşmeleri üzerine olması nedeniyle ayrıntılı bir incelemeden ziyade genel olarak en çok kullanılan finansal kiralama türlerine kısaca değinilecektir.

Bu kapsamda 6361 sayılı Kanun'da da değinilen faaliyet kiralaması ve finansal kiralamaya kısaca değinilecek olup daha sonra ise işbu çalışmanın asıl konusunu teşkil eden satış ve geri kiralama yöntemine ilişkin ayrıntılı değerlendirmeye geçilecektir.

*Faaliyet kiralaması*, dünya leasing sisteminde sıklıkla başvurulanan bir leasing türü olmasına rağmen ülkemizde 6361 sayılı Kanun ile hukuki düzleme oturtulmuştur. Faaliyet kiralamasında, kiralayan ile kiracı arasında yapılan sözleşme çerçevesinde kiraya konu olan şeyin ekonomik ömründen daha kısa bir süre için kiralınması söz konusudur.<sup>66</sup> Faaliyet kiralamasında kiracının tek sorumluluğu yalnızca kira bedellerini ödemek üzerinedir. Hasar ve ziyaa ilişkin sorumluluk kiralayan üzerindedir.<sup>67</sup> Kanaatimce, burada kiracının tek sorumluluğunun kira

---

<sup>65</sup>Erol ve diğerleri, s.76 vd; Topuz, s.64 vd; Tiryaki, s.233 vd; Türkmenoğlu, s. 379 vd.; Tunçsiper; s.9 vd.

<sup>66</sup>Topuz, s.65; Erol ve diğerleri, s.76.

<sup>67</sup>Topuz, s.66; Erol ve diğerleri, s.76.

bedeli ödemesinden yola çıkarak finansal kiralamada olduğu gibi ekonomik mülkiyet le hukuki mülkiyet ayrılmamakta kiralayan mülkiyet hakkını bölüşmemektedir. Bu neviden bakıldığında faaliyet kiralaması, adi kira sözleşmesi ile de benzerlik göstermektedir. Peki kira sözleşmesi ile benzerlik göstermesine rağmen niçin farklı bir kanun ile faaliyet kiralaması düzenlenmiştir? Çünkü faaliyet kiralaması gerçekten geçici nitelikteki araç gereç ihtiyacı için veya teknolojisi hızla değişen mallarda işletmenin buna ayak uydurabilmesi için başvurulacak bir yoldur.<sup>68</sup> Bu kiralamaya verilebilecek en iyi örnek ülkemizde ‘Rent a Car’ da denilen sistemdir. Zira bu kiralama geçici ve kısa süreliğine yapılan bir araç ihtiyacı üzerine yapılmaktadır.<sup>69</sup> Bu sözleşme türünün en önemli özelliği ise sözleşme süresi bitmeden ihbar yoluyla sözleşmenin feshedilebilmesi yolunun açık olmasıdır. Bu da kiracıya teknolojik açıdan eskimiş duruma gelen malın kiralayana iadesini sağlayan bir imkandır.<sup>70</sup> 6361 sayılı Kanun’un ‘Tanımlar’ başlıklı 3/b maddesinde faaliyet kiralaması “*Finansal kiralama dışında kalan kiralamayı*” ifade ettiği açıklanmıştır. Bu kapsamda faaliyet kiralaması Türk Hukuku’nda ilk kez 6361 sayılı kanun ile düzenleme alanı bulmuştur. Yine aynı Kanun’un ‘Kapsam’ başlıklı 2.maddesinde faaliyet kiralaması işlemleri hakkında bu Kanun’un finansal kiralama hükümlerinin uygulanmayacağı açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla, finansal kiralama şirketlerince faaliyet kiralaması yapılabilmesi mümkün kılınmakla birlikte, bu faaliyetler hakkında Kanunun finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda kanaatimce yapılabilecek en uygun yorum şu olacaktır. Her ne kadar faaliyet kiralaması 6361 sayılı Kanun ile düzenlenmiş olsa da işbu kiralamaya ilişkin işlemlere uygun düştüğü ölçüde genel hükümlerinin uygulanacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

*Finansal kiralama* hususuna ise yukarıda ayrıntıları ile değinilmişti. Ancak anlatım bütünlüğü açısından işbu başlık altında da kısaca hatırlatılacaktır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, finansal kiralama günümüzde en çok başvurulacak kiralama

---

<sup>68</sup>Topuz, s.67.

<sup>69</sup>Saadet Öztaş ve Emel Burak, ‘Türkiye’de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing)’, **Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, C.3, S.1,ss.50-63, s.56; Topuz, s.67.

<sup>70</sup>Topuz, s.66; Fatih Şentürk, ‘Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları’, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, S.8/1, ss.619-639, s.623; Öztaş ve Burak, s.55; Erol ve diğerleri, s.76.

türüdür. Finansal kiralama, kiralayan, yukarıda ayrıntılarıyla anlatılan sebepler ışığında kiracıya doğrudan kredi vermek yerine, kiracı adına fon tesis etmekte, bu fon ile kiracının istediği veya seçtiği taşınır ve taşınmazı satın almakta, finansal kiralama konusu malın hukuki açıdan mülkiyeti kredi kuruluşunda kalmakta, süre sonunda mal ya kredi kuruluşuna iade edilmekte ya da kiracı tarafından cüzi bir ücretle satın alma imkanı sağlayan üçlü bir anlaşmayı kapsamaktadır.<sup>71</sup> Bir başka ifadeyle, finansal kiralama, teşebbüslerin yapmak istedikleri yatırımlarını öz kaynaktan karşılamak yerine, daha az kaynak ayırarak ve borçlarını uzun vadeye yayarak kullanabilecekleri alternatif bir finans tekniğidir.<sup>72</sup> Burada hukuki mülkiyet kiralayanda kalmasına rağmen ekonomik mülkiyet kiracıya geçmektedir. Peki faaliyet kiralamasından farkı nasıl açıklanabilir? Burada en önemli fark olarak malın ekonomik ömrünün neredeyse sonuna kadar kiracıda kalması söz konusudur. Bir başka deyişle daha uzun süreli kira sözleşmeleri söz konusu olacaktır. Dolayısıyla finansal kiralamada kiralayan ve kiracı arasında kira sözleşmesi sonunda cüzi bir miktarla satış kararlaştırılabilirken faaliyet kiralamasında böyle bir durum söz konusu olmayacaktır. Yine dolaylı olarak finansal kiralama sözleşmesi ile bir malın elde edilmesi halinde faaliyet kiralamasına nazaran daha fazla ücret ödenecektir. Zira sözleşme süresi daha uzun olmaktadır.

*Satış ve geri kiralama* yöntemi (Sale&Lease Back) ve bu kapsamda yapılan satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi çalışmamızın esas konusunu teşkil etmektedir. Mevzuata 6361 sayılı Kanun ile giren satış ve geri kiralama yöntemi Türk Finansal Kiralama Hukuku alanındaki tartışmaları da kesmiştir. Bu hususa aşağıda ayrıntıları ile değinilecektir. Zira 6361 sayılı Kanun'un '*Finansal Kiralama Sözleşmesi*' başlıklı 18.maddesi "*Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.*" hükmünü haizdir.

---

<sup>71</sup>Seza Reisoğlu, 'Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları', **Bankacılar Dergisi**, S.48, 2004, ss.47-65, s.47; Topuz, s.70.

<sup>72</sup>Kırımhan Akıncı, 'Leasing ( Finansal Kiralama ) ve Kdv Finansman Avantajı', **Vergi Dünyası Dergisi**, 2008, S. 228, s. 117.

İşbu madde ile finansal kiralama sözleşmesi, ihtiyaç duyulan malların ya üçüncü bir kişiden ya da bizzat kiracıdan finansal kiralama şirketince satın alınarak veya başka bir suretle temin edilerek kullanımının bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi yoluyla karşılanması şeklinde tanımlanmış ve finansal kiralamaya konu olan malın, sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan da temin edilebilmesine imkan getirilmiş, böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkan tanınmıştır. Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin finansal kiralama sözleşmesinden ayıran en önemli husus üçlü bir anlaşmaya dayanmaması ikili bir anlaşmaya dayanmasından geçmektedir. Burada kiralayan hem müşteri hem de satıcı konumundadır. Teşebbüslerin, satış ve geri kiralama yöntemini kabul etmesindeki temel amaç şudur: Likidite problemi çeken bir teşebbüs, likiditesini arttırmak amacıyla ekonomik değeri yüksek varlıklarını finansal kiralama şirketine satar. Burada elde edilen satış ücreti ile yatırımlar artırılarak, kira ödemeleri uzun dönemlere yayılacak ve bu sayede gerek likidite problemini çözen teşebbüs gerekse de ülke ekonomisi rahatlayacaktır. Zira likidite problemini çözemeyen bir teşebbüsün orta ve uzun vadede iflas tehlikesi ile karşılaşması ve bu kapsamda ülke ekonomisinin yatırım yapmak isteyenler için yine orta ve uzun vadede tehlike arz etmeye başlayacağı izahtan varestedir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, finansal kiralama sözleşmesi yapma imkânı varken niçin ayrıca satış ve geri kiralama Kanun tarafından ayrıca düzenlenmiştir? Burada bahsedilmesi gereken husus satış ve geri kiralama yönteminin oldukça avantajlı bir finansman yöntemi olmasından geçmektedir. Bu kapsamda satış ve geri kiralama yöntemini en yalın haliyle, örneğin nakit sıkıntısı içinde olan bir işletmenin, aşağıda ayrıntılarıyla açıklanacağı üzere finansal açıdan pek çok avantaj sağlamak amacıyla uhdesinde bulunan bir malı kendisine kaynak yaratmak amacıyla finansal kiralama şirketine satması ve aynı malı kiralayarak kullanmaya devam etmesi olarak açıklayabiliriz.<sup>73</sup>

Satış ve geri kiralama yönteminin 6361 sayılı Kanun ile hukukumuzda girdiğinden bahsetmiştik. Yine bu sözleşmenin temelde ikili bir anlaşmaya

---

<sup>73</sup> Topuz, s.74; Sarısoy, s.268; Erol ve diğerleri, s.78; Koyuncuoğlu, s.5.

dayandığından da söz etmiştik. Kiracı tarafından sahip olduğu teşebbüse bir nakit girdisi sağlamak amacıyla bir gayrimenkulün kiralayana satılması, sonrasında tekrar kiracıya kiralanması ve eğer taraflar arasında kararlaştırılmışsa tekrar kiracıya satımı söz konusu olan bir sistemde tarafların bu yöntemi kullanması için birtakım avantajları varlığı aranacaktır. Kanun koyucu bu hususu da değerlendirerek özellikle vergisel olarak pek çok avantaj düzenlemiştir.<sup>74</sup> Ayrıca belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemini diğer finansal kiralama türlerinden ayıran başlıca özellikler ise şöyledir:<sup>75</sup>

- Çoğunlukla orta ve uzun vadeli olarak yapılır.
- Kiracının mülkiyete ilişkin risklerini kaldırır.
- Ekonomik değeri yüksek varlıklar kiralama konusu yapılır.
- Likiditeyi artırır.

Bu kapsamda bu başlık altında sırasıyla satış ve geri kiralama yönteminin tarihçesine değinilecek olup sonrasında ise tanımı yapılacak ve hukuki niteliğine değinilecektir. En son ise çeşitli sözleşmeler bakımından farkına değinilecektir.

## **II. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN TARİHÇESİ VE TÜRK HUKUKU'NA GİRİŞİ**

Ticaret başladığı günden beri yani bir başka deyişle insanlar, diğer insanlarla etkileşim kurmaya başladığı günden bu yana insanlığın temel kaidesi verimlilik, üretimdir. Bu sebeple insanlar, bu verimliliği ve üretimi artıracakları çeşitli yöntemler araştırmış ve yeni yöntemler geliştirmişlerdir. Örneğin yukarıda da açıldığı üzere, ekonomik krizlerden etkilenen dünya kredibilitiyi artırmak ve banka risklerini azaltmak için kendi içinde bir teminat usulü barındıran finansal kiralamayı geliştirmiştir. Ancak finansal kiralamayı kullanılabilir kılmak için ise satış ve geri kiralama yöntemi geliştirilmiştir. Satış ve geri kiralama usulü son

---

<sup>74</sup> Koyuncuoğlu, s.6.

<sup>75</sup> Ercan, s.63; Erol ve diğerleri, s.78; Topuz, s.76; Tunçsiper; s.16.

yıllarda özellikle perakende satış ve restoran zincirleri arasında hızla gelişen bir yöntemdir.<sup>76</sup>

Bu tür kiralama örneğini gerçek manada ilk defa 1970'li yıllarda Panam Şirketi uygulayarak, şirketin iflas etmesini önlemişlerdir. Bu şirket ana binasını satın geri kiralayarak çalışma sermayesi ve diğer kullanımlar için likiditesini artırmıştır.<sup>77</sup>

Ülkemizde ise satış ve geri kiralama yönteminin tarihçesi oldukça yakın geçmişe dayanmaktadır. Zira satış ve geri kiralama yöntemi 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile hukukumuzda girmiştir.

Önemle belirtmek gerekir ki 3226 sayılı mülga kanun zamanında da satış ve geri kiralama yönteminin kanuni düzlemde düzenlendiğini savunanlar bulunmaktaydı. Zira 3226 sayılı kanunun 'Sözleşme' başlıklı 4.maddesi "*Sözleşme; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden 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*" hükmünü haizdir. Bu kapsamda doktrinde kimi yazarlar tanımda geçen başka suretle temin etme ifadesinden bunun doğrudan kiracıdan satın alınması yoluyla da elde edilebileceği fikrini savunmuşlardır.<sup>78</sup> Bu kapsamda satış ve geri kiralama yönteminin 3226 sayılı mülga kanunda düzenlendiğini savunan yazarların en önemli çıkış noktaları Türk Medeni Kanunu'nun 690. (766) maddesinden ileri gelmektedir. İşbu madde hükmen teslimi düzenlemektedir.<sup>79</sup> Hükmen teslim, zilyetliği devreden kimsenin özel bir hukuki ilişkiye dayanarak malı kendi hakimiyetinde alıkoyarak kazanana sadece dolaylı bir zilyetlik tanınması halidir.<sup>80</sup> Bu hükmün konumuz açısından en önemli ifadesi ise iyiniyetli üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmemesidir. 3226 sayılı mülga kanunun 27.maddesinde ise hükmen

---

<sup>76</sup><https://www.wsj.com/articles/sale-lease-back-deals-catch-on-1439300184> (E.T: 03.12.2017)

<sup>77</sup>Topuz, s.75.

<sup>78</sup>Erden Kunatlıp, Sat-Geri Kirala (Sale and Lease Back) İşlemlerinin Finansal Kiralama Kanunu Açısından İncelenmesi, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**,1999, ss.35-43, s.39; Yarsuvat, s.9; Reisoglu, s.52.

<sup>79</sup>TMK m.766 "*Bir taşınırın mülkiyetini nakleden kimse özel bir hukuki ilişkiye dayanarak o şeyin zilyetliğini korursa, mülkiyet teslimsiz geçmiş olur. Ancak, bu işlem üçüncü kişileri zarara sokmak veya taşınır rehni kurallarından kurtulmak için yapılmışsa, mülkiyetin nakli sonuç doğurmaz. Böyle bir amaç güdülüp güdülmeyeceğini hakim takdir eder.*"

<sup>80</sup>M.Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 15.Bası, İstanbul 2012, s.77.

teslimi düzenleyen 766.maddenin finansal kiralama işlemlerinde uygulanmayacağı açıkça belirtilmiştir. İşte satış ve geri kiralama yönteminin mülga kanunun bünyesinde olduğunu savunan yazarlar kanunun amaçsal yorumu ile satış ve geri kiralama yönteminin mülga kanunda düzenlendiğini savunmaktadırlar.<sup>81</sup> Zira satış ve geri kiralama yönteminin 3226 sayılı mülga kanuna göre uygulanamayacağını ileri süren yazarlar bu sistemin mal kaçırma amacı ile hareket edilmesinin söz konusu olabileceğini ileri sürmektedirler. Ancak mülga kanun açıkça TMK'nın 766.maddesini uygulanmayacak hükümler arasında saymıştır.

Önemle belirtmek gerekir ki, 06.05.1998 tarihli ve 23334 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Müsteşarlığı'nın 98/1 No'lu *'Yatırımlarda Devlet Yardımları ve Yatırımları Teşvik Fonu Esasları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliği'* ile satış ve geri kiralama yönteminin yapılabileceği anlaşılmaktadır. Zira işbu tebliğin 'Finansal Kiralama' başlıklı 17.maddesinin 3.paragrafı *"Teşvik belgesi kapsamındaki yatırımın, aynı yatırımcıya kiralanmak üzere kiralama şirketine satışı 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve bu Kanuna ilişkin mevzuat çerçevesinde Müsteşarlığın iznine tabi olup; yapılacak satış sonucu kira işlemlerine konu makine ve teçhizat ile diğer varlıklara ilişkin olarak (arsa, bina-inşaat) teşvik belgesi düzenlenebilir."* hükmünü havidir.

Ancak işbu tebliğ hükmüne rağmen doktrinde ağırlık kazanan görüş 3226 sayılı mülga kanunun ilgili hükmünde geçen *'başka suretle temin ettiği'* ibaresinden satış sözleşmesi dışındaki mülkiyet hakkı veren eser, bağış sözleşmesi gibi sözleşmelerden bahsedildiğidir. Bu görüşün dayandığı temel kaide ise malın kiracıdan değil, kiracının seçtiği bir üçüncü kişiden elde edilmesi gerekliliğidir.<sup>82</sup> Aksi durumda bu ibareden malın kiracıdan da elde edilebilmesi anlamı çıkarılacak şekilde genişletilemez.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu işte tüm bu tartışmaların önüne geçmek amacıyla satış ve geri kiralama yönteminin mülga kanunun kapsamında olmadığına hükmetmiştir. İşbu karar *"Yukarıda sözü edilen 19.7.1991 günlü sözleşme de,*

---

<sup>81</sup>Kuntalp, "Sat-Geri Kirala (Sale and Lease Back) İşlemlerinin Finansal Kiralama Kanunu Açısından İncelenmesi", (Finansal Kiralama) **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, 1999, ss.35-43 s.39; Reisoğlu, s.51.

<sup>82</sup> Reisoğlu, s.51; Topuz, s.79.

*Finansal Kiralama Kanunu'nun ( 3226 S.Y. ) emredici ve tamamlayıcı kuralları karşısında geçersizdir. Zira; ... Kurumu ile ... A.Ş. arasındaki 19.7.1991 tarihli Beyoğlu 19. Noterliğince düzenlenen sözleşme "sat ve geriye kirala "- Sale And Lease Back-diye ifade edilen bir "Leasing" sözleşme çeşididir. Gelecekte Leasing alan (kiracı) kendi mülkiyetindeki malı Leasing verene satmakta ve aynı anda ondan kiralamaktadır. Böylece ikili bir ilişki söz konusu olmaktadır. Gelecekte Leasing alan aynı zamanda yapımçı olup, ürettiği malı önce Leasing verene satmakta ve daha sonra da ondan alt Leasing sözleşmeleri kurmak üzere geri kiralamaktadır. Oysa, finansal kiralama konusu malın kiralayan tarafından üçüncü kişiden temin edilmesini öngören Finansal Kiralama Kanunu m: 4 hükmü karşısında, bu tür sözleşmenin yasa kapsamına girmediğinin açık olması bir yana, aynı Kanunun 15 nci maddesinin emredici hükmü ile de kiracının finansal kiralama konusu maldaki zilyetliği bir başkasına devredemeyeceği (kira ariyet v.d.) diğer bir anlatımla alt kira olanağı da tanınmamıştır. O itibarla olayda, 3226 sayılı Yasa'nın 8 nci maddesinde kurucu unsur olarak kabul edilen "özel sicile tescil ile 9 ncu maddesindeki sözleşmeye konu malın mülkiyeti kiralayan şirkete ait olması ve malın kiracıya teslim edilmesi koşulları gerçekleşmiş olsa dahi, bu tür sözleşme, Finansal Kiralama Kanunu'na uygun olduğu kabul edilemez. Davacı, davada haczedilemezlik şikayetini 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa dayandırmıştır. Ancak ortada anılan Yasada öngörülen koşullara uygun ve geçerli bir finansal kiralama sözleşmesi bulunmamaktadır." hükmünü havidir.<sup>83</sup> Dolayısıyla Yargıtay, o dönem için söz konusu tartışmaları kalıcı olarak nihayete erdirmiştir. Yargıtay söz konusu kararını malın kiralayan tarafından üçüncü kişiden temin edilmesi gerekliliğinden yola çıkarak gerekçelendirmiştir.<sup>84</sup>*

---

<sup>83</sup>Yargıtay HGK, 27.12.1995 tarih ve 1995/12-787 E. 1995/1157 K. Sayılı karar (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-1995-12-787.htm&kw=sat+ve+geri+kirala#fm>) (E.T:03.12.2017)

<sup>84</sup>Yargıtay HGK'nun ilgili kararı ile aynı yönde Yargıtay 12.HD'nin 11.06.2002 tarihli ve 2002/11320 E. 2002/12506 K. Sayılı kararı "Daire bozmasında sözü edilen olayda Finansal Kiralama kanuna göre cevaz verilmeyen Sat- geriye kiralama şeklinde sözleşme yapılıp yapılmadığı..." hükmünü haizdir. Yine aynı yönde Danıştay 7.Dairesi'nin 14.12.1999 tarihli ve 1999/1898 E. 1999/4121 K. Sayılı kararı "Finansal kiralama ilişkisinde, biri, finansal kiralama şirketi; biri finansal kiralamaya konu mala ihtiyaç duyan ve onu finansal kiralama sözleşmesi ile kiralamak amacıyla olan kiracı; diğeri de, finansal kiralamaya konu malın satıcısı veya üreticisi konumundaki üçüncü kişi olmak üzere üç tarafın bulunması gerekmektedir. Hukuk literatüründe, üçüncü kişi, bir hukuki ilişkide, bu ilişkinin taraflarını oluşturanlar dışındaki herhangi bir kişi olarak tanımlanmaktadır. Davacı

Tüm bu tartışmalar ise 6361 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle önemini yitirmiştir. Zira satış ve geri kiralama yöntemi 6361 sayılı Kanun ile açıkça düzenlenmiştir. İlgili Kanun'un 18.maddesinde finansal kiralama konusu malın bizzat kiracıdan satın alınabileceği de hüküm altına alınarak satış ve geri kiralama yöntemi hiçbir şüpheyi yer bırakmayacak biçimde Kanun ile düzenlenmiştir. Böylelikle uluslararası uygulamada sıklıkla kullanılan satış ve geri kiralama yöntemi hukukumuzda da uygulama alanı bulmaya başlamıştır.<sup>85</sup> Kaldı ki, 6361 sayılı Kanun'un genel gerekçesinde de *"Operasyonel kiralama, alt kiralama, bilgisayar yazılımlarının kiralanması, sat-geri kirala, yurtdışından yapılacak finansal kiralama işlemleri gibi konularda uygulamada sektörün önünü açacak yeni hükümler ihdas edilmektedir."* hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda kanun koyucunun amacının mülga kanun zamanında uygulanamayan satış ve geri kiralama yönteminin uygulanabilirliğini artırmak olduğu açıkça görülmektedir.

### III. FİNANSAL KİRALAMA TÜRLERİNDEN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİ

#### A. GENEL OLARAK

Satış ve geri kiralama yöntemine 6361 sayılı Kanun ile cevaz verildiğini artık bu konuda herhangi bir tartışmanın kalmadığından yukarıda söz etmiştik. Satış ve geri kiralama yöntemi tıpkı finansal kiralama gibi özünde bir finansman metodudur.

---

tarafından "başka suretle temin ettiği" ibaresinin "sat ve geriye finansal kirala" sözleşmelerine cevaz verdiği, böylelikle finansal kiralamaya konu malların kiracı tarafından finansal kiralama şirketine satılıp yeniden kiralanmasının madde hükmüne aykırılık teşkil etmeyeceği ileri sürülmekte ise de; sözü edilen ifade, finansal kiralama şirketinin kiraya vereceği mali üçüncü kişiden mutlaka satın almak zorunda olmayıp, bu mali satın almak dışında herhangi bir suretle de temin edebileceği anlamına geldiğinden, söz konusu iddia kabule şayan görülmemiştir. Bu durumda, davacı şirket tarafından, finansal kiralama süresinin bitimini müteakip mülkiyetine geçen decoderleri finansal kiralama şirketlerine sattıktan sonra aynı malların yeniden kiralanması yolunda yapılan sözleşmelerin, Finansal Kiralama Kanununda tanımlanan anlamda finansal kiralama sözleşmeleri olarak kabulüne olanak bulunmaması sebebiyle, bu sözleşmelere anılan kanunda öngörülen istisna uygulanamayacağından; davacı tarafından ileri sürülen iddialar, mahkeme kararının bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir. "Sat ve geriye finansal kirala" sözleşmesi Finansal Kiralama Kanunu kapsamında değerlendirilemez." hükmünü haizdir.

(<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, E.T:03.12.2017)

<sup>85</sup>Topuz, s.81.

Teşebbüsün sahibi olduğu malları teminat göstererek kredi temin etmesi yerine maliki olduğu malları finansal kiralama şirketine satarak tekrar kiralamaktadır. Kanun koyucunun böyle bir düzenleme yapmasının sebebi yukarıda daha önce de belirtildiği üzere teşebbüslerin finansal yapılarını düzeltmesi ve yeni yatırımlar için likidite ihtiyacını karşılamasını istemesidir.<sup>86</sup> Böylelikle 6361 sayılı Kanun, işletmelerin de finanse edilmesinin önünü açmıştır. Zira kanun daha önceleri yatırımları finanse etme amacını taşımaktaydı.<sup>87</sup>

Tabii ki her şirketin elinde bulundurduğu malları finansal kiralama şirketine satarak mali durumunu düzeltmek isteği kabul görmeyecektir. Zira finansal kiralama şirketi yapacağı araştırma neticesinde ilgili kiracının belirlenen kira bedellerini ödeyebileceğine dair ikna edici deliller arayacaktır. Yine aynı şekilde yapılan sözleşmenin kiracı için de faydalı olabilmesi gerekmektedir. Zira kiracı işbu sözleşme ile belirli bir faiz ödeme yükümlülüğü altına girecektir. İşte kira bedelleri ile toplam faiz bedellerinin toplamının satış ücreti ve dahi bu satış ücreti ile yapılan karlılığı geçememesi önemlidir.

Satış ve geri kiralama yöntemi temelde iki işlemten oluşur:

- Kiracının maliki olduğu malları finansal kiralama şirketine satması
- Finansal kiralama şirketinin aynı malları kiracıya finansal kiralama yolu ile kiralaması

Burada sorulması gereken soru ise kiralama süresi sonunda bu malların ne olacağıdır. Belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yönteminin kiracı tarafından tercih edilebilmesi için özellikle vergisel pek çok avantaj söz konusudur. İşte bu avantajların çoğunun kiracı tarafından kullanılabilmesi için sözleşmesi süresi sonunda aynı malların kiracıya satışını öngören bir maddenin de varlığı aranmaktadır.<sup>88</sup> Dolayısıyla satış ve geri kiralama yönteminin görünürde yer almayan üçüncü aşaması ise satış ve geri kiralama yöntemine tabi malların kiracıya yeniden

---

<sup>86</sup>Ercan, s.62; Koyuncuoğlu, s.6; Sarısoy, s.268; Topuz, s.75; Çetiner, s.67; Ergüne, s.233; Tunçsiper, s.16.

<sup>87</sup>Ergüne, s.233.

<sup>88</sup>Gündoğan Durak, **Sat-Geri Kirala İşlemlerinde Sözleşme Süresi Sona Ermeden Kiracının Taşınmazı Geri Satın Almasının Vergi İstisnalarına Etkisi**, [http://www.verginet.net/dtt/7/DeloitteMakaleleri\\_5555.aspx](http://www.verginet.net/dtt/7/DeloitteMakaleleri_5555.aspx) (E.T:07.12.2017)

satışıdır. Dolayısıyla şirket, sözleşme süresi sonunda hem herhangi bir mülkiyet kaybı yaşamamış hem de mali durumunu pozitif yönde değiştirmiş olacaktır.

## B. TANIMI

Satış ve geri kiralama yönteminin tanımı, 6361 sayılı Kanun'da yer almamaktadır. Ancak ilgili Kanun'un 18.maddesinden yola çıkarak bir tanım yapmak mümkündür. Buna göre satış ve geri kiralama yöntemi, kiracının nakit ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla maliki olduğu bir malı kiralayan finansal kiralama şirketine satması ve yine aynı malı finansal kiralama şirketinden geri kiralayarak kira bedeli ödeme borcu altına girmesidir.<sup>89</sup>

Yine VUK mükerrer 290. Maddeye göre finansal kiralamanın tanımını yukarıda vermiştik. Lakin işbu tanım satış ve geri kiralama yöntemi için de kullanmak mümkündür. Zira işbu madde *“Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır.”* hükmünü havi olup malın kiracıdan satın alınması halinde de uygulanmaması için bir engel bulunmamaktadır. Bu kapsamda satış ve geri kiralama yönteminde de kiracı sözleşme süresi boyunca tüm risklere katlanacağı gibi bu süre içinde tüm yararların da sahibi olacaktır. Ancak unutulmamalıdır ki işbu çalışmanın dördüncü bölümünde söz konusu hukuki ilişkiden doğan risklere dair bazı istisnalar düzenlendiği ayrıntılı biçimde incelenecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken konu satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ikili bir anlaşmaya dayanırken finansal kiralama üçlü bir anlaşmaya dayanmaktadır.<sup>90</sup> Kanaatimce de finansal kiralama sözleşmesine

---

<sup>89</sup>Aynı yönde, Topuz, s.74; Erol ve diğerleri, s.78; Sarısoy, s.268; Ercan, s.60; Koyuncuoğlu, s.6; Çetiner; s.68; Ergüne, s.233; Tunçsiper, s.16.

<sup>90</sup>Aksi yönde görüş bkz. Kuntalp'e göre finansal kiralama sözleşmesi de ikili bir anlaşmaya dayanmaktadır. Buna dayanak olarak da 3226 sayılı kanunun 1.maddesinde bu kanunun amacının finansman sağlamak olduğundan yola çıkmaktadır. Dolayısıyla burada finansman sağlayan finansal kiralama şirketi iken finansman sağlanan da kiracıdır. Bu husus gerek finansal kiralama sözleşmesinde gerekse de satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde de aynıdır. Her iki sözleşme bakımından da ne finansman sağlayan ne de finansman sağlanan üçüncü bir kişi mevcut değildir, Kuntalp, Finansal Kiralama, s.39; Yargıtay HGK'nun 27.12.1995

yabancı olan üçüncü kişi her ne kadar sözleşmenin bir tarafını temsil etmese de işbu sözleşmeyi basit bir satış sözleşmesinden ayıran unsur bir başka deyişle tip sözleşme olmasını sağlayan unsur olmasından dolayı bu sözleşmeyi üç taraflı kabul etmekte fayda vardır. Buradaki üçüncü kişi sözleşme tarafları hariç herhangi bir üçüncü kişi olabilmektedir. Ancak satış ve geri kiralama yöntemine baktığımızda ise malın temin edileceği kişi bakımından bir sınırlamanın olduğuna dikkat etmek gerekmektedir. Zira burada sözleşme konusu malın satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine taraf olan kiracıdan satın alınması zorunludur. Eğer sözleşme konusu mal kiracıdan değil de bir başka kişiden satın alınırsa burada satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinden değil niteliğine göre finansal kiralama sözleşmesinden ya da faaliyet kiralamasından bahsedilebilecektir. Ayrıca ve önemle belirtmek gerekir ki 319 seri nolu VUK Genel Tebliği'nin ilgili hükümlerinin de uygulama alanı bulabileceğini söylemek yerinde olacaktır.<sup>91</sup> Zira ilgili tebliğde her ne kadar bir sözleşmenin finansal kiralama sözleşmesi sayılabilmesi gerekli şartlar sayılsa da satış ve geri kiralama yöntemini finansal kiralama sözleşmesinden ayıran temel unsurun sözleşme konusu malın kimden satın alındığı noktasında toplandığından hareketle sözleşmenin esaslı unsurları bakımından büyük farklılıklar bulunmamaktadır.

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde temelde iki aşama söz konusu olmaktadır. Finansal kiralama şirketi, üçüncü kişiden değil bizzat kiracıdan satın aldığı malın kullanımını, malı satın aldığı kiracıya bırakmaktadır.<sup>92</sup> Ayrıca önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi

---

tarhli ve 1995/12-787 E. 1995/1157 K. Sayılı kararında da satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin ikili bir anlaşma olduğuna değinilmiştir: **"Kurumu ile ... A.Ş. arasındaki 19.7.1991 tarihli Beyoğlu 19. Noterliğince düzenlenen sözleşme "sat ve geriye kiralama" - Sale And-Lease Back-diye ifade edilen bir "Leasing" sözleşme çeşididir. Gelecekte Leasing alan (kiracı) kendi mülkiyetindeki malı Leasing verene satmakta ve aynı anda ondan kiralamaktadır. Böylece ikili bir ilişki söz konusu olmaktadır."** Danıştay ise Kuntalp'ın tam aksi yönde olarak finansal kiralama sözleşmesinin üçlü bir ilişki üzerine kurulduğundan bahsetmektedir. Danıştay 7.Dairesi'nin 14.12.1999 tarihli ve 1999/1898 E. 1999/4121 K. Sayılı kararına göre **"Finansal kiralama ilişkisinde, biri, finansal kiralama şirketi; biri finansal kiralamaya konu mala ihtiyaç duyan ve onu finansal kiralama sözleşmesi ile kiralamak amacıyla olan kiracı; diğeri de, finansal kiralamaya konu malın satıcısı veya üreticisi konumundaki üçüncü kişi olmak üzere üç tarafın bulunması gerekmektedir."**

<sup>91</sup>Daha önce işbu çalışmanın birinci bölümünde 'tanım' başlığı altında değinildiği için ayrıca değinilmeyecektir.

<sup>92</sup>Topuz, s.74.

ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kurumlar vergisi, kdv, tapu harcı, damga vergisi vb. alanlarda pek çok vergi istisnası tanınmıştır. Ancak bu vergi istisnalarının yer aldığı kanun maddelerinde istisnaların uygulanabilmesi sözleşme süresi sonunda malın kiracı tarafından geri alınmasına bağlıdır. Dolayısıyla bu vergi istisnalarından faydalanmak isteyen taraflar üçüncü bir aşama olan malın yeniden kiracıya satışını da gerçekleştirmek zorundadırlar.<sup>93</sup>

## C. HUKUKİ NİTELİĞİ

### 1. Genel Olarak

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin temelde iki aşamadan oluştuğuna değinmiştik. Bunlardan ilkinin kiracı ile kiralayan şirket arasındaki satış sözleşmesi olduğunu ve sonrasında ise aynı malın kiracıya belirli bir bedel ile kiralandığından da bahsetmiştik. Yani satış ve geri kiralama yönteminin varlığından bahsetmek için kiracının maliki olduğu bir malı finansal kiralama şirketine satmak ve devamında bu malı belirli bir süreliğine ve peyderpey ödenmek üzere belirli bir kira bedeli üzerinden kiralamak üzere başvurması ve finansal kiralama şirketi ile aralarında yapılan bir anlaşmanın varlığı aranır.

<sup>93</sup>Dördüncü bölümde ayrıntılarıyla anlatılacağı üzere bu kanun maddelerine örnek vermek gerekirse;

- 5520 sayılı KVK madde 5/1e “Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır. 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına veya 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine devredilen taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.”
- 3065 Sayılı KDVK madde 17/4-y “21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarınca bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri.” Hükmünü haizdir. İşbu konuya dördüncü bölümde ayrıca ve ayrıntılı olarak değinileceği için tekrara mahal vermemek adına şimdilik bu örnekleri yeterli görmekte fayda bulunmaktadır.

Bu kapsamda satış ve geri kiralama yönteminin hukuki niteliğinin tespit edilmesi işbu sözleşme ile yapılan sözleşmelere hangi hükümlerin uygulanacağı noktasında büyük önem teşkil etmektedir. Daha önce finansal kiralama sözleşmesinin esaslı noktalarının ayrı bir kanunla düzenlendiğini ve bu nedenle doktrinde süregelen tartışmaların artık bir manası kalmadığının işbu sözleşmenin artık isimli bir sözleşme olduğundan bahsetmiştik.<sup>94</sup> Dolayısıyla finansal kiralamanın bir başka türü olan satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin de ilk defa 6361 sayılı Kanun ile düzenlendiğinden bahisle aşağıda ayrıntıları ile görüleceği üzere artık bu sözleşmenin de isimli bir sözleşme olduğundan bahsetmek kanaatimce yanlış olmayacaktır.

Bunun dışında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, rızai, kullanma ve yararlanma hakkı sağlayan sürekli bir borç ilişkisidir.

## **2. Rızai Bir Sözleşme Olması**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların işbu sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmaları gerekmektedir. Zira TBK'nın 'Sözleşmenin Kurulması' başlığının 'İrade açıklaması' alt başlığını ihtiva eden 1.maddesi *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir."* hükmünü havidir. Bu kapsamda satış ve geri kiralama yöntemi uyarınca yapılan sözleşme, borç ilişkisinin kurulması ile hukuki olarak hayat bulmuş olacaktır. İşbu sözleşmenin geçerliliği için tarafların sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde uyuşmaları yeterli olup ayrıca bir tasarruf işleminde bulunmaya gerek yoktur. Önemle belirtmek gerekir ki esaslı noktalar üzerinde uyuşulan satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile kiralayan, sözleşme konusu malın zilyetliğini kullandırma ve yararlandırma amacıyla kiracıya devretme, kiracı da kiralayana bir bedel ödeme borcu altına girmiş olacaktır. Bunun dışında

---

<sup>94</sup>İşbu çalışmanın 'Birinci Bölüm'ünün 'Hukuki Niteliği' başlığı altında bu konuya dair açıklamalara yer verilmiştir.

sözleşmenin kurulmuş sayılması için ayrıca malın zilyetliğinin kiracıya devri gerekli değildir. Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi rızai<sup>95</sup> bir sözleşmedir.<sup>96 97</sup>

Bu kapsamda tarafların belirlenen ve kiracının maliki olduğu malı kiralayanın satın alması ve yeniden kiracıya satış ve geri kiralama yöntemi ile kiralınması hususunda karşılıklı icap ve önerilerinin uyuşması ile sözleşme kurulmuş olacaktır. Bunun için ayrıca belirlenen malın kiracıya satışı ve tekrar kiracıya kiralınması işbu sözleşmenin tamamlanması için gerekli değildir. Bu kapsamda kiracı bir alacak hakkına sahip olacak olup bu alacak hakkının yerine getirilmesini kiralayandan talep edebilecektir.<sup>98</sup>

### 3. İsimli (Tipik) Bir Sözleşme Olması

Yukarıdaki anlatımdan yola çıkarak işbu sözleşmenin bileşik sözleşmeye örnek oluşturduğunu söylemek mümkündür. Zira daha önce de belirtildiği üzere bileşik sözleşme kısaca, birden fazla sözleşmenin bağımsızlıklarını kaybetmeden bir araya gelmesi olarak tanımlanabilir. Gerçekten de satış ve geri kiralama yönteminde de satış ve finansal kiralama sözleşmeleri bağımsızlıklarını kaybetmeden bir araya gelmişlerdir. Bir başka ifadeyle finansal kiralamanın yapılması satış sözleşmesinin yapılmasına bağlı kılınmışken, satış sözleşmesinin yapılması da finansal kiralama sözleşmesinin yapılmasına bağlı kılınmıştır. Dolayısıyla bu sözleşmelerden biri feshedilirse işlem temeli de çöker denilebilir.

---

<sup>95</sup> Yavuz; s.24.

<sup>96</sup>Topuz, s.117, Yavuz; s.364.

<sup>97</sup>Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Genişletilmiş 16.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2012, s.48; Oğuzman ve Öz, s.45, Tekinay ve diğerleri, s.45; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18.Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2015, s.171.

<sup>98</sup>Zira 6361 sayılı Kanun'da kiralayanın herhangi Kanun'da belirtilen sebeplerle söz konusu borcunu yerine getirememesi halinde 6098 sayılı TBK'nın 123,125 ve 126.madde hükümlerinin uygulanacağından açıkça bahsedilmiştir. Bu hükümden de işbu sözleşmenin rızai bir sözleşme olduğu açıkça anlaşılmaktadır.

#### 4. Kullandırma ve Yararlandırma Borcu Doğurması

Satış ve geri kiralama sözleşmelerinde sözleşme konusu malın mülkiyeti halihazırda leasing verene yani kiraya verene aittir. Burada bahsedilen mülkiyet, hukuki mülkiyeti ifade etmektedir. Zira satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde ekonomik mülkiyet kiracıya aittir. Bir başka deyişle kiracı, sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malın zilyedi olup, sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahiptir. Zira 6361 sayılı Kanun'un 18.maddesinde *“Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, ... daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.”* denilmek suretiyle bu husus açıkça belirtilmiştir. Kiraya veren sözleşme konusu malı kiralayandan satın alacak ve tekrar kiralayan satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile kiralayacaktır. Bu kapsamda kiraya veren, sözleşme konusu malın zilyetliğini kiralayana devretmekle yükümlüdür. Yine aynı Kanun'un 24.maddesinde bu husus;

*“Kiracı, sözleşme süresince finansal kiralama konusu malın zilyedi olup, sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahiptir.*

*Kiracı, finansal kiralama konusu malı sözleşmede öngörülen şart ve hükümlere göre itina ile kullanmak zorundadır.*

*Sözleşmede aksine hüküm yok ise kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir.*

*Kiralama konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur. Malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede gösterilir. Sigorta primleri kiracı tarafından ödenir.*

*Malın sözleşme süresi içinde hasar ve ziya sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır ve aşan kısım kiracı tarafından karşılanmak zorundadır.*

*Kiracının seçimi ve talebi üzerine üçüncü kişiden sağlanan malın ayıplı olmasından kiralayan sorumlu tutulamaz. Aynı hüküm, malın bizzat kiracıdan sağlanması hâlinde de uygulanır.” şeklinde hüküm altına alınmıştır.*

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bu niteliği itibarı ile kira sözleşmesi ile de benzeşmektedir. Zira bu tarz sözleşmelerde yatırımcının asıl beklentisi işletme güvenliğidir. Bu kapsamda yatırımcı sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malı kullanma ve bu maldan yararlanma hakkının leasing veren tarafından garanti edilmesini istemektedir.<sup>99</sup> Bu kapsamda kiralayan zilyetliğinde bulunan sözleşme konusu maldan sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahipken aynı zamanda itina ile kullanma yükümlülüğündedir.<sup>100</sup> Zira kiralayan, sözleşme süresi boyunca kiracının sözleşme konusu maldan yararlanma hakkını kısıtlayıcı davranışlarda bulunamaz.<sup>101</sup>

Kiraya verenin söz konusu sorumluluğu karşısında kiralayan da sözleşme konusu malı sözleşme süresi boyunca koruma ve buna bağlı olarak bakım ve onarımını yapma/yaptırma sorumluluğu ile yükümlüdür.<sup>102</sup>

## **5. Sürekli Borç İlişkisi Meydana Getirmesi**

Sözleşmelerden doğan borçlar yani edimler değişik gruplara ayrılabilir. Bu hususta edimlerin borçlu tarafından ifa edileceği zamana göre ani edimli, sürekli ve dönemsel edimler olarak gruplandırmak mümkündür.

Ani edimli borç ilişkilerinde borçlu, borç konusunu bir kez yerine getirmekle borcunu ifa etmiş olmaktadır.<sup>103</sup> Borcun ifası sırasında alacaklının borcun ifasından olan çıkarının zaman birimiyle ölçülemeyecek bir zamanda gerçekleştiği durumlarda ani edim söz konusudur.<sup>104</sup>

---

<sup>99</sup>Köteli, s.203; Topuz, s.112; Yavuz, s.403.

<sup>100</sup>Ercan, s.73; Topuz, s.113.

<sup>101</sup>Topuz, s.113.

<sup>102</sup>Köteli, s.203.

<sup>103</sup>Kılıçoğlu, s.6; Topuz, s.168.

<sup>104</sup>Oğuzman ve Öz, s.10.

Sürekli edimli borç ilişkilerinde borçlu, borcunu tek seferde ifa etmekle borcundan kurtulamamakta borç ilişkisi devam ettiği sürece borçlunun edimini ifa yükümlülüğü de devam etmektedir.<sup>105</sup> Bir borç ilişkisinde asli edimlerden en az birisi sürekli edimi gerektiriyorsa, o borç ilişkisine sürekli borç ilişkisi denilmektedir.<sup>106</sup>

Doktrinde de kabul edildiği üzere, sözleşmenin ani edimli mi yoksa sürekli edimli mi olduğu saptanırken borçlunun faaliyetleri değil alacaklının ifadan olan beklentisinin karşılanmasının bir anda mı yoksa bir zaman içinde mi olduğu esas alınmaktadır.<sup>107</sup> Sürekli edimli borç ilişkilerinin en önemli özelliği taraflar arasında istikrarlı bir ilişki kurmasıdır.<sup>108</sup> Daha önce de belirttiğimiz üzere, satış ve geri kiralama yöntemiyle kurulan finansal kiralama sözleşmesinde işbu istikrar unsuru, taraflar arasındaki güveni tesis ettiği gibi ekonomik hayattaki güveni ve istikrarı da tesis etmektedir.<sup>109</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde ana edim kiralayan tarafından sözleşme konusu malın kiracı tarafından sözleşmeye uygun olarak kullanılması ve yararlandırılmasının sözleşme süresi boyunca temin edilmesidir. Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerde sözleşmenin süreklilik ilişkisi malın kullanılmak üzere kiralayana verilmesi ile doğmaktadır. Zira edim sonucu sözleşme konusu malın sözleşmeye uygun olarak kullanılması ile ortaya çıkmaktadır.<sup>110</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi niteliği itibarıyla sürekli borç ilişkisi meydana getirmektedir. Zira sürekli edimlerde borçlu, borcunu bir kez yerine getirmekle borcundan kurtulmamakta, borç ilişkisi devam ettiği sürece edim yükümlülüğü de devam etmektedir.<sup>111</sup>

Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde sözleşme konusu ana edim kiracının sözleşme konusu malı sözleşme süresi boyunca kullanma ve yararlanma hakkının kiralayan tarafından sözleşme süresi boyunca sağlanması olduğu göz önünde bulundurulduğunda işbu sözleşmenin sürekli edimli borç meydana getirdiği izahtan varestedir.

---

<sup>105</sup>Kılıçoğlu, s.6; Topuz, s.168.

<sup>106</sup>Oğuzman ve Öz, s.12.

<sup>107</sup>Oğuzman ve Öz, s.11.

<sup>108</sup>Topuz, s.169.

<sup>109</sup>Topuz, s.169.

<sup>110</sup>Topuz, s.169.

<sup>111</sup>Yavuz, s.6.

İşbu sözleşmenin sürekli edimli olmasının önemi söz konusu hukuki ilişkinin sona erdirilmesi sırasında hangi hükümlerin uygulanacağı konusunda önem ihtiva etmektedir. Sürekli edimli sözleşme eğer belirli süreli yapılmışsa, alacaklı haklı sebeple sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bunun yanında eğer sözleşme belirsiz süreli akdedilmiş ise artık taraflar sözleşmeyi haklı sebeple feshedebileceği gibi, fesih ihbar sürelerine uymak suretiyle de sözleşmeyi sona erdirebilecektir.<sup>112</sup> Sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüdü halinde ise, TBK'nın 126.maddesindeki özel düzenleme uyarınca alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi sözleşmeyi feshederek sözleşmenin süresinden önce sona ermesinden kaynaklanan olumlu zararını da isteyebilecektir.<sup>113</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmelerinin sürekli edimli sözleşme olduğunu 6361 sayılı Kanun'un lafzından da anlamak mümkündür. Zira Kanun'un '*Malın kiracıya teslim edilmemesi*' başlıklı 25.maddesi "*Finansal kiralama konusu malın, kiralayanın malın imalatçısı veya satıcısı ile zamanında sözleşme yapmaması veya gerekli ödemeyi zamanında yerine getirmemesi veya kiralayanın kusur ve ihmaliinden kaynaklanan diğer sebepler ile kiracıya teslim edilmemesi hâlinde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 123, 125 ve 126 ncı madde hükümleri uygulanır.*" hükmünü havidir. Buradan da görülmektedir ki, 6361 sayılı Kanun TBK'nın '*Sürekli edimli sözleşmelerde*' temerrüt hükmüne atıf yapmaktadır.<sup>114</sup>

## 6. Tam İki Tarafa Borç Yüklemesi

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu çeşit sözleşmelerde taraflardan her ikisi de her zaman borç altına girmektedir. Edimler karşılıklı olarak değiştirilmektedir. Dolayısı ile taraflardan her biri kendi borcunu ifa ile mükellef olmakla beraber, aynı zamanda diğer taraftan borcunu ifa etmesini isteyebilmektedir. Bu nitelikteki tam iki

---

<sup>112</sup> Oğuzman ve Öz, s.12; Topuz, s.170.

<sup>113</sup> Oğuzman ve Öz, s.12; Topuz, s.170.

<sup>114</sup> Topuz, s.171.

tarafa borç yükleyen sözleşmelere karşılıklı (sinallagmatik) sözleşmelere adı verilmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan taraf sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malı kiracının kullanımına ve yararlandırması edimiyle yükümlenirken kiracı taraf ise belirli bir ücreti kira süresi boyunca kiralayana vermekle yükümlenmiştir.

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmeleri bir ivaz karşılığında kiracıya mal üzerinde kiracıya sözleşmeye uygun olarak her türlü faydayı sağlama hakkı verir. Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmeleri, bu nedenle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir.<sup>115</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmelerinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğunu 6361 sayılı Kanun'un lafzından da anlamak mümkündür. Zira Kanun'un '*Malın kiracıya teslim edilmemesi*' başlıklı 25.maddesi "*Finansal kiralama konusu malın, kiralayanın malın imalatçısı veya satıcısı ile zamanında sözleşme yapmaması veya gerekli ödemeyi zamanında yerine getirmemesi veya kiralayanın kusur ve ihmalden kaynaklanan diğer sebepler ile kiracıya teslim edilmemesi hâlinde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 123, 125 ve 126 ncı madde hükümleri uygulanır.*" hükmünü havidir. Buradan da görülmektedir ki, 6361 sayılı Kanun TBK'nın karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüt hükümlerine atıf yapmaktadır.<sup>116</sup>

## **D. UNSURLARI**

### **1. Taraflar**

Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. Finansal kiralama sözleşmesi ise hukuken üçlü bir ilişkiye dayanmaktadır. Bunun nedeni ise finansal kiralama sözleşmesinde kiralayanın,

---

<sup>115</sup>Topuz, s.171.

<sup>116</sup>Topuz, s.171.

kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği ya da daha önce mülkiyetine geçirmiş olduğu bir malın zilyetliğini kiracıya bırakma taahhüdü altına girmesinden gelmektedir. Dolayısıyla klasik finansal kiralama sözleşmesinde bir kiralayan, bir kiracı ve bir üçüncü kişi bulunması zorunludur. Önemle belirtmek gerekir ki, işbu ilişkide talep ve istek halinde üçüncü kişi finansal kiralama şirketi tarafından satın alınan veya başka suretle temin ettiği malın zilyetliğini doğrudan kiracıya devredebileceği gibi kiralayana da devredebilir.

Ancak işbu sözleşmede üç değişik menfaatin bulunması onun iki taraflı bir hukuki ilişki olduğu geçeceğini değiştirmemektedir. Gerçekten de üç taraf hep birlikte tek bir sözleşmenin kurulumuna katılmamakta olup her biri kendi aralarında iki taraflı hukuki ilişkiler ihdas etmektedirler.<sup>117</sup> Dolayısıyla görünüşte üç köşeli bir ilişki varmış gibi gözükse de esasen finansal kiralama sözleşmesi de iki taraflı bir hukuki ilişkiyi teşkil etmektedir. Zira kiralayan ile üçüncü kişi satıcı arasında satım sözleşmesi kurulurken kiralayan ile kiracı arasında ise finansal kiralama sözleşmesi söz konusu olmaktadır.<sup>118</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde ise durum finansal kiralama sözleşmesine göre daha farklıdır. Burada kiracı ve üçüncü kişi tek bir taraf altında adeta erimiş durumdadır. Zira daha önce de belirttiğimiz gibi satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde ise kiracı likidite ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla mülkiyetinde bulunan bir malı kiralayana satmakta ve söz konu malı ilgili kiralayandan geri kiralamaktadır. Bir başka deyişle işbu ilişkide bir başka üçüncü kişi bulunmamakta malın temin edildiği kişi de kiracı da tek bir taraftan teşkil etmektedir.

Tüm bu anlatılanlar ışığında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin taraflarının kiralayan ve kiracı olduğu açıktır.

---

<sup>117</sup>Köteli, s.58.

<sup>118</sup>Kocağa, s.79.

### a. Kiraya Veren

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan yani bir başka deyişle finansal kiralama şirketi için Kanun ile sınırlandırmalar getirilmiştir. Buna göre 6361 sayılı Kanun'un 'Tanımlar' başlıklı 3.maddesinin (1d) fıkrası kiralayanın tanımını "*Katılım Bankaları, Kalkınma ve Yatırım Bankaları ile finansal kiralama şirketlerini...ifade eder.*" şeklinde yapmıştır. İşbu tanımdan yola çıkılarak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından da kiralayan tarafın, ancak katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri olabileceği izahtan varestedir. Dolayısıyla mevduat bankalarının satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiralayan tarafı olamayacağı da sabittir.

Yukarıda satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin taraflarını belirtirken katılım, kalkınma ve yatırım bankaları hakkında bir belirsizlik bulunmamaktadır. Ancak Kanun'da işbu sözleşmenin kiralayan tarafının finansal kiralama şirketleri olabileceği de belirtilmiştir. Peki sistemin korunması amacıyla işbu sözleşmenin kiralayan tarafını sınırlı sayan Kanun finansal kiralama şirketleri için de bir sınırlama getirmiş midir? Gerçekten de bir şirketin finansal kiralama şirketi olarak kurulabilmesi için ne tür özelliklerin arandığı Kanun'da ayrıntılı olarak sayılmıştır.

Bir şirketin satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiralayan tarafı olabilmesi için öncelikle usulüne uygun olarak kurulmuş olması gerekmektedir.<sup>119</sup> Gerçekten de Kanun'un '*Kuruluş İzni*' başlıklı 4. Maddesi "*Türkiye'de bir şirketin kurulmasına bu Kanunda öngörülen şartların yerine getirilmesi kaydıyla Kurulun en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınacak kararla izin verilir. İzin için yapılacak başvurulara ve iznin verilmesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca çıkarılacak yönetmelikle<sup>120</sup> belirlenir.*" hükmünü havidir. Yukarıda da ayrıntılarıyla belirtildiği üzere, Kanun Koyucu güvenilir, açık ve kararlı

---

<sup>119</sup>Topuz, s.220; Köteli,s.76.

<sup>120</sup>Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik BDDK tarafından 24.04.2013 tarihli ve 28627 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

bir sistem<sup>121</sup> inşa etmek amacıyla finansal kiralama şirketlerinin kuruluşunu BDDK'nın en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuna bağlamıştır.<sup>122 123</sup>

Finansal Kiralama Şirketi'nin kuruluş izni alabilmesi için Kanun'da belirtilen birtakım şartları haiz olması gerekmektedir. Buna göre, 6361 sayılı Kanun'un 'Kuruluş Şartları' başlıklı 5.maddesi uyarınca Türkiye'de kurulacak bir şirketin;

a) Anonim şirket şeklinde kurulması ve kurucu ortak sayısının beşten az olmaması<sup>124</sup>,

b) Pay senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması<sup>125</sup>,

c) Ticaret unvanında "Finansal Kiralama Şirketi", "Faktoring Şirketi" veya "Finansman Şirketi" ibarelerinden birinin bulunması<sup>126</sup>,

ç) Kurucularının bu Kanunda belirtilen şartları haiz olması<sup>127</sup>,

---

<sup>121</sup>Erol ve diğerleri,s.110.

<sup>122</sup>Topuz, s.220.

<sup>123</sup>3226 sayılı mülga Kanun'da finansal kiralama şirketlerinin kuruluşu Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlığın ön iznine bağlıydı. Yine finansal kiralama şirketleri ile yabancı finansal kiralama şirketlerinin Türkiye'deki şubelerinin denetimi de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlık'ta idi. 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Kanunun 168 inci maddesinin (C) fıkrasıyla ; bu Kanunun 30 ve 34 üncü maddeleri hariç olmak üzere, diğer maddelerinde yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu", "Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanlık" ibareleri ise "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" olarak 1/1/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değiştirilmiş ve metne işlenmiştir. 6361 sayılı Kanun ile mülga Kanun'daki değişiklik pekiştirilerek şirketlerin, denetim ve gözetime elverişli, faaliyetlerini emin ve güvenilir bir şekilde icra edebilecek, finansal piyasalarda güven ve istikrara zarar vermeyecek bir ortaklık yapısına, iyi yönetime, yeterli mali güce, gerekli organizasyon yapısına sahip olması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, şirketlerin kuruluş izinlerinin, Kurulun en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla verileceği öngörülmüştür, Ercan,s.31.

<sup>124</sup> TTK'nın 'Asgari Sayı' başlıklı 338.maddesinde anonim şirketin kurulabilmesi için pay sahibi olan bir kurucunun varlığı dahi yeterli görülmüşken finansal kiralama şirketi için en az beş kurucu ortağın varlığı aranmıştır. Bu durum ise 6361 sayılı Kanun'un Madde Gereğesi ile anlam kazanmıştır. Gerçekten de madde gerekçesine göre finans sektöründe faaliyet gösterecek bir şirketin tek kişiyle kurulmasının yüksek miktarda risk taşıyacağı kaygısıyla finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin en az beş kurucu ortakla kurulabilmesi şartı öngörülmüştür.

<sup>125</sup> 6102 sayılı TTK'na göre anonim şirket pay senetlerinin hamiline veya nama yazılı olması mümkündür, Ercan, s.26.

<sup>126</sup> Anonim şirketlerin ticaret unvanları ya kişi ya da konularından teşekkül edecektir. Dolayısıyla anonim şirketinin konusu şirket unvanında bulunmak zorundadır. Bunun dışında finansal kiralama şirketinin unvanında anonim şirket ibaresinin de bulunması zorunludur, Tamer Bozkurt, **Ticari İşletme Hukuku**, Cilt I, Güncellenmiş 8. Baskı, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2013, ss.140-141.

d) Yönetim kurulu üyelerinin bu Kanunun kurumsal yönetim hükümlerinde belirtilen nitelikleri ve planlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek mesleki tecrübeyi haiz olması<sup>128</sup>,

e) Nakden ve her türlü muvazaadan arı olarak ödenmiş sermayesinin en az yirmi milyon Türk Lirası olması<sup>129</sup>,

f) Ana sözleşmesinin bu Kanun hükümlerine uygun olması,

g) Kurumun etkin denetimini engellemeyecek şeffaf ve açık bir ortaklık yapısına sahip olması,

ğ) Öngörülen faaliyet konularına ait iş planlarını, kuruluşun mali yapısı ile ilgili projeksiyonlarını, ilk üç yıl için bütçe planını ve yapısal örgütlenmesini gösteren bir faaliyet programını ibraz etmesi,

şartları öngörülmüştür. Ayrıca yine aynı maddede Kurulun, asgari ödenmiş sermaye tutarını her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan yıllık üretici fiyatları endeksindeki artış oranının gerektirdiği miktarı geçmemek üzere artırmaya yetkili olduğunu da hükme bağlamıştır.

---

<sup>127</sup>Kurucularda aranan şartlar işbu Kanun'un 6.maddesinde düzenlenmiştir. TTK'nın 'Kurucular' başlıklı 337.maddesinde kurucu olabilme kistası olarak pay taahhüt edilip ödenmesi öngörülmesine rağmen 6361 sayılı Kanun'da özel şartların öngörülmesi şirketlerin, faaliyetlerini emin ve güvenilir bir şekilde icra edebilecek, finansal piyasalarda güven ve istikrara zarar vermeyecek bir ortaklık yapısına, iyi yönetime, yeterli mali güce, gerekli organizasyon yapısına sahip olmasının amaçlanması bir yansımasıdır.

<sup>128</sup> TTK'nın 'Tacir Olmanın Hükümleri' başlıklı 18.maddesinin ikinci fıkrası "Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir." hükmünü havidir. Ancak Anonim Şirket yönetim kurulu üyesi olmak bir kişiyi tacir yapmayacaktır. Tacir, bir ticari işletmeyi kısmen dahi olsa kendi adına işleten kişiye denmektedir. Bu kapsamda TTK uyarınca yönetim kurulu üyelerinin, sorumluluk hükümleri ayık olmak üzere, planlanan faaliyetleri gerçekleştirecek mesleki tecrübe ve basirete sahip olmaları aranmamaktadır. Kaldı ki, TTK'nın 359.maddesinde yönetim kurulu üyelerinin tam ehliyetli olmasını şart ve yeterli görmüştür, Ercan, s.27.

<sup>129</sup> TTK'nın 'En Az Sermaye Tutarı' başlıklı 332.maddesi "*Tamamı esas sözleşmede taahhüt edilmiş bulunan sermayeyi ifade eden esas sermaye ellibin Türk Lirasından ve sermayenin artırılmasında yönetim kuruluna tanınmış yetki tavanını gösteren kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş bulunan halka açık olmayan anonim şirketlerde başlangıç sermayesi yüzbin Türk Lirasından aşağı olamaz. Bu en az sermaye tutarı Cumhurbaşkanınca artırılabilir.*" hükmünü havidir. Yine TTK uyarınca Nakden taahhüt edilen sermaye tutarının en az yüzde yirmi beşi tescilden önce, kalanı ise tescili izleyen yirmi dört ay içinde ödenir. Çıkarma primlerinin tamamı ise tescilden önce ödenir, Ercan, s.28.

Söz konusu madde ile kuruluş şartları düzenleme altına alınmıştır. Söz konusu düzenleme ile kuruluş aşamasında planlanan faaliyetleri gerçekleştirme ehliyetinden yoksun, sisteme zarar verebilecek, etkin denetimi engelleyecek ve iyi yönetime sahip olmayan şirketlerin sektöre girmelerinin önlenmesi amaçlanmıştır.

Burada önemle değinilmesi gereken bir başka husus ise Kanun’da zikredilen şartları haiz olmayan bir tüzel kişi yahut bir gerçek kişinin kiraya veren sıfatıyla bir finansal kiralama sözleşmesi akdetmesi durumunda ne olacağı sorunudur. Gerçekten de örneğin bir mevduat bankası, finansal kiralama sözleşmesinin kiralayan tarafı olarak işbu sözleşmeyi akdederse ne olacaktır? Açıkça görüleceği üzere, burada hak ehliyetinden kaynaklanan bir sınırlama söz konusudur. Dolayısıyla durumun şartlarına göre, işbu sözleşmenin tahvil yoluyla ayakta tutulması düşünülebilir. Yine durumun özelliğine göre işbu sözleşmenin adi kira sözleşmesi olarak ayakta tutulması söz konusu olacaktır. Ancak bu durumun mümkün olmaması durumunda sözleşmenin kurucu unsurlarından birinin yokluğu söz konusu olduğundan işbu sözleşme bakımından sözleşmenin yokluğu söz konusu olacaktır.

Dolayısıyla yukarıdaki şartları yerine getiren finansal kiralama şirketleri ile katılım, kalkınma ve yatırım bankalarının satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiraya veren tarafı olabileceği 6361 sayılı Kanun ile hüküm altına alınmıştır.

## **b. Kiracı**

6361 sayılı Kanun’un ‘Tanımlar’ başlıklı 3/I(e) maddesi kiracı için finansal kiralamayı kabul eden tanımını yapmıştır. Dolayısıyla finansal kiralama sözleşmesinde kiracı, finansal kiralama konusu malı kiralayan kişi olarak tanımlanabilir. Kaldı ki, Leasing Hakkında Unidroit Model Kanunu Taslağı’na göre kiracı, bir eşyanın kullanma ve yararlanma haklarını kira yoluyla elde eden kişi olarak tanımlanmıştır.<sup>130</sup> Dolayısıyla finansal kiralama sözleşmesi bakımından Kanun’da kiralayan için öngörülen sınırlamalar kiracı için öngörülüş değildir.

---

<sup>130</sup> Topuz, s.217.

Bunun yanında finansal kiralama sözleşmesinin niteliği göz önünde bulundurulduğunda, kiracının da iktisadi bir işletmenin sahibi olması gerekliliği açıktır.<sup>131</sup> Zira sözleşme konusu malın bir yatırım malı olması bu hususu açıklamaktadır.<sup>132</sup> Ancak burada bahsedilen iktisadi işletmenin TTK madde 11’de sayılan nitelikleri haiz olması aranmamaktadır. Bu niteliklerde olmamakla birlikte bir hizmet veya mal üretmek suretiyle kâr amacı güden tüm işletmeler bu tanıma girmektedir.<sup>133</sup>

Ancak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından kiracı için uygulamadan kaynaklanan bir sınırlama söz konusudur. Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde, finansal kiralama sözleşmesinden farklı olarak sözleşme konusu mal kiracının gösterdiği üçüncü bir kişiden değil doğrudan kiracıdan temin edilmektedir. Bir başka deyişle, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiracı ancak malın temin edildiği kişi olabilmektedir.

## 2. Tarafların Anlaşması

TBK’nın 1. maddesi “*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması açık veya örtülü olabilir.*” hükmünü havidir. Yani en basit tabirle, bir sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı iradelerinin uyuşması gerekliliği elzemdir.

---

<sup>131</sup> 6502 sayılı Kanun’un ‘Taksitle Satış Sözleşmesi’ başlıklı 17.maddesi “*Taksitle satış sözleşmesi, satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, tüketicinin de bedeli kısım kısım ödediği sözleşmelerdir. Tüketicinin, kira süresi sonunda bir malın mülkiyetini edinme zorunluluğunun bulunduğu finansal kiralama sözleşmeleri hakkında da bu Bölüm hükümleri uygulanır. Taksitle satış sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan satıcı veya sağlayıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.*” Hükmünü havi olup işbu hüküm uyarınca sözleşmenin kiracısının tüketici olacağı kabul edilebilecektir. Ancak gerek 6361 sayılı Kanun’un 34.maddesi gerekse de yukarıda belirttiğimiz hususlar göz önünde bulundurulduğunda işbu hükmün 6361 sayılı Kanun ile açıkça çeliştiği açık olup kanun koyucu tarafından bu çelişkinin giderilmesi gerekliliği zorunludur, Topuz, s.212.

<sup>132</sup> Kötel, s.59; Kocağa, s.90; Erol ve diğerleri, s.114; Topuz, s.245.

<sup>133</sup> Kötel, dn.14, s.60; Kocağa, s.91.

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kurulabilmesi için kiralayanın, kiracıdan temin ettiği iktisadi malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya bırakması, kiracının da belirli bir kira bedelini ödeme konusunda tarafların iradelerinin uyuşması aranmaktadır.<sup>134</sup>

### 3. Satış ve Geri Kiralama Yöntemine Konu Olabilecek Mal

6361 sayılı Kanun'un 'Sözleşmenin Konusu' başlıklı 19.maddesi *"Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir. Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamaz. Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir."* hükmünü havidir. Dolayısıyla iş gücünün finansal kiralamaya konu olamayacağı kanun hükmüyle de sabittir.<sup>135</sup>

İlgili madde metninden de anlaşılabacağı üzere finansal kiralama sözleşmesine şu mallar konu olabilir;

- Taşınır Mallar
- Taşınmaz Mallar
- Bilgisayar Yazılımlarının Çoğaltılmış Nüshaları
- Bütünleyici Parça veya Eklenti Niteliklerine Bakılmaksızın Asli Niteliğini Koruyan Her Mal

Ancak burada üzerinde önemle durulması gereken bir husus vardır ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından yukarıda anılı malların kiracıdan temin edilmiş olması şarttır. Aksi halde, satış veya başka bir suretle kiracının gösterdiği bir üçüncü kişiden malın temin edilmesi durumunda satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi değil finansal kiralama sözleşmesi söz konusu olacaktır.

---

<sup>134</sup>Yavuz, s.362.

<sup>135</sup>Topuz, s.124; Kocaağa, s.69.

Ayrıca sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması şartıyla, henüz imal edilmemiş mallar da sözleşmenin konusunu oluşturabilir.<sup>136</sup>

#### **a. Taşınır ve Taşınmaz Mallar**

Finansal kiralama sözleşmesine Kanun'un yasaklamadığı her türlü mal konu olabilecektir.<sup>137</sup> Bunların arasında taşınır ve taşınmaz mallar da bulunmaktadır.

TMK'nın 762.maddesi uyarınca taşınır mallar, nitelikleri itibariyle taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir. Taşınır maldan kasıt, özüne zarar vermeksizin nitelikleri itibariyle kendi gücüyle veya başka süratle bir yerden başka yere taşınabilen eşyadır.<sup>138</sup>

TMK'nın 704.maddesi uyarınca taşınmaz mal;

- 1- Arazi.
- 2- Kat Mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.<sup>139</sup>
- 3- Tapu kütüğüne yeni sayfa açılmak suretiyle kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar<sup>140</sup> olarak tanımlanmışlardır.

Önemle belirtmek gerekir ki, Kanun'da satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecek malların yatırım malı olması yönünde bir zorunluluk öngörülmemiştir. Dolayısıyla tüketici mallarının da işbu sözleşmeye konu olabileceği düşünülebilir. Ancak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin temel amacının işletmenin likidite ihtiyacının karşılanması gerekliliği olduğu göz önünde bulundurulduğunda tüketici mallarının yahut şahsi ihtiyaç için kullanılan malların işbu sözleşmeye konu

---

<sup>136</sup>Ercan, s.68.

<sup>137</sup>Topuz, s.124.

<sup>138</sup>Oğuzman ve diğerleri, s.736.

<sup>139</sup>Apartman dairesi yahut işyeri olarak adlandırılacak yerler.

<sup>140</sup>Süresiz veya en az 30 sene süreyle verilmiş olan ağırlıklı olarak uygulamada üst ve kaynak hakkı olarak ortaya çıkan aynı haklar. Örneğin bir başkasına yahut kamuya ait bir arazi üzerinde lehine üst hakkı tesis edilen ve bu kapsamda işbu araziye bir otel, İşhanı vb inşaa eden kişinin işbu taşınmazı finansal kiralama sözleşmesine konu edebileceği açıktır.

olamayacağı izahtan varestedir.<sup>141</sup> Her ne kadar Kanun'un 19.maddesinde 'asli niteliğini koruyan her malın işbu sözleşmenin konusunu oluşturacağı hükmüne yer verilmişse de kanaatimce işbu hükmün bu denli geni yorumlanmasının sözleşmenin ruhuna aykırı olacağı görüşünde olmakla birlikte, kanun koyucunun da amacının işbu hükmün bu denli geniş yorumlanmamasından yana olduğu görüşündeyim.<sup>142</sup>

## b. Bilgisayar Programlarının Çoğaltılmış Nüshaları

Yukarıda da belirtildiği üzere, Kanun'un 19.maddesi uyarınca, bilgisayar nüshalarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere, patent gibi fikri ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamayacaktır. İşbu hükmün mefhumu muhalifinden anlaşılan ise bilgisayar programlarının çoğaltılmış nüshalarının<sup>143</sup> işbu sözleşmeye konu olabileceği yönündedir.<sup>144</sup>

Bu kapsamda '*patent gibi fikri ve sınai haklar*' kapsamına nelerin girdiğini tespit etmek de gerekmektedir. Doktrinde marka, model, resim, ihtira beratı, ticaret ünvanı ve bunlar gibi gayri maddi hakların bu kapsamda değerlendirileceği kabul edilmektedir.<sup>145</sup>

---

<sup>141</sup>Kocağa, s.66.

<sup>142</sup>Aksi yönde, Kanun'un 19/2.maddesi uyarınca tüketim mallarının da işbu sözleşmeye konu olabileceği yönünde bkz. Topuz, s.130; Köteli, s.98; Erol ve diğerleri, s.80.

<sup>143</sup>FSEK'nun 'Çoğaltma Hakkı' başlıklı 22. Maddesi uyarınca çoğaltma işlemi "*Bir eserin aslını veya kopyalarını, herhangi bir şekil veya yöntemle, tamamen veya kısmen, doğrudan veya dolaylı, geçici veya sürekli olarak çoğaltma hakkı münhasıran eser sahibine aittir. Eserlerin aslından ikinci bir kopyasının çıkarılması ya da eserin işaret, ses ve görüntü nakil ve tekrarına yarayan, bilinen ya da ileride geliştirilecek olan her türlü araca kayıt edilmesi, her türlü ses ve müzik kayıtları ile mimarlık eserlerine ait plan, proje ve krokilerin uygulanması da çoğaltma sayılır. Aynı kural, kabartma ve delikli kalıplar hakkında da geçerlidir. Çoğaltma hakkı, bilgisayar programının geçici çoğaltılmasını gerektirdiği ölçüde, programın yüklenmesi, görüntülenmesi, çalıştırılması, iletilmesi ve depolanması fiillerini de kapsar.*" Şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre çoğaltma, bir eserin tüm özelliklerini taşıyan nüshalarının elde edilmesi şeklinde tanımlanabilir.

<sup>144</sup>3226 sayılı mülga kanunun 5.maddesi uyarınca patent gibi fikri ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamayacakları hüküm altına alınmıştı. Bu kapsamda 6361 sayılı Kanun'un büyük bir yenilik getirdiği açıktır. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, mülga Kanun zamanında dahi software kiralama yolunun yaygınlaşması karşısında 5.maddenin sorunlar ortaya çıkarabileceğini savunan görüşler de mevcuttu, Erden Kuntalp, **Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama (Leasing) Tanımı ve Hükümleri**, (Tanımı ve Hükümleri) Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1988, s.28.

<sup>145</sup>Topuz, s.132.

Bilgisayar programlarının çoğaltılmış nüshalarının satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilmesindeki temel yarar, başta tasarım işiyle uğraşan işletmelerin söz konusu programları finansa kiralama şirketine satarak tekrar kiralama yoluyla orta ve uzun vadede maliyetlerini kısıması olarak gösterilebilir.<sup>146</sup>

### c. Bütünleyici Parça ve Eklentiler

TMK'nın 686.maddesi uyarınca eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, aşağıda da ayrıntılarıyla açıklanacağı üzere, bütünleyici parçadan farklı olarak bağımsız mal vasfını korumaktadır.<sup>147</sup>

Bunun yanında ancak bir taşınır mal eklenti olabileceği gibi, eklentinin asıl şeye ekonomik olarak sürekli özgülünmesi ve dış bağlantının varlığı gerekmektedir. Dolayısıyla eklentinin asıl şeyden bağımsız olarak ayrı bir ayni hak konusu teşkil ettiği açık olup asıl şey ile eklentinin ayrı kişilerin mülkiyetinde olması da mümkündür.<sup>148</sup> Gerçekten de eklenti niteliğindeki bir malın satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin konusunu teşkil etmesi bakımından bir sorun gözükmemekle birlikte asıl tartışma bütünleyici parçanın işbu sözleşmenin konusunu teşkil edip edemeyeceği hususunda toplanmaktadır.

6361 sayılı Kanun uyarınca bütünleyici parça veya eklenti niteliğine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her malın tek başına finansal kiralama sözleşmesine ve doğal olarak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

---

<sup>146</sup>Ercan, s.68; Topuz, s.134.

<sup>147</sup>Oğuzman ve diğerleri, s.300.

<sup>148</sup>Oğuzman ve diğerleri, s.303; Topuz, s.140.

TMK'nın 684/2.maddesi *“Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”* hükmünü havidir. Dolayısıyla bir şeyin diğer bir şeyin bütünleyici parçası haline gelmesi ya bu iki şey arasında sıkı bir maddi bağlantı olacak ve ayrılması ancak asıl şeyin yok olması ya da zarara uğratılması halinde mümkün olacak veya yerel adetler bunu gerektirecektir.<sup>149</sup> İşte bu tanımdan yola çıkarak asıl şeye sıkı sıkıya bağlı olan bütünleyici parçayı asıl şeyden bağımsız bir tasarruf işlemine konu etmek fiziken ve hukuken mümkün görünmemektedir.<sup>150</sup> Zira TMK'nın 684/1.maddesi *“Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.”* hükmünü havidir. Yani bütünleyici parça, asıl şeyin kaderine bağlıdır. Asıl şeye malik olan kimse bütünleyici parçaya da malik olur. Ancak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde sözleşmeye konu malın finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde bulunması gerekmektedir. O halde burada Kanun Koyucunun amacı ne olabilir?

Doktrinde ileri sürülen ilk ihtimal kanun koyucunun 6361 sayılı Kanun'un TMK'nın 684.maddesine istisna getirmek istemiş olabileceği yönündedir.<sup>151</sup> Yani bir başka deyişle örneğin bir aracın maliki olan A, aracının tekerleklerini Finansal Kiralama Şirketi F'ye satmış ve ondan geri kiralamıştır. Bu durumda TMK'nın aksine asıl şey olan araç kiracı A'nın mülkiyetinde iken aracın bütünleyici parçaları olan tekerlekler, Finansal Kiralama Şirketi F'ye ait olacaktır. Bu durum uygulamada pek çok sorun ortaya çıkarabilecektir. Zira bu aracı A'dan satın alan B, TMK gereği bütünleyici parça olan tekerleklerin de maliki olması gerekirken<sup>152</sup> 6361 sayılı Kanun

---

<sup>149</sup> Oğuzman ve diğerleri, s.291; Topuz, s.138.

<sup>150</sup> Çalışmamızda belirtildiği üzere, TMK gereği bütünleyici parçalar, asıl şeyden bağımsız olarak tasarruf işlemine konu edilemeyecektir. Ancak borçlandırıci işlem ile tasarruf işleminin konusu farklılık teşkil etmektedir. Bütünleyici parçalar, kaderinin tabi olduğu asıl şeyden bağımsız olarak borçlandırıci işleme konu edilebilecektir. İşbu borçlandırıci işlem ancak bütünleyici parça yok olmadan ve bağımsız bütünlüğünü kaybetmeden asıl şeyden ayrıldıktan sonra hüküm doğurabilecek şarta bağlı bir borçlandırıci işlemdir. Bir başka deyişle böyle bir durumda borçlandırıci işlem hükümlerini derhal doğurmayacaktır.

<sup>151</sup> Topuz, s.142.

<sup>152</sup> Üçüncü kişinin malik olduğunun kabul edilmemesi durumunda dahi TMK'nın 988.maddesi *“Bir taşının emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı ayni hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.”* hükmü

açısından kiracının, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla bu ihtimalde kanun koyucu üçüncü kişinin iyi niyetini korumaktansa finansal kiralama şirketinin teminatını korumak yolunu seçmiş oluyor.<sup>153</sup>

İkinci ihtimal olarak da bütünleyici parçanın tanımından yola çıkarak bulunabilir. Zira bütünleyici parça, yerel adetlere göre belirlenmiş, bir başka deyişle asıl şey ile arasında maddi anlamda sıkı sıkıya bir bağ yoksa, bağımsız olarak finansal kiralama sözleşmesine ve doğal olarak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu olabileceği söylenebilecektir.<sup>154</sup>

Kanaatimce de, burada TMK'na bir istisnadan söz etmektense kanun koyucunun amacının yukarıda da belirtildiği üzere, bütünleyici parça ile asıl şey arasında sıkı sıkıya maddi bir bağlantının olmadığı yerel adet bakımından bütünleyici parça sayılan haller bakımından düzenleme getirdiğini kabul etmek yerinde olacaktır. Zira tarafların menfaati tartıldığında bir başka deyişle menfaat içtihatçılığı yapıldığında, hiçbir şeyden haberi olmayan iyi niyetli üçüncü kişinin menfaatinin finansal kiralama şirketinin menfaatinden üstte tutulmasını benimsemek yerinde olacaktır.<sup>155</sup>

#### 4. Bedel

Satış ve geri kiralama usulünde finansal kiralama şirketinin kiracıdan satın aldığı bir malın zilyetliğini belli bir bedel karşılığında tekrar malı satın aldığı

---

uyarınca üçüncü kişinin edinimi korunması gerekirken 6361 sayılı Kanun uyarınca yine de Finansal Kiralama Şirketi'nin teminatı korunmuş olacaktır.

<sup>153</sup>Murat Develioğlu, **Bankacılık Dışı Finansal Kuruluşlar Sempozyumu**, Finansal Kurumlar Birliği, s.10 vd.

<sup>154</sup>Topuz, s.141.

<sup>155</sup>Develioğlu, s.13.

kiracıya devretmesi söz konusudur. Dolayısıyla bedel işbu hukuki ilişkinin esaslı unsurunu teşkil etmektedir.<sup>156</sup>

6361 sayılı Kanun'un 'Finansal Kiralama Bedeli' başlıklı 20.maddesi "*Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Sözleşmede açıkça belirtilmek kaydıyla sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedelleri tahsil edilebilir. Sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur.*" hükmünü havidir.

6361 sayılı Kanun bedel yönünden mülga 3226 sayılı kanununa göre birtakım farklılıklar arz etmektedir. Şöyle ki, 3226 sayılı kanunun 6.maddesi "*Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Bu bedeller sabit veya değişken olabilir. Türk Lirası veya Merkez Bankasınca alım satımı yapılan döviz cinsinden belirlenebilir. Yurt dışından yapılacak finansal kiralamalarda kiralama bedeli yıllık 25 000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından az olamaz. Bu miktarı artırmaya ve eski değerine indirmeye Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkilidir.*" hükmünü havidir.

Bu kapsamda bedel ve ödeme dönemlerinin, taraflarca kararlaştırılabileceği hususunda her iki kanun da mutabıktır. Zira bu husus sözleşme serbestisinin bir gereğidir. Ancak bedelin Türk Lirası veya Merkez Bankasınca alım satımı yapılan döviz cinsinden belirlenebileceğine dair sınırlama<sup>157</sup>, 6361 sayılı Kanun'da uygulama alanı bulmamıştır. Bu vesileyle tarafların bedeli, diledikleri para cinsi üzerinden kararlaştırabilecekleri hüküm altına alınmıştır.<sup>158</sup>

Finansal kiralama sözleşmesinde olduğu gibi satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde de bedel ödeme yükümlülüğü kural olarak malın teslimi ile başlar.<sup>159</sup> Ancak taraflar sözleşmede açıkça belirlemek

---

<sup>156</sup>Topuz, s.114.

<sup>157</sup>Kocağa, s.72.

<sup>158</sup>Yine bu vesileyle Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 17. Maddesinde "*Ticari veya mesleki amaç taşıyan finansal kiralamaya ilişkin bedeller döviz üzerinden ya da dövize endeksli olarak belirlenebilir.*" şeklinde değişiklik yapılarak Kanun ile uyum sağlanmıştır, Ergüne, s.232, dn.10.

<sup>159</sup>Nitekim Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin 17.11.2005 tarihli ve E. 2005/1791, K. 2005/11362 sayılı kararına göre "...özellikle Finansal Kiralama Sözleşmesine göre malın kiracıya tesliminin

şartıyla, sözleşme konusu mal, henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedellerinin tahsilini kararlaştırabilirler. Bu husus sözleşme serbestisi kapsamında değerlendirilebilecektir.<sup>160</sup> Ancak bu durumda yine aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça, sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur.<sup>161 162</sup>

Sözleşmenin bedelinin bir başka önemi ise daha önce yukarıda da belirtildiği gibi, finansal kiralama sözleşmesinden bahsedilebilmesi için belirlenen bedellerin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha yüksek bir bedeli karşılaması gerekmektedir.<sup>163</sup>

Yine mülga 3226 sayılı kanunda Yurtdışından yapılacak finansal kiralama bedelinin yıllık 25.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından az olamayacağı kararlaştırılmış olmasına rağmen 6361 sayılı Kanun'da bu hükme yer verilmemiştir. Ancak bu husus Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 17.maddesi uyarınca da tarafların bedeli döviz yahut dövize endeksli olarak belirleyemeyeceği anlamı taşımamaktadır.<sup>164</sup>

---

*kiralayanın temel borçlarından biri olduğu, bu borç yerine getirilmeden sözleşmenin süresinin başlamayacağı ve kiracının finansal kiralama bedelini ödeme borcunun muaccel hale gelmeyeceği gözetilerek...*” şeklinde hüküm kurularak bu husus açıklığa kavuşturulmuştur.(E.T:01.06.2019, Sinerji Mevzuat)

<sup>160</sup>Çetiner, s.70.

<sup>161</sup>Bu hüküm, finansal kiralama şirketine teslimi iki yıl öteleme imkanı tanımaktadır. Ancak bunun yanında eğer sözleşmede sözleşme süresi sonunda malın yeniden kiracıya geçeceği kararlaştırılmışsa artık finansal kiralama sözleşmesinden değil ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinden bahsedilebileceği doktrinde tartışılmaktadır, Çetiner, s.71.

<sup>162</sup>İşbu düzenlemenin aynı Kanun'un sözleşme konusu malın sözleşme süresi boyunca malın zilyetliğinin kiracıda bulunduğunu düzenleyen 24/1.maddesi ile de açıkça çeliştiği açıktır, Çetiner, s.72.

<sup>163</sup>6361 sayılı Kanun'un 3/ç maddesi “*Finansal kiralama: Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, ...finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi...*” ifade ettiği hüküm altına alınmıştır, İşbu çalışma, s.13 vd.

<sup>164</sup>Topuz, s.116.

## 5. Şekli

Mülga 3226 sayılı kanun zamanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi öngörülmediğinden çalışma konumuz açısından belli bir şekil de öngörülmüş değildi. Ancak mülga kanun zamanında finansal kiralama sözleşmesinin düzenleme şeklinde ve noter tarafından yapılacağı öngörülmüş idi.<sup>165</sup> Bunun yanında taşınır mala dair sözleşmenin kiracının ikametgahı noterinde özel sicile tescil edileceği, taşınmaz mala dair sözleşmenin taşınmazın bulunduğu yer tapu sicilinin beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmenin gemi siciline şerh edileceği, yurt dışında yerleşik finansal kiralama şirketinin Türkiye’de şubesi yoksa sözleşmelerin BDDK’ca tutulan sicile tescil edileceği öngörülmüştü.<sup>166 167</sup>

6361 sayılı Kanun’da ise Kanun’un 22.maddesi uyarınca noterde yapılma zorunluluğu terk edilmiş olup geçerlilik şekli olarak yazılı şekil şartı yeterli görülmüştür. Ancak bununla birlikte mülga kanunda olduğu gibi taşınmaz mallara ilişkin sözleşmelerin taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine<sup>168</sup>, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmelerin ise bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunacağı ve ayrıca kiralayan tarafından

---

<sup>165</sup>Öngörülen şekil şartı, geçerlilik şartı olup işbu şekle uyulmaması sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmaktaydı.

<sup>166</sup>Ercan, s.71.

<sup>167</sup>Mülga 3226 sayılı Kanun’un ‘Sözleşmenin şekli ve tescili’ başlıklı 8.maddesi “Sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgahı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir. Tescil veya şerhden sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez. Yurt dışında yerleşik kiralayan şirketin Türkiye’de şubesi yoksa sözleşmeler Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tescil edilir.” Hükümünü havidir. İşbu hüküm uyarınca yukarıdaki açıklamalar yanı sıra sicilin aleni olması ilkesi de düzenleme alanı bulmuştur. Burada dikkat edilmesi gereken husus tapu sicilinin aleni olmasının yanı sıra özel olarak tutulan sicillerin de aleniyeti prensibinin benimsenmiş olmasıdır. Burada taşınmazlar açısından sözleşmenin ayrıca beyanlar hanesine şerh edilmesinin gerekli olup olmadığı tartışılabilir. Zira sözleşme konusu mal finansal kiralama sözleşmesinin özelliği gereği sözleşme süresi boyunca finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde bulunmaktadır. TMK’nın 1020.maddesi “Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.” Hükümünü havidir. Dolayısıyla zaten ilgisini ispat eden herkese açık olan tapu kütüğünde işbu sözleşmenin ayrıca beyanlar hanesine şerh edilmesinin pratik bir faydası bulunmamaktadır. Kiracı açısından gerekli olduğu yönünde bkz. Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.59.

<sup>168</sup>Eğer sözleşme süresi sonunda taşınmazın kiracı tarafından satın alınacağına dair bir klozu ihtiva ediyorsa bu durumda işbu hukuki ilişkiye taşınmaz satış vaadi hükümleri uygulanacağı ve sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekliliği, bkz. Çetiner, s.73.

Birliğe bildirileceği hüküm altına alınmıştır. Özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır mallara ilişkin sözleşmelerin ise Birlik tarafından tutulacak özel sicile tescil edileceği yine hüküm altına alınmıştır.

Finansal kiralama ilişkisinde, kiracı malın zilyetliğini ve ekonomik mülkiyetini elinde bulundurmakla birlikte, malın hukuken maliki finansal kiralama şirkettir. Sistemin düzenli işleyebilmesi için bu durumun sözleşme süresi içinde bozulmaması gerekmektedir. Türk Medenî Kanununda iyiniyetli üçüncü kişilerin malik olmayan kişiden mülkiyet veya diğer sınırlı ayni hakları kazanmaları mümkün kılınmıştır. Böylece, kiracıdan malın iyiniyetle iktisabı her zaman mümkün olabilecektir. Madde ile, taşınmaz malların taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır malların ise, bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil veya şerh olunacağı ve özel sicili bulunmayan taşınır malların ise uygulamada ihtiyacı karşılamayan noterde tescil sisteminden vazgeçilerek, Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicile tescil edileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>169</sup>

Mülga kanunda örtülü olarak kabul edilen aleniyet ilkesi 6361 sayılı Kanun ile açıkça belirtilmiştir. Finansal Kiralama Şirketleri Birliğince tutulacak özel sicilin herkese açık olduğu ve hiç kimsenin sicildeki bir kaydı bilmediğini ileri

---

<sup>169</sup> 6361 sayılı Kanun'un 22. Maddesi gerekçesi, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 04.06.1999 tarihli ve 1998/8202 E. 2002/4832 K. Sayılı kararında **"10.6.1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun (FKK) 8. maddesinin ilk fıkrasında finansal kiralama sözleşmesinin noterlikçe yapılacağı, sözleşme gemiye ait ise siciline şerh verileceği, ikinci fıkrasında ise, tescil ve şerhten sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki ayni hak iktisaplarının kiralayana karşı ileri sürülemeyeceği hükme bağlanmıştır."** Şeklinde hüküm kurularak tescil suretiyle kiralayanın haklarının üçüncü kişilere korunması sağlanmıştır, Erol ve diğerleri, s.258; Yine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 13.05.2002 tarihli ve 2002/1899 E. 2002/2482 K. Sayılı kararında **"3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 8. maddesi gereğince, Finansal Kiralama Sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılması ve şayet kiralanan mallar taşınır mal niteliğinde ise bu sözleşmenin kiracının ikametgâhı noterliğinde tutulmakta olan, özel siciline tescil edilmesi zorunludur. Diğer bir deyişle, kiracının ikametgâhı noterliği özel siciline tescil edilmemiş sözleşmeler 3. kişilerin haklarını etkilemez."** Şeklinde hüküm kurulmuştur, Erol ve diğerleri, s.258; Keza Yargıtay 21. Hukuk Dairesi'nin 24.03.2003 tarihli ve 2003/859 E. 2003/2413 K. Sayılı kararında da **"Söz konusu dava; üçüncü kişinin istihkak istemine ilişkindir. Somut olayda, finansal kiralama sözleşmesi düzenleme şeklinde noterde yapılmış ise de özel sicile tescil edilip edilmediği belli değildir. Bu nedenle finansal kiralama sözleşmesinin borçlu kiracının ikametgâhındaki noter özel siciline tescil edilip edilmediğinin araştırılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir."** Şeklinde hüküm kurularak sözleşmenin noterde yapılmasının yeterli olmadığını özel sicile de tescil edilmesi gerektiği belirtilmiştir, Erol ve diğerleri, s.258.

süremeyeceği hüküm altına alınarak iyiniyetli üçüncü kişilerin malik olmayan kişiden mülkiyet veya diğer sınırlı ayni hakları kazanmalarının engellenmesi hedeflenmiştir.

Sözleşmelerin Birlik tarafından tutulacak özel sicile tesciline ilişkin usul ve esaslar Kurulun uygun görüşü alınmak suretiyle Birlik tarafından belirlenir. Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki ayni hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez. 6102 sayılı TTK'nun 940.maddesi uygulaması bakımından kiracı geminin maliki gibi değerlendirilir. Keza 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 49 uncu maddesi uygulamasında kiracı, hava aracının maliki gibi değerlendirilir.

## 6. Süre

Mülga 3226 sayılı kanunun 7.maddesinde sözleşmenin en az dört yıl süre ile feshedilemeyeceği ve bu sürenin hangi hallerde kısalacağına BDDK tarafından karar verileceği hüküm altına alınmıştı. Böylece taraflar, sözleşmelerinde bu konuda herhangi bir süre öngörmemiş veya bundan daha kısa bir süre tayin etmiş olsalar bile, sözleşmeyi dört yıldan önce sona erdirememektedirler. Bu sürenin sözleşme ile arttırılması ise mümkündür. Sürenin en az dört yıl olarak düşünülmesi, özellikle taşınır malların bu sürede amorti edileceği düşüncesinden kaynaklanmaktaydı. Sözleşmenin konusu bir taşınmaz mal olduğu takdirde ise, tarafların daha uzun bir süre belirlemeleri gerekliliği açıktı.

Ancak 6361 sayılı Kanun ile feshedilmezlik süresine dair hüküm terk edilmiştir. Dolayısıyla amortisman süresi boyunca kiracı lehine feshedilmezlik ilkesinin terk edilmesi ile kiracının durumunun ağırlaştırıldığı söylenebilecektir.<sup>170</sup>

---

<sup>170</sup>Çetiner, s.70.

## 7. Denetim

6361 sayılı Kanun'un finansal kiralama şirketlerinin denetimine dair 17.maddesi *“Şirket; maruz kaldığı risklerin izlenmesi, kontrolünün sağlanması, faaliyetlerinin yapısı ve kapsamıyla uyumlu ve değişen koşullara uygun bir şekilde yeterli ve etkin bir sistem kurmak ve işletmekle yükümlüdür.*

*Sistemin işleyişine ilişkin usul ve esasları belirlemeye, sisteminin yeterli ve etkin olmadığı tespit edilen şirketler hakkında her türlü tedbiri almaya Kurul yetkilidir.*

*Şirket; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde tüm işlemlerini gerçek mahiyetlerine uygun surette muhasebeleştirmek, finansal raporlarını bilgi edinme ihtiyacını karşılayabilecek biçim ve içerikte, anlaşılır, güvenilir ve karşılaştırılabilir, denetime, analize ve yorumlamaya elverişli, zamanında ve doğru şekilde düzenlemek zorundadır.*

*Şirket, şekil ve kapsamı Kurumca belirlenen mali tablolar ve istatistiki bilgileri istenilen süre ve yöntemlerle Kuruma göndermek zorundadır.*

*Şirketin bağımsız denetimi 26/9/2011 tarihli ve 660 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde yapılır. Düzenlenen bağımsız denetim raporları Kurulca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Kuruma gönderilir.”* hükmünü havidir.

Şirketlerin mali durumlarının doğru olarak tespiti muhasebe sistemlerinde üretilen bilgilerin, kayıtların gerçek mahiyetlerine uygun ve anlaşılır olmasına bağlıdır. Şirket yönetim kurulu ve hissedarlarının doğru kararlar alabilmeleri ile yatırımcıların ve diğer ilgili tarafların şirketler hakkında doğru değerlendirmeler yapabilmeleri, bu bilgilerin ve kayıtların güvenilir ve anlaşılır olmasına bağlıdır. Bu itibarla, şirketlerin muhasebe sistemlerinin yeterli olması ve faaliyet ve işlemlerinin

temel muhasebe ilkeleri kapsamında muhasebeleştirilmesi zorunluluk arz etmektedir. Bu amaçla, maddede, şirketlerin, finansal raporlarını bilgi edinme ihtiyacını karşılayabilecek biçim ve içerikte, anlaşılır, güvenilir ve karşılaştırılabilir, denetime, analize ve yorumlamaya elverişli, zamanında ve doğru şekilde düzenlemek zorunda olduğu hükme bağlanmıştır.

Şirketlerin finansal durumlarının gerçeğe uygun olarak yatırımcılar ve ilgili taraflarca bilinmesi, ülke kaynaklarının doğru ve daha verimli alanlara yönlendirilmesinin rekabet ortamının gelişmesine yardımcı olacağı açıktır. Bu nedenle, şirketlerin finansal tablolarının mevzuatla belirlenmiş ilke ve standartlara uygunluğunun kontrolünün yapılması gerekmektedir. Uluslararası uygulamalarda bu husus bağımsız denetim kuruluşlarının yaptıkları denetimler ile sağlanmaktadır. Bu bağlamda, şirketlerin genel kurullarına sunulacak yıllık bilançoları ve gelir tablolarının, Kurulca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde ve Kurulca bankalarda bağımsız denetim yapmakla yetkilendirilen bağımsız denetim kuruluşlarınca denetlenmesi şartı getirilmiştir.<sup>171</sup>

Şirketlerin faaliyetlerini emin ve güvenilir bir şekilde icra edebilmeleri için güçlü bir mali bünyeye sahip olmaları büyük önem arz etmektedir. Şirketlerin mali güçleri ile orantılı faaliyette bulunmalarını teminen, şirketlerin faaliyetleri ile özkaynakları arasında sınırlamalar ve standart oranlar da belirlemek suretiyle gerekli düzenlemeleri yapmaya ve bunlar hakkında her türlü tedbiri almaya Kurul yetkili kılınmıştır.<sup>172</sup>

---

<sup>171</sup>6361 Sayılı Kanun'un 14. maddesi gerekçesi.

<sup>172</sup>6361 Sayılı Kanunun 'Koruyucu Düzenlemeler' başlıklı 15.maddesi şu şekildedir: "(1) Kurul, maruz kalınan risklerin tespiti, tahlili, izlenmesi, ölçülmesi ve değerlendirilmesi amacıyla şirketlerin faaliyetleri ile özkaynakları arasında sınırlamalar ve standart oranlar belirlemek suretiyle gerekli düzenlemeleri yapmaya ve bunlar hakkında her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Şirket, yapılan düzenlemelere uymak, belirlenen sınırlamaları ve standart oranları hesaplamak, tutturmak ve idame ettirmek ve bunlara ilişkin olarak Kurum tarafından istenen tedbirleri belirlenen süreler içinde almak ve uygulamakla yükümlüdür.

(2) Bu Kanun uyarınca belirlenecek sınırlamalara ve standart oranlara ilişkin eşiklere erişilmesi veya aşımaların oluşması hâlinde, ilgili şirket durumu derhâl Kuruma bildirmek zorundadır.

(3) Özkaynaklarda meydana gelebilecek düşüşler nedeniyle özkaynağın belirli bir oranı ile ilişkilendirilen sınırlama ve oranlarda aşımaların oluşması ve şartların gerektirmesi hâlinde, bu

Kurum; şirket, şirket ortakları, şirketin kontrol ettiği ortaklıklar ile bunların şubeleri ve temsilciliklerinden ve ilgili diğer gerçek ve tüzel kişilerden Kanun hükümleri ile ilgili görecekları bütün bilgileri gizli dahi olsa istemeye yetkili kılınmıştır. Diğer taraftan, Kurum tarafından ihtiyaç duyulacak bilgi ve belgelerin, gizli dahi olsa görevi nedeniyle bunlara sahip kamu kurum ve kuruluşları tarafından geciktirilmeksizin Kuruma verilmesi hükme bağlanmıştır. Ayrıca, şirketlerin faaliyetlerinin yerinde denetiminin, Kurumun yerinde denetim yapmaya yetkili meslek personeli tarafından yapılacağı öngörülmüştür.<sup>173</sup>

## 8. Asgari Sermaye Tutarı

Daha önce finansal kiralama şirketinin kuruluş şartları başlığı altında da değinildiği üzere, 6361 sayılı Kanun'un 5. Maddesi uyarınca finansal kiralama

---

*aşımalar Kurumca belirlenen süre içinde giderilir. Aşımaların giderilmesi için belirlenen süre içinde bu Kanunun idari para cezalarına ilişkin hükümleri uygulanmaz.” Bkz. Madde Gerekçesi.*

<sup>173</sup> 6361 Sayılı Kanunun ‘Denetim, Gözetim ve Bilgi Verme’ başlıklı 17.maddesi şu şekildedir “(1) Şirketin bu Kanun kapsamındaki gözetim ve denetimi Kurum tarafından yapılır.  
(2) Kurum; şirket, şirket ortakları, şirketin kontrol ettiği ortaklıklar ile bunların şubeleri ve ilgili diğer gerçek ve tüzel kişilerden bu Kanun hükümleri ile ilgili görecekları bütün bilgileri gizli dahi olsa istemeye, bunların vergiyle ilgili kayıtları dâhil olmak üzere tüm defter, kayıt ve belgelerini incelemeye yetkili olup, bilgi istenenler de istenilen bilgileri vermekle, defter, kayıt ve belgeleri incelemeye hazır bulundurmakla, tüm bilgi işlem sistemini denetim amaçlarına uygun olarak Kurumun yerinde denetim yapan meslek personeline açmakla, verilerin güvenliğini sağlamakla ve muhafaza etmek zorunda oldukları her türlü defter, belge ve karneler ile vermek zorunda bulundukları bilgilere ilişkin mikrofiş, mikrofilm, manyetik teyp, disket ve benzeri ortamlardaki kayıtlarını ve bu kayıtlara erişim veya kayıtları okunabilir hale getirmek için gerekli tüm sistem ve şifrelerini inceleme için ibraz etmek ve işletmekle yükümlüdür.  
(3) Kamu kurum ve kuruluşları, Devletin güvenliği ve temel dış yararlarına karşı ağır sonuçlar doğuracak hâller ile meslek sırrı, aile hayatının gizliliği ve savunma hakkına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla özel kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler dikkate alınmaksızın gizli dahi olsa Kurum tarafından bu Kanun kapsamında verilen görevler ile sınırlı olmak üzere istenecek her türlü bilgi ve belgeyi uygun süre ve ortamda, sürekli veya münferit olarak vermek zorundadır.  
(4) Şirketin faaliyetlerinin yerinde denetimi, Kurumun yerinde denetim yapmaya yetkili meslek personeli tarafından yapılır. Şirket, şirket ortakları, şirketin kontrol ettiği ortaklıklar ve ilgili diğer gerçek ve tüzel kişiler Kurumun yerinde denetim yapmaya yetkili meslek personeli tarafından istenecek her türlü bilgi ve belgeyi vermek, defter ve belgelerini ibraz etmek ve incelemeye hazır tutmak zorundadır.” Bkz. Madde gerekçesi.

şirketinin nakden ve her türlü muvazaadan ari olarak ödenmiş asgari sermaye tutarı en az yirmi milyon Türk Lirası olmalıdır.

Kurul, asgari ödenmiş sermaye tutarını her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan yıllık üretici fiyatları endeksindeki artış oranının gerektirdiği miktarı geçmemek üzere artırmaya yetkilidir.

## **E. GENEL İŞLEM KOŞULLARI BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **1. Genel Olarak**

Uygulamada finansal kiralama sözleşmeleri ve dolayısıyla satış ve geri kiralama sözleşmeleri, büyük çoğunlukla finansal kiralama şirketleri tarafından standart sözleşme olarak hazırlanmakta ve kiracıya sunulmaktadır.<sup>174</sup>

TBK'nun 20.maddesinde genel işlem koşulları tanımlanmıştır. Buna göre; *“Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Bu koşulların, sözleşme metninde veya ekinde yer alması, kapsamı, yazı türü ve şekli, nitelendirmede önem taşımaz. Aynı amaçla düzenlenen sözleşmelerin metinlerinin özdeş olmaması, bu sözleşmelerin içerdiği hükümlerin, genel işlem koşulu sayılmasını engellemez. Genel işlem koşulları içeren sözleşmeye veya ayrı bir sözleşmeye konulan bu koşulların her birinin tartışılarak kabul edildiğine ilişkin kayıtlar, tek başına, onları genel işlem koşulu olmaktan çıkarmaz. Genel işlem koşullarıyla ilgili hükümler, sundukları hizmetleri kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütmekte olan kişi ve kuruluşların*

---

<sup>174</sup> TBK’nda veya 6361 sayılı Kanun’da standart sözleşme terimi yer almamaktadır. Hukukumuzda sadece TKHK’nın 5. maddesinde değinilmiş ancak tanımı bulunmamaktadır. Bu kapsamda standart sözleşme, önceden ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak üzere, düzenleyenin tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu genel işlem koşullarını da içerir sözleşmelerdir, Topuz, s.173.

*hazırladıkları sözleşmelere de niteliklerine bakılmaksızın uygulanır.” hükmünü* havidir. Dolayısıyla bir sözleşmenin genel işlem koşullarını içerdiğini kabul için<sup>175</sup>;

- Taraflardan birinin sözleşme koşullarını tek başına hazırlamış olması,
- İleride çok sayıda benzer sözleşmede kullanmak amacıyla hazırlanmış olması,
- Genel ve soyut klotlar olması,
- Hazırlanan sözleşmenin diğer tarafa sunulmuş olması ve karşı tarafın bunu tartışma ve pazarlık konusu yapmadan imzalamış olması gerekmektedir.

Uygulamada finansal kiralama şirketlerinin hazırladıkları sözleşmelerde şu hususlarla ilgili genel işlem koşullarına yer verildiği görülmektedir: Finansal kiralama konusu malı satıcıdan teslim alma, gerekli gözden geçirme ve bildirimde bulunma borcu, kiralama konusu mala üçüncü kişilerce el konulması tehlikesinin varlığı durumunda tehlikeyi derhal kiralayana bildirme ve onun haklarını korumaya yönelik gerekli önlemleri alma borcu.<sup>176</sup>

Genel işlem koşullarına dair düzenlemelerin varlık sebebi sözleşmenin zayıf tarafının korunmasını temindir.<sup>177</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal

---

<sup>175</sup>Kılıçoğlu, s.116.

<sup>176</sup>Topuz, s.188, ayrıntılı bilgi için bkz. Altop, s.220 vd; Uygulamada en çok karşılaşılan genel işlem koşulları arasında kiralayan tarafından konulan muacceliyet kaydı ile yine işbu şirkete sebepsiz fesih yetkisinin tanındığı işlemleri havi genel işlem koşullarıdır. Bunun yanında yine uygulamada sözleşme konusu mal üzerinde finansal kiralama şirketine ait olduğunu gösterir işaret bulunmasına dair klotlara da sıkça rastlanmaktadır, Topuz, s.190 vd.

<sup>177</sup>Borçlar Kanunumuz, bireysel sözleşme modeline dayanmaktadır. Bireysel sözleşme denilince, Borçlar Kanunu’nun 1 inci ve devamı maddeleri anlamında öneri, öneriye karşı öneri ve kabul gibi aşamaların sonunda, irade açıklamalarının uygunluğu ve uyuşması sağlanıncaya kadar, sözleşmenin her hükmünün tartışma ve pazarlık konusu yapıldığı sözleşmeler anlaşılır. Ancak, çağımızın sosyal ve ekonomik gelişmeleri, kitlelere yönelik hizmet gereksinimini yaratmış ve yığınlar için üretim zorunluluğu doğurmuştur. Buna bağlı olarak bireysel sözleşme modeli yanında, kitle sözleşmesi veya formüler sözleşme denilen, yeni bir sözleşme modeli ortaya çıkmıştır. Bankalar, sigorta şirketleri, seyahat ve taşıma işletmeleri, dayanıklı tüketim malları üretimi ve pazarlaması yapan teşebbüsler, bireysel sözleşmelerin kurulmasından önce, soyut olarak tek yanlı kaleme alınmış sözleşme koşulları hazırlamakta ve bunlarla gelecekte kurulacak belirsiz sayıda, fakat aynı şekil ve tipteki hukukî işlemleri düzenlemektedirler. İşte, önceden hazırlanan tipik sözleşme koşulları için genel işlem koşulları terimi kullanılmakta; bu tip sözleşmelere “kitle sözleşme”, “katılmalı sözleşme” ya da “formüler sözleşme” denilmektedir. Kitlelere, yığınlara yönelik bu sözleşmelerde, sözleşmenin kurulması ile ilgili görüşmeler ve pazarlıklar yapılması söz konusu değildir. Hatta, çoğu zaman fiyat konusu bile, tarifelerle belirlenmekte ve pazarlık dışı bırakılmaktadır. Girişimci karşısında diğer sözleşen, ya karşı tarafın koşulları içinde sözleşmeyi

kiralama sözleşmesinde sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının genel işlem koşullarına karşı korunması için üç denetim öngörülmüştür. Bunlar; Kapsam Denetimi, Yorum Denetimi ve İçerik Denetimidir.

## 2. Kapsam Denetimi

TBK'nın 21.maddesi *“Karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmenin kapsamına girmesi, sözleşmenin yapılması sırasında düzenleyenin karşı tarafa, bu koşulların varlığı hakkında açıkça bilgi verip, bunların içeriğini öğrenme imkânı sağlamasına ve karşı tarafın da bu koşulları kabul etmesine bağlıdır. Aksi takdirde, genel işlem koşulları yazılmamış sayılır. Sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı olan genel işlem koşulları da yazılmamış sayılır.”* hükmünü havidir.<sup>178</sup> Yani kapsam denetimi, taraflar arasındaki anlaşma uyarınca hangi genel işlem koşullarının anlaşma kapsamına alınıp alınmayacağını araştırılmasıdır.<sup>179</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi yapılırken finansal kiralama şirketi tarafından sözleşmenin karşı tarafı olan kiracıya genel işlem koşulları hakkında açıkça bilgi verilmeli<sup>180</sup> ve kiracının da bu koşulları kabul etmesi gerekmektedir. Aksi halde bu koşullar yazılmamış sayılacaktır. Yine kiracı, finansal kiralama şirketi tarafından

---

kuracak ya da söz konusu sözleşmenin içerdiği edim ya da hizmetten yararlanmayacaktır. Başka bir ifadeyle, sözleşmenin diğer tarafını oluşturan birey, önüne hazır getirilen metin karşısında “evet” ya da “hayır” diyebilecek, “evet, ama” seçeneğinden yoksun olacaktır. Hizmet ya da edimden hiç yararlanmama söz konusu olamayacağına göre, “evet, ama” deme imkânının olmaması karşısında, bireyin, bu türden sözleşmeler uygulamasında yasalarla korunması gereği ve zorunluluğu ortadadır. İşte, Borçlar Kanunumuzun tümüyle değiştirilmesine ilişkin olarak hazırlanan Tasarıda, genel işlem koşullarının tâbi olduğu geçerlilik kuralları ile bunlara aykırılığın yaptırımları ve genel işlem koşullarının yorumlanması gibi konular açıklığa kavuşturulmuş ve tüm sözleşmeleri kapsayacak şekilde, genel hükümler kısmında emredici biçimde düzenlenmiştir, Bkz. TBK Genel Gerekçe; Kılıçoğlu, s.117; Topuz, s.175.

<sup>178</sup>Burada genel kuralın aksine sözleşmenin zayıf tarafının önceden bilgilendirilmediği karinesi kabul edilmektedir. Üstelik bu hususun ileri sürülmesi belirli bir süreyle sınırlı tutulmamış olup sözleşmenin zayıf tarafınca her zaman ileri sürülebilecektir, Oğuzman ve Öz; s.164.

<sup>179</sup>Topuz, s.181.

<sup>180</sup>Bilgilendirme samimi, açık ve tereddüte yer vermeyecek mahiyette olmalıdır, Kılıçoğlu; s.117.

bilgilendirilmiş olsa dahi sözleşmenin niteliğine yabancı olan genel işlem koşulları da yazılmamış sayılacaktır.<sup>181</sup>

Buradaki yazılmamış sayılma hususu Kanun’da düzenlenen diğer yaptırım sebeplerinden farklılık göstermektedir.<sup>182</sup> Ancak kanaatimce bu yaptırım olmayacaktır. Zira her ne kadar taraf Kanun metninde bu tarz koşulların yazılmamış sayılacağı belirtilmişse de tarafların karşılıklı irade açıklamalarının olduğu da açıktır. Eğer ortada bir irade açıklamasının varlığı söz konusu ise burada yokluktan değil bir hükümsüzlük yaptırımı olduğunun kabulü daha doğru olacaktır.<sup>183</sup>

Yazılmamış sayılmanın sözleşmeye etkisinin ne olacağı ise TBK’nın 22.maddesinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, burada kesin hükümsüzlük halinin istisnai düzenlemesine yer vermemiş olup diğer hükümlerin geçerliliğini koruyacağını kabul ettiği gibi finansal kiralama şirketinin yazılmamış sayılan genel işlem koşulları olmasaydı sözleşmenin yapılmayacağı iddiası dinlenmeyecektir.

### 3. Yorum Denetimi

Genel işlem koşullarının denetimi yalnızca sözleşmenin geçerliliği bakımından değil sözleşmenin hükümlerinin yorumlanması bakımından da söz konusudur. Gerçekten de TBK’nın 23.maddesi “*Genel işlem koşullarında yer alan*

---

<sup>181</sup>Uygulamada sözleşme şartları ve genel işlem koşulları hakkında bilgilendirilen kiracı, buna rağmen sözleşme ve şartları okumadan bu sözleşmeyi imzalamakta ve bu vesileyle sözleşmeye yabancı genel işlem koşullarını da kabul etmektedir. Ancak bu kabul bilinçli bir kabul olmamakla birlikte (global kabul) güven ilkesi uyarınca yine de işbu şartların yazılmamış sayılması söz konusu olacaktır. Ancak kiracı söz konusu şartlar konusunda bilgilendirilmiş, işbu şartlar kiracı tarafından okunmuş ve bilinçli bir şekilde imzalanmışsa artık burada yazılmamış sayılma müeyyidesinin uygulama alanı bulamayacağı da açıktır, Topuz,s.184.

<sup>182</sup>Kılıçoğlu, s.117.

<sup>183</sup>Finansal kiralama sözleşmeleri bakımından yazılmamış sayılmanın yaptırımı konusunda beş görüş ileri sürülmüştür:

- Yokluk,
- Kesin Hükümsüzlük,
- De lega ferenda kesin hükümsüzlük, de lega lata yokluk sayan görüş,
- Kesin hükümsüzlüğün yokluğa yaklaşan türevi sayan görüş,
- İlgili hükümleri sözleşme içeriğine dahil olmamış sayan görüş, Topuz, s.182.

*bir hüküm, açık ve anlaşılır değilse veya birden çok anlama geliyorsa, düzenleyenin aleyhine ve karşı tarafın lehine yorumlanır.” hükmünü havidir.*

Dolayısıyla genel işlem koşullarında yer alan hüküm açık veya anlaşılır değilse veya birden çok anlama geliyorsa bu durumda düzenleyenin aleyhine ve karşı tarafın lehine yorumlanacaktır. Esasen açık ve anlaşılır olmayan veya birden çok anlama gelen hükümlerin daima düzenleyen aleyhine karşı taraf lehine yorumlanacağı kabul gören bir görüştür.<sup>184</sup>

#### 4. İçerik Denetimi

Genel işlem koşulları yazılmamış sayılmasa bile içerdikleri hükümler nedeniyle geçersizlik yaptırımı ile karşılaşabilirler.<sup>185</sup> Gerçekten de TBK’nın 25.maddesi “*Genel işlem koşullarına, dürüstlük kurallarına aykırı olarak, karşı tarafın aleyhine veya onun durumunu ağırlaştırıcı nitelikte hükümler konulamaz.”* hükmünü havidir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, bir genel işlem koşulunun karşı tarafın sadece aleyhine olması değil, dürüstlük kuralına aykırı olacak derecede aleyhine olması gerekmektedir. Esasen herkes hakkını kullanırken veya borcunu ifa ederken dürüstlük kurallarına uygun hareket etmek zorundadır. Ancak burada sözleşme hükümlerinin konulması sırasında dürüstlük kuralına uygun hareket etmek söz konusudur.<sup>186</sup>

Bu tür hükümlerin yaptırımı ise TBK’nın 27.maddesi uyarınca kesin hükümsüzlük olacaktır.<sup>187</sup>

---

<sup>184</sup>Oğuzman ve Öz; s.167.

<sup>185</sup>Oğuzman ve Öz; s.166; Kılıçoğlu, s.119.

<sup>186</sup>Kılıçoğlu, s.119; Oğuzman ve Öz; s.166.

<sup>187</sup>Topuz, s.188. Kılıçoğlu ise, genel işlem koşullarının dürüstlük kurallarına aykırı olacak derecede karşı tarafın aleyhine olması halinde yine de yazılmamış sayılma yaptırımının söz konusu olacağını savunmaktadır, Kılıçoğlu, s.119.

#### IV. SÖZLEŞME KONUSU MALIN MÜLKİYETİ

##### A. GENEL OLARAK

Sözleşme konusu malın mülkiyetinin kime ait olacağı önem arz etmektedir. Zira 6361 sayılı Kanun'un 23.maddesi uyarınca satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin konusu malın mülkiyeti kiralayana ait olacaktır.<sup>188</sup> <sup>189</sup> Ancak tarafların sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin yeniden kiracıya devredileceği hususunda anlaşmaları da mümkündür.

*“Kiralayanın kiracıya sağladığı finansmanın en önemli teminatı bizzat finansal kiralamaya konu maldır. Bu itibarla, sözleşme süresince malların zilyetliğinin kiracıda bulunmasına karşın, mülkiyetinin finansal kiralama şirketinde bulunması, finansal kiralama şirketi için bir nevi teminat teşkil etmektedir. Bu nedenle, sözleşme süresince kira konusu malın kiralayana ait olacağı belirtilmiştir. Ancak, kiracının sözleşme sonunda söz konusu malların mülkiyetini kazanması, sözleşmede hüküm olması şartıyla mümkün kılınmıştır.”*<sup>190</sup>

---

<sup>188</sup>6361 sayılı Kanun'un 18.maddesi uyarınca finansal kiralama sözleşmesi kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği .... bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olarak tanımlanmıştır. Burada başka surette temin ifadesinden ne anlaşılması gerektiği tartışmalı olmakla birlikte yine kiralayan finansal kiralama şirketinin mülkiyet hakkının olduğu trampa sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, eser sözleşmesi gibi hukuki işlemleri anlamak gerekmektedir Kocağa, s.70; Topuz, s.145.

<sup>189</sup> Yargıtay 21. Hukuk Dairesi'nin 22.12.1998 tarihli ve 1998/8058 E. 1998/8985 K. Sayılı kararında **“3226 sayılı Yasanın 9. maddesi hükmüne göre finansal kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayan şirkete ait bulunduğu istihkak iddiasında bulunmak ve istihkak davası açmak hakkı kiralayanındır. Haciz halinde durumu kiralayana bildirmekle yükümlü bulunan kiracının finansal kira konusu mal üzerinde İ.İ.K.'nun 96/1. maddesinde öngörüldüğü şekilde mülkiyet hakkı bulunmadığından istihkak davası açma hakkı yoktur.”** Şeklinde hüküm kurularak sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiralayanda olduğu Yüksek Mahkeme tarafından da kabul edilmiştir, Erol ve diğerleri, s.256.; Keza Yargıtay 21. Hukuk Dairesi'nin 25.01.2000 tarihli ve 2000/162 E. 2000/182 K. Sayılı kararında da **“3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 9.maddesi uyarınca Finansal Kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayana aittir. Hal böyle olunca istihkak iddiasında bulunmak ve istihkak davası açmak hakkı kiralayan şirkete aittir. ( İİK 96/1 ) Haciz durumunu kiralayana bildirmekle yükümlü bulunan kiracının istihkak davası açma hakkı yoktur.”** Şeklinde hüküm kurmuştur, Erol ve diğerleri, s.257.

<sup>190</sup> 6361 sayılı Kanun'un 23.maddesinin gerekçesi, Kocağa, s.71, Erol ve diğerleri, s.256; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 31.01.2001 tarihli ve 2000/10-1789 E. 2001/6 K. Sayılı kararında **“Her ne kadar 9 ve 17 maddelerde; Finansal Kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayan şirkete ait olduğu belirtilmişse de her iki maddenin gerekçesinde görüldüğü üzere Finansal Kiralama Konusu nesnenin mülkiyetinin kiralayan şirkete bırakılmasındaki amacın kira bedellerine karşı**

Mülkiyetin teminat fonksiyonu sözleşmenin ekonomik yapısından kaynaklanmaktadır. Buna göre, finansal kiralama şirketi sözleşme konusu malı kiracıdan satın almakta ve bunun zilyetliğini malın ekonomik ömrüyle uygun ve sağlanma değerine yakın veya eşit süreyle yeniden kiracıya devretmektedir. Böylece kiracı hukuken söz konusu malın maliki olmamakla birlikte, malın ekonomik ömrüyle eşit süre ile malı kiraladığı için ekonomik olarak aynen bir malikin haklarına kavuşmuş olmaktadır.<sup>191</sup>

## **B. TARAFLARIN İFLASI VEYA ALEYHLERİNDE İCRA TAKİBİ BAŞLATILMASI HALİNDE**

Mülkiyetin kiralayana ait olmasının en önemli sonuçlarından birisi de kiracının iflası veya aleyhine icra takibi yapılması halinde, sözleşme konusu malların iflas veya takip dışında tutulmasıdır. Zira 6361 sayılı Kanun'un 28.maddesi *"Kiracının iflası hâlinde, iflas memuru, 2004 sayılı Kanunun 221 inci maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre büro teşkilinden önce, finansal kiralama konusu malların tefrikine karar verir. İflas memurunun bu kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir.*

*Kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde, icra memuru, finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verir. İcra memurunun kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir.*

*Bu itirazlar, icra mahkemesince en geç bir ay içinde karara bağlanır."* hükmünü havidir. Bu hüküm uyarınca sözleşme konusu malların mülkiyetinin kiralayana ait olması nedeniyle finansal kiralama şirketi lehine bir düzenleme ihdas

---

***bir teminat niteliği taşıdığıının kabulü gerekir."*** Şeklinde hüküm kurulmuş olup kiralama konusu malın mülkiyetinin kiralayan şirkete bırakılmasındaki amacın kira bedellerine karşı bir teminat işlev görmesi açıkça belirtilmiştir.

<sup>191</sup> Buradaki terminoloji farkı tarafların maldan olan beklentileri ile açıklanabilir. Zira kiraya veren finansal kiralama şirketinin işbu sözleşmeyi akdederken sahip olduğu temel motivasyon kaynağı malı edinirken kullandığı fonun kendisine geri dönmesidir. Yani ondan ekonomik anlamda yarar sağlama gibi bir amacı bulunmamaktadır. Bunun yanında kiracı taraf ise o maldan her türlü yararı sağlama motivasyonu ile doğrudan malın kendisine ilgi duymaktadır. Kocağa, s.71, Erol ve diğerleri, s.257; Kuntalp kiracının aynen intifa hakkında olduğu gibi kiracının sözleşme süresi boyunca malın çıplak mülkiyetine sahip olduğunu kabul etmektedir, Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.71 vd.

edilmiş olmasına rağmen alacaklıların haklarını korumak amacıyla memurların bu kararına karşı alacaklılar lehine itiraz hakkı tanınmıştır.<sup>192 193</sup>

Ancak eğer kiralayan iflas eder veya kiralayan aleyhine icra takibine girilirse ne olacaktır? Bu durumda Kanun'un 29.maddesi uyarınca iflas halinde sözleşme süresi boyunca sözleşme, iflas masasına karşı geçerliliğini sürdürecektir. Kiralayan aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde finansal kiralama konusu mallar sözleşme süresi içinde haczedilemez. Bu hüküm ile kiracının ekonomik menfaatlerinin korunması amaçlanmıştır.

Yine bununla birlikte sözleşme yürürlükte olduğu sürece kiralayan da kural olarak malı bir üçüncü kişiye devredemeyecektir. Gerçekten de 6361 sayılı Kanun'un 27.maddesi *"Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması hâlinde, devir, ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır."* hükmünü havidir.<sup>194</sup> Kural malın devredilemeyeceği olmasına rağmen eğer sözleşmede sözleşme konusu malın devredilebileceği kararlaştırılmışsa finansal kiralama şirketi sözleşme konusu malı ancak bir başka finansal kiralama şirketine

---

<sup>192</sup> Kanun Koyucu burada icra ve iflas kanunun istihkak prosedüründen finansal kiralama şirketi lehine oldukça ayrılmıştır. Zira malın finansal kiralama şirketine ait olduğunun anlaşılması durumunda icra memuru alacaklının bu iddiayı kabul edip etmediğine bakmaksızın söz konusu malı tefrik edecek ve finansal kiralama şirket bu düzenleme uyarınca istihkak davası açmak durumunda kalmayacaktır, Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.73.

<sup>193</sup> Ancak kanaatimce satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda sözleşme konusu malın yeniden kiracıya devredileceği kararlaştırılmış ise yani bir başka deyişle aynı bir beklenti söz konusu ise sözleşme konusu malın kiracı alacaklıları tarafından haczolunabilecektir.

<sup>194</sup> İşbu hüküm uyarınca kural olarak sözleşme süresi boyunca finansal kiralama şirketinin malik olması zorunlu ise de aynı kanunun 20.maddesinde geçen sözleşme konusu henüz imal edilmemiş olsa dahi ifadesinden satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kurulması aşamasında finansal kiralama şirketinin sözleşme konusu malın maliki olması şartı aranmadığı sonucu çıkmaktadır. Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması da bu sonucu doğurmaktadır, Topuz, s.148 vd.

devredebilecektir.<sup>195</sup> Ayrıca böyle bir devrin gerçekleşmesi halinde bu devrin kiracıya karşı hüküm doğurması ancak kendisine bildirilmesine bağlıdır.

### **C. SÖZLEŞME YAPILIRKEN SÖZLEŞME KONUSU MAL ÜZERİNDE BULUNAN SINIRLI AYNI HAKLAR**

Bunun yanında önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi akdedildikten ve ilgili sicile tescil edildikten sonra üçüncü kişilerin iyiniyetinin ortadan kalktığından bahsetmiştik. Peki sözleşme akdedilmeden önce kiracı tarafından malın mülkiyeti kiralayana geçirildiği ve ancak henüz sözleşme akdedilmeden ve zilyetlik kiracıya devredilmeden önce kiralayan tarafından üçüncü kişiler lehine ihdas edilen sınırlı ayni haklar bakımından kiracının bir hakkı olacak mıdır?

Burada tapu sicili aleni olduğu için kiracının sözleşme kurulmadan önce böyle bir durum söz konusu ise bundan haberdar olması gereklidir. Fakat taşınır malların kural olarak bir sicili olmadığı ve örneğin trafik sicili de aleni olmadığından kiracının taşınır hak bakımından hakları daha savunmasızdır. Böyle bir durumda haklarına hanel gelen kiracı sözleşmeye aykırı davrandığı gerekçesiyle kiralayandan tazminat talebinde bulunabilecektir.<sup>196</sup>

Kanaatimce kanun koyucunun yasada bu yönde bir değişiklik yaparak kiracının haklarının daha etkin sağlanması yoluna gidilmesinde fayda bulunmaktadır.

---

<sup>195</sup> 6361 sayılı Kanun'un 27.maddesi, TBK'nın 310.maddesinin bir yansımasıdır. TBK'nın 310.maddesi "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." hükmünü havidir.

<sup>196</sup>Topuz, s.152.

## V. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİ İHTİVA EDEN SÖZLEŞMENİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKLILIK ESAS TEŞKİL EDEN ÖZELLİKLERİ

### A. GENEL OLARAK

Daha önce finansal kiralama sözleşmesinin esaslı noktalarının ayrı bir kanunla düzenlendiğini ve bu nedenle doktrinde süregelen tartışmaların artık bir manası kalmadığının işbu sözleşmenin artık isimli bir sözleşme olduğundan bahsetmiştik.

Ancak işbu Kanun'da hüküm olmayan durumlarda uygun düştüğü ölçüde TBK'nın genel hükümlerinin ve burada da hüküm bulunmaması halinde özel hükümlerinin kıyasen uygulanacağı izahtan varestedir.<sup>197</sup>

Aşağıda satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile zilyetliğin devrini öngören diğer sözleşmeleri kıyaslayarak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin daha iyi anlaşılması amaçlanmıştır.

---

<sup>197</sup> Ancak burada önemle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'da hangi hükümlerin uygulanmayacağı açıkça sayılmıştır. İşbu Kanun'un 34.maddesinde TMK'nın 764,765 ve 766.maddeleri ile TBK'nın 'Kısmi Ödemeli Satışlar'a ilişkin hükümleri ile 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları'na ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır. Kaldı ki, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 04.10.2001 tarihli ve 2001/5558 E. 2001/7412 K. Sayılı kararında “*Uyuşmazlık, özel bir Yasa ile düzenlenen kendine özgü sözleşme tipinden kaynaklandığına göre, çözümünün de varsa özel yasadaki hükümlere dayandırılması zorunludur. Bilirkişilerce, ihtarname ile tanınan 60 günlük süre içerisinde davalı tarafça üçüncü ve son ödemenin yapıldığı 13.05.1999 tarihi itibarı ile davalı kiracının bakiye borcunun 5.846,25 USD olduğu saptanmıştır. Buna karşılık davacı tarafça ihtarnamede istenilen borcun tamamının yasa ile öngörülen kesin süre içerisinde ödenmemiş olması nedeniyle aynı Yasa'nın 27 nci maddesi uyarınca haklı fesih ve malın kiralayana iadesi koşulunun oluştuğu ileri sürüldüğüne göre, uyuşmazlığın 3226 sayılı Yasa hükümleri çerçevesinde değerlendirme yapılarak çözüme bağlanması gerekirken, uygulama yeri bulunmayan borçların sona ermesine ilişkin genel borçlar hukuku ilkelerinden hareketle yazılı olduğu gibi karar verilmesi doğru görülmemiştir.*” şeklinde hüküm kurularak kanunda finansal kiralamaya dair hüküm bulunmayan hallerde uygun düştüğü ölçüde TBK hükümlerinin kıyasen uygulanabileceği içtihat edilmiştir. [www.sinerjimevzuat.com.tr-](http://www.sinerjimevzuat.com.tr-) (E.T:05.06.2019)

## **B. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN**

Finansal kiralama sözleşmesi, daha önce de belirtildiği üzere, finansal kiralama şirketinin, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir. Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ise, finansal kiralama sözleşmesinden ayrı olarak finansal kiralama şirketinin, kiralama konusu malın bizzat kiracıdan satın aldığı ve işbu malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere, belli bir kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.

Satış ve geri kiralama işlemi özünde bir finansman metodudur. İşletmenin sahibi olduğu malları teminat göstererek kredi temin etmesi yerine, bu malları bir finansal kiralama şirketine satıp daha sonra tekrar kiralaması işlemi sözleşmenin temelini oluşturmaktadır. Dolayısıyla işbu sözleşmenin temel amacı kiracının hem likidite ihtiyacını karşılamak hem de vergisel birtakım avantajların sahibi olmaktır.

Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin klasik anlamda finansal kiralama sözleşmesinden farkı sözleşme konusu malın kiracının talebi ve seçimi ile üçüncü bir kişiden değil bizzat kiracıdan temin edilmesi ile işbu sözleşmenin doğası gereği ve aşağıda ayrıntıları ile açıklanacağı üzere vergisel birtakım avantajlar olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

## **C. KİRA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN**

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ve ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.<sup>198</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde de işbu sözleşmenin niteliği itibarıyla

---

<sup>198</sup> Yavuz, s.181.

kiralayanın, kiralanan şeyin kullanma ve yararlanma hakkını belli bir süreliğine kiracıya bıraktığı kiracının da bu süre boyunca belli bir bedeli ödeme yükümü altına girdiği sözleşmedir.<sup>199</sup> İşbu tanımlar itibariyle her iki sözleşmenin benzeştiği iddia edilse de söz konusu iki sözleşme birbirinden ayrılmaktadır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, sözleşmenin konusu bakımından iki sözleşme arasında bir ayrım söz konusudur. Zira kira sözleşmesi bakımından sözleşme konusu mal bakımından bir sözleşme serbestisi söz konusudur. Zira taraflar işbu sözleşmeye hangi malın konu olacağı konusunda serbest iradeye sahiptirler. Yine önemle belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesine konu olacak malın seçimi kural olarak kiralayandır.<sup>200</sup> Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu olacak mal bakımından sözleşme serbestisi söz konusu değildir. Bir başka deyişle işbu sözleşmeye konu olacak mal, kiracı tarafından finansal kiralama şirketine satılan mal olmak zorundadır.

Sözleşmelerin tarafları bakımından da farklılık söz konusudur. Buna göre, kira sözleşmesinin tarafları bakımından bir sınırlama söz konusu değildir.<sup>201</sup> Ancak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin tarafları olabilecek kişiler Kanun ile sınırlanmıştır. Zira satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiralayanı ancak bir finansal kiralama şirketi veya Kanunda sayılan ilgili kurumlar olabilirken kiracısı ise sözleşme konusu malın bizzat satın alındığı kişi olmalıdır.<sup>202</sup>

Kira sözleşmesi, sözleşme serbestisi gereği herhangi bir şekle tabi değilken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmak zorundadır.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Yani bir başka deyişle kira sözleşmesinin amacı, sözleşme konusu şeyin, belirli bir bedel karşılığında

---

<sup>199</sup> Topuz, s.191; Kocağa, s.108.

<sup>200</sup> Topuz, s.194.

<sup>201</sup> Yavuz, s.179 vd.

<sup>202</sup> Topuz, s.193.

kiracıya kullanılması ve yararlandırılmasıdır. Ancak satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde amaç daha farklıdır. Zira satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin temel amacı kiracının finansal yapısını düzeltmesi ve yeni yatırımlar için likidite ihtiyacını karşılamasıdır. Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin bir diğer amacı da kiracının birtakım vergisel avantajlardan faydalanmak istemesidir. Bu amaçla kiracı maliki olduğu bir şeyi, finansal kiralama şirketi veya ilgili kuruma satın aynı malı satış ve geri kiralama yöntemi ile geri kiralamakta ve taraflar arasında anlaşma mevcut ise sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malı geri satın almaktadır. Her iki sözleşme bu yönleri ile de birbirlerinden ayrılmaktadırlar.<sup>203</sup>

Yine bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu malın bizzat kiracıdan temin edilmesi gerekli iken kira sözleşmesine konu malın kiraya verenin mülkiyetinde dahi bulunması gerekmemektedir. Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin temel amacının işletmenin likidite ihtiyacının karşılanması gerekliliği olduğu göz önünde bulundurulduğunda tüketici mallarının yahut şahsi ihtiyaç için kullanılan malların işbu sözleşmeye konu olamayacağı açık iken ve bilgisayar programlarının çoğaltılmış nüshaları hariç marka, patent gibi haklar işbu sözleşmeye konu olamıyorken kira sözleşmesi bakımından bu yönde bir sınırlandırma söz konusu değildir.<sup>204</sup>

Yine önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kira sözleşmesinden farklı olarak sözleşme konusu malın sigorta ettirilmesi zorunlu olup sigortayı kimin yaptıracığı sözleşme ile kararlaştırılacak olup sigorta primleri ise kiracı tarafından ödenmek zorundadır. Bununla birlikte bizzat kiracıdan temin edilen sözleşme konusu malın ayıplı olmasından dolayı kiralayan sorumlu tutulamayacaktır. Ancak kira sözleşmesinde ise

---

<sup>203</sup> Topuz, s.192; Kocağa, s.109.

<sup>204</sup> Yavuz, s.183; Topuz, s.194.

kiralayan sözleşme konusu şeyin ayıplı hale gelmesinden dolayı sorumludur.<sup>205</sup> Yine bununla birlikte sözleşme konusu şeyin hasar ve zıyaından sorumluluk bakımından da farklılıklar söz konusudur. Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından sözleşme konusu şeyin hasar ve zıyaından sorumluluk kiracıya aittir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, buradaki sorumluluk malın kiracıya tesliminden sonra başlayacaktır. Kanaatimce malın tesliminden önce sözleşme konusu malın hasar ve zıyaından sorumluluk kiralayan üzerinde olacaktır.<sup>206</sup> Ancak yine kira sözleşmesinde ise sözleşme konusu malın hasarından ve zıyaından kiralayan sorumlu olacaktır.

#### **D. TAKSİTLE SATIŞ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN**

Belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin yapılma amaçlarından birisinin de birtakım vergisel avantajlardan yararlanmak olduğunu ve bu vergisel avantajlar için kanunlarda sözleşme konusu malın sözleşme süresi sonunda kiracı tarafından geri satın alınması gerektiği yönünde düzenlemeler olduğundan bahsetmiştik. İşte bu durumda satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin taksitle satış sözleşmesi ile karıştırıldığı durumlar ortaya çıkmaktadır. İşte kanun koyucu bu karışıklığı da engellemek için 6361 sayılı Kanun'un 34.maddesinde işbu sözleşmeye 'Kısmi Ödemeli Satışlar'a dair hükümlerin uygulanmayacağını açıkça hüküm altına almıştır.<sup>207</sup> Dolayısıyla 6361 sayılı Kanun'da bir boşluk olduğunda TBK'nın bu bölümündeki hükümlerin uygulanamayacağı açıkça hüküm altına alınmıştır.<sup>208</sup>

---

<sup>205</sup> Yavuz, s.193 vd.; Topuz, s.196.

<sup>206</sup> 6361 sayılı Kanun'un 24/5.maddesi "*Malın sözleşme süresi içinde hasar ve zıyaı sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır ve aşan kısım kiracı tarafından karşılanmak zorundadır.*" hükmünü havidir.

<sup>207</sup> Daha önce 6502 sayılı TKHK'nın 17/2.maddesi ile 6361 sayılı Kanun'un 34.maddesi arasındaki çelişkiye 118 numaralı dipnotta değindiğimiz için tekrara düşmemek açısından yeniden değinilmeyecektir, bkz. dn.118.

<sup>208</sup> 6361 sayılı Kanun'un 34.maddesi "Sözleşme hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 764, 765, 766 ncı maddeleri ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun İkinci Kısım Birinci Bölüm Dördüncü Ayırımında yer alan "Kısmi Ödemeli Satışlar"a ilişkin hükümleri

TBK'nın 253.maddesi uyarınca taksitle satış sözleşmesi, mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşme olmakla birlikte, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi kural olarak kullandırma ve yararlandırma hakkı veren ve zilyetliği devir borcu doğuran bir sözleşmedir.

Önemle belirtmek gerekir ki, her iki sözleşmede yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmayacaktır.

Taksitle satış sözleşmesinin kiracı tarafı, belli şartların yerine getirilmesi koşuluyla ayırt etme gücünü sahip küçük ve kısıtlı dahi olabiliyorken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiracı tarafı bizzat malı finansal kiralama şirketine atan ve sözleşmenin muhteviyatı gereği bir işletme sahibidir.

Taksitle satış sözleşmesinin konusu yalnızca taşınırılar iken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin konusu taşınır, taşınmaz, bilgisayar programlarının çoğaltılmış nüshaları ile bütünleyici parça ve eklentiler olabilmektedir.<sup>209</sup>

Bunun yanında taksitle satış sözleşmesi için TBK'nın 255/1.maddesinde alıcı bakımından, taraflarca imzalanmış sözleşmenin bir nüshasının eline geçmesinden sonra yedi gün içinde cayma hakkı tanımlanmışken, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından bu yönde bir hak kiracıya tanınmamıştır.

## **E. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN**

Konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu

---

ile İkinci Kısım Dördüncü Bölüm İkinci Ayırımında yer alan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”na ilişkin hükümleri uygulanmaz.” Hükümünü havidir, Topuz, s.202.

<sup>209</sup> Topuz, s.203; Kocağa, s.109.

kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir. Söz konusu tanıma göre, konut finansmanı sözleşmesi, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması yoluyla da olmaktadır.

Buna göre, konut finansmanı sözleşmesinin finansal kiralama yoluyla yapıldığı durumlarda sözleşme konusu yalnızca konut yani taşınmaz olabilirken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından sözleşmeye konu olabilecek şeyler daha geniş tutulmuştur.

Bunun yanında konut finansmanı sözleşmesi bakımından sözleşmenin kiracı tarafının tüketici olması zorunlu iken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin muhteviyatı gereği sözleşmenin kiracı tarafının tüketici olamayacağı hususunu daha önce değerlendirmiştik.

Önemle belirtmek gerekir ki, konut finansmanı sözleşmesi tüketicinin konut ihtiyacının karşılanması için 6502 sayılı TKHK'nın 32.maddesi ve devamı maddelerinde öngörülmüş olup bu sözleşmenin her ne kadar finansal kiralama yoluyla yapılabileceği öngörülmüş ise de satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu olamayacağı da açıktır. Zira konut finansmanı sözleşmesinin temel amacı tüketicinin bir konut devralması iken, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin temel amacı likidite ihtiyacını karşılarken vergisel avantajlardan faydalanmaktır.

Konut finansmanı sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmazken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin de yazılı şekilde yapılması gerekli ve yeterlidir.

TKHK'nın 38. Maddesi uyarınca; Tüketici yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı vasıtasıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi halinde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorundadır. Buna karşılık satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde ise sözleşme konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur.

## F. MÜLKİYETİ SAKLI TUTMA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinden de farklılıklar arz etmektedir. Alıcıya teslim edilmiş olmasına rağmen, satılan şeyin mülkiyetini, belli bir şartın gerçekleşmesine kadar alıcıda mahfuz tutan sözleşmeye mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmesi denir.<sup>210</sup>

Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satışlarda da mülkiyet derhal alıcıya geçmemekte belli bir süre daha satıcıda kalmaktadır.<sup>211</sup> Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa mülkiyet kiracıya geçmemekte yalnızca zilyetlik devredilmektedir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'da boşluk olması durumunda TMK'nın mülkiyeti saklı tutma sözleşmesine dair 764 ve 765. maddelerinin de uygulanmayacağı Kanun ile hüküm altına alınmıştır.

TMK'nın 764. maddesi uyarınca mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinin resmi şekilde yapılması ve devralanın yerleşim yeri noterliğindeki özel sicile tescil edilmesi zorunlu iken ve bu tescil kurucu iken satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması gerekli ve yeterli olup tescil ise kurucu değil açıklayıcıdır.<sup>212</sup>

Bunun yanında mülkiyeti muhafaza kaydı ile satışlarda sözleşme konusu malın taşınmaz mal olması mümkün değildir. Zira taşınmazlarda teminat unsuru halihazırda ipotek ile sağlanmış durumdadır.<sup>213</sup> Bunun yanında satış ve geri kiralama sözleşmesinde bir sınırlama söz konusu değildir.

---

<sup>210</sup>Fahrettin Aral, Mülkiyeti Muhafaza Kaydıyla Satılan Bir Malın Alıcının Alacaklıları Tarafından Haczi, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, (Mülkiyeti Muhafaza Kaydı) S.1 C.30, 1951, s.202.

<sup>211</sup> Aral, Mülkiyeti Muhafaza Kaydı, s.203.

<sup>212</sup> Topuz, s.206.

<sup>213</sup> Topuz, s.206.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### SATIŞ VE GERİ KİRALA YÖNTEMİNDE TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

#### I. GENEL AÇIKLAMALAR

Satış ve geri kiralama yöntemi (sözleşmesi), kiralayanın bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.

Yukarıdaki tanımdan ve daha önceki ifadelerimizden de anlaşılacağı üzere, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, tarafların birtakım haklara sahip olduğu ve yükümlülüklerle yükümlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.<sup>214</sup>

İşbu ilişkide kendi mülkiyetinde bulunan malı kiralayana öneren ve sözleşme yapılmasını talep eden bununla birlikte işbu sözleşmeden kaynaklanan birtakım yasal avantajlardan faydalanan kiracı olmakla birlikte kiralayan da bedel ile birlikte birtakım ek geliri sağlamak ve bunu sağlarken de teminat olarak sözleşme konusu malın mülkiyetini elinde bulunduran taraftır. Dolayısıyla bu hukuki ilişkide kiralayan şirket sorumluluğunu oldukça kısımaya çalışırken kiracı da haklarını optimum derecede korumayı amaçlamaktadır.<sup>215</sup>

6361 sayılı Kanun'da tarafların hakları ve borçları, hukuki ve ekonomik mülkiyet kavramları göz önünde bulundurularak oluşturulmuş olup<sup>216</sup> biz de bu kavramlar üzerinde durarak öncelikle tarafların haklarını ve sonrasında ise tarafların yükümlülüklerini bu başlık altında değerlendireceğiz.

---

<sup>214</sup> Topuz, s.305.

<sup>215</sup> Topuz, s.306.

<sup>216</sup> Ercan, s.74.

## **II. TARAFLARIN HAKLARI**

### **A. GENEL OLARAK**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesini daha iyi anlayabilmek açısından tarafların haklarını ayrı ayrı incelemekte fayda vardır. Bu kapsamda öncelikle işbu sözleşmenin taraflarından kiralayanın hakları incelenecek olup kiralayanın hakları beş başlık altında incelenecektir. Dolayısıyla kiralayanın hakları başlığı altında sırasıyla; sözleşmenin kira bedelini talep etme hakkı, sözleşme süresi boyunca malın hukuki mülkiyetine sahip olma hakkı, sözleşme süresi sonunda zilyetliğin devrini talep etme hakkı, kiracının temerrüdü halinde sözleşmeyi fesih hakkı ve denkleştirme tazminatı talep etme hakkı incelenecektir.

Daha sonrasında kiracının hakları bir ana başlık altında sözleşme konusu mali finansal kiralama şirketine satma ve geri kiralama hakkı, sözleşme süresi boyunca malın ekonomik mülkiyetine sahip olma hakkı, sözleşmeyi süresinden önce fesih ve tazminat talep etme hakkı ve sözleşmenin süresinin uzatılmasını talep etme hakkı olmak üzere dört alt başlık altında incelenecektir.

### **B. KİRALAYANIN HAKLARI**

#### **1. Sözleşme Kira Bedelini Talep Hakkı**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin, kiralayanın bizzat kiracıdan satın aldığı bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere, kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olduğundan daha önce bahsetmiştik. Bu tanımdan hareketle, kiralayanın en önemli

haklarından birisinin kira bedelini talep etmek olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.<sup>217</sup>

Kiralama bedeli ve ödeme dönemleri, taraflarca serbestçe belirlenir.<sup>218</sup> Eğer sözleşmede kira bedelinin ödeme yeri belirlenmediyse sözleşmenin ifa yeri TBK'nın 89. maddesine göre belirlenecektir. Söz konusu bir para borcu olduğu için sözleşmenin ifa yeri de kiralayanın ikametgahı yeri olacaktır.<sup>219</sup> Bunun yanında kira bedelinin ödenme zamanı sözleşme ile belirlenmedi ise ve yerel adet de yoksa kiracı, TBK'nın 314. maddesi uyarınca, kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.<sup>220</sup> Yine önemle belirtmek gerekir ki, sözleşmede açıkça belirtilmek şartıyla, sözleşme konusu mal kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi kiralayanın sözleşme ile belirlenen bedeli talep etme hakkı vardır. Ancak bu durumda sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesi gerekir.

Ancak her ne kadar kiralama bedelinin serbestçe belirlenebilir olması hüküm altına alınmışsa da bedelin işbu sözleşmenin esaslı unsuru olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu bedelin açık bir şekilde belirlenmiş olması gerekmektedir. Aksi halde, işbu sözleşme esaslı unsur eksikliği nedeniyle yokluk yaptırımını ile batıl olacaktır.<sup>221</sup>

---

<sup>217</sup> Yavuz, s.372; Topuz, s.384, Yargıtay HGK'nun 03.12.1997 tarihli ve 1997/19-781 E. 1997/1008 K. Sayılı kararında “...Finansal kiralama bedellerinin nasıl saptanacağı Finansal Kiralama Kanunu'nun 6. maddesinde açıkça belirtilmemiştir. Bu hususları tarafların serbest iradesine bırakmıştır.

*Genel olarak finansal kiralama sözleşmeleri düzenlenirken finansal kiralama bedellerinin tesbitinde kiralayanın satıcıya ödediği satış bedeli, idari masraflar, finansman giderleri, sözleşme ile ilgili diğer masraflar, belli bir riziko primi ve kar payı, sigorta primleri, değişen faiz oranları, vergi ve harç sözleşme anındaki oranlar esas alınarak finansal kiralama bedeline yansıtılmaktadır. Hatta sözleşme süresi içinde bunlarda bir değişiklik olduğu takdirde, kiralayanın sözleşmeye konu malın hukuki mülkiyetine sahip olması nedeniyle etkilenmesi söz konusu olacağından bunların finansal kiralama bedellerine yansıtılacağına dair sözleşmeye konan klotların geçerli olacağı da kabul görmektedir...”* şeklinde hüküm içtihat etmiştir. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E.T:05.06.2019)

<sup>218</sup> Finansal kiralama bedellerinin aylık, üç aylık ve altı aylık olarak ödenmesi kararlaştırılabileceği gibi uygulamada genel olarak her ayın başında peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmaktadır, Kocağa, s.122; Topuz, s.386; Altop, s.185; Erol ve diğerleri, s.269.

<sup>219</sup> Erol ve diğerleri, s.263.

<sup>220</sup> Yavuz, s.231.

<sup>221</sup> Topuz, s.384.

Kiralayan kiracının kambiyo senetleri ile bedeli ödeme talebini kabul etmek zorunda olmadığı gibi<sup>222</sup> posta havalesi ile de ödeme talebini kabul etmek zorunda değildir.<sup>223</sup>

## **2. Sözleşme Süresi Boyunca Malın Hukuki Mülkiyetine Sahip Olma Hakkı**

Daha önce de belirttiğimiz üzere, sözleşme süresi boyunca kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayanda kalmak zorundadır. Bunun temel sebebi ise, kiracının her türlü yararı sağlamak üzere malın zilyetliğini elinde bulundurmasından dolayı mülkiyet hakkının kiralayan için teminat görevi görmesidir.<sup>224</sup>

Malın mülkiyeti kiralayanda kalmakla birlikte kiracı, aynen bir malik gibi maldan her türlü ekonomik faydayı sağlamakta ve dolayısıyla malın ekonomik mülkiyetine sahip olmaktadır. İşte bu durumda sözleşme süresi boyunca malın hukuken maliki olan kiralayan için mülkiyet hakkı bir teminat işlevi görmektedir. Bu durumun sonuçlarına dair ayrıntılı açıklamayı işbu çalışmanın '*Sözleşme Konusu Malın Mülkiyeti*' başlığı altında yaptığımızda dolayı yeniden açıklama yapılmayacaktır.<sup>225</sup>

## **3. Sözleşme Süresi Sonunda Zilyetliğin Devrini Talep Hakkı**

Aşağıda da anlatılacağı üzere satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi sona erdiğinde yahut feshedildiğinde sözleşme ile aksi kararlaştırılmamışsa, bir başka deyişle sözleşmeden doğan satın alma hakkını

---

<sup>222</sup> Yargıtay HGK'nun 10.07.1971 tarihli ve 6-1297/452 K. Sayılı kararı, Topuz, s.391.

<sup>223</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 24.09.1979 tarihli ve 1979/4543 E. 1979/6860 K. Sayılı kararı, Topuz, s.391.

<sup>224</sup> Erol ve diğerleri, s.263.

<sup>225</sup> İşbu çalışma, s.54 vd.

kullanmayan yahut böyle bir hakkı bulunmayan kiracı sözleşme konusu malı derhal geri vermekle yükümlüdür.<sup>226</sup>

Ancak sözleşmede, sözleşme süresi sonunda malın mülkiyetinin yeniden kiracıya devredileceği kararlaştırılmış ise artık taraflar arasında bir satım sözleşmesi akdedilmesi söz konusu olacak olup kiralayanın sözleşmenin konusu olan malın zilyetliğinin devrini talep etme hakkı olmayacaktır.

Bunun yanında sözleşmenin kiralayan tarafından feshi ile 30 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca kiracı tarafından feshi hâllerinde, kiracı malı iade ile yükümlüdür. İade edilen malın üçüncü kişilere satılması hâlinde sözleşmede aksi bir değer kararlaştırılmadıkça satış bedelinin, vadesi gelmemiş finansal kiralama bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamından düşük olması durumunda aradaki fark kiracı tarafından kiralayana ödenir. Sözleşmede aksi bir değer kararlaştırılmadıkça iade edilen malın satış bedelinin, vadesi gelmemiş finansal kiralama bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamından yüksek olması durumunda aradaki fark kiralayan tarafından kiracıya ödenir. İade alınan malın üçüncü kişilere finansal kiralama yöntemiyle kiralanması hâlinde de aynı esaslar uygulanır. Bunun yanında sözleşmenin kiracı tarafından feshedilmesi halinde de kiracı yine de sözleşme konusu malı iade etmekle yükümlü olacaktır.

Ancak böyle bir durumda kiralayan malı yeni bir işleme konu etmeyip deposunda tutarsa ne olacağı Kanun'da düzenlenmemiş olup eğer bu durum TMK'nın 2.maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ediyorsa malın rayiç bedeli indirime konu olmalıdır.

Burada önemle belirtmek gerekir ki, sözleşme konusu malın hangi şartlarda, ne zaman, nasıl ve ne şekilde iade edileceği sözleşmede açıkça belirlenmişse bu

---

<sup>226</sup> Kiracının sözleşme süresi sonunda malı iade yükümlülüğü Yargıtay 11. Ceza Dairesi'nin 02.03.2006 tarihli ve 2004/3142 E. 2006/1489 K. Sayılı kararında *"...3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 15, 17, 24 ve 25. maddeleri ile Finansal Kiralama Sözleşmesi'nin 41. maddesinde öngörülen iade zorunluluğu yerine getirilmeyerek eşyaların kendisi veya başkasının yararına satılması, rehnedilmesi, keim ve inkar edilmesi veya tahvil ve taşıyir edilmesi hallerinde emniyeti suiistimal suçunun oluştuğunun kabulü gerektiğinden..."* şeklinde hüküm kurularak yüksek mahkeme kararlarında da uygulama alanı bulmuştur, Erol ve diğerleri, ss.275-276.

hükümlerin, aksi halde 6361 sayılı Kanun'da bu yönde bir hüküm olmaması karşısında TBK hükümlerinin uygulanacağı açıktır.<sup>227</sup>

Kiracının, sözleşme süresi dolmadan evvel kiralama konusu şeyi iade etmesi halinde ne olacağı Kanun'da düzenleme alanı bulmamıştır. Bu durumda TBK'nın 325.maddesinde düzenlenen *“Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.”* hükmünün kıyasen uygulanacağını kabul etmek yerinde olacaktır.<sup>228</sup>

Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi uyarınca zilyetliği kendisine iade edilen malın kiralayan tarafından serbestçe kullanılabileceği de kabul görmektedir. Zira buna göre kiralayan sözleşme süresi sonunda kendisine iade edilen malı bir üçüncü kişiye satabileceği gibi, yeniden finansal kiralamaya konu edebilir yahut adi kira sözleşmesine de konu edebilir.<sup>229</sup>

#### **4. Kiracının Temerrüdü Halinde Sözleşmeyi Fesih Hakkı**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurduğundan bahsetmiştik. Yine mülga Kanun'dan farklı olarak sözleşmenin belirli bir süre devam etme zorunluluğunun bulunmadığını ve bu sebeple sözleşmenin süresinin de taraflarca serbestçe belirlenebileceği 6361 sayılı Kanun ile de sabittir. Dolayısıyla işbu sözleşme belirsiz süreli sözleşme şeklinde de yapılabilecektir.

Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme, olağan veya olağanüstü fesih yöntemi ile sona erdirilebilir. 6361 sayılı Kanun'un 30. maddesi uyarınca sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşme süresinin dolması, kiracının iflası, ölümü veya fiil

---

<sup>227</sup> Erol ve diğerleri, s.276.

<sup>228</sup> Topuz, s.391.

<sup>229</sup> Bu durumda unutulmamalıdır ki, eğer sözleşme kiralayan tarafından feshedilmişse ve sözleşme konusu mal yukarıda sayıldığı şekilde yeni bir işleme konu edildiyse kiralayan şirketin yeni işleminden elde ettiği gelir 6361 sayılı Kanun'un 33/1.maddesi uyarınca talep ettiği müsbet zarardan düşülecektir, Kocağa, s.156.

ehliyetini kaybetmesi durumunda sözleşme kendiliğinden sona erer. Bunun yanında tarafların sözleşmeye aykırı harekette bulunduğu hallerde, bu aykırılık nedeniyle diğer tarafın sözleşmeyi devam ettirmesinin beklenemeyeceği durumlarda sözleşme feshedilebilir. İşbu fesih olağanüstü fesih olarak adlandırılabilir.

Kiracının sözleşme bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde kiralayanın, Kanun'da belirtilen belirli şartlar dahilinde sözleşmeyi feshetme hakkı vardır. Buna göre Kanun'un 31. maddesi uyarınca kiralayan, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde de bu bedelin ödenmemesi hâlinde, sözleşmeyi feshedebilir. Ancak, sözleşmede, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış günden az olamaz. Bir yıl içinde sözleşmede yer alan kira bedellerinden üçünü veya üst üste ikisini zamanında ödememesi nedeniyle ihtar muhatap olan kiracılarla yapılan sözleşmeler kiralayan tarafından feshedilebilir.<sup>230 231</sup>

Burada önemle belirtmek gerekir ki, ihtar kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline bağlı olmamakla birlikte, TTK'nın 18/3.maddesi uyarınca her iki tarafın da tacir olması halinde<sup>232</sup> ihtarın noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılır.<sup>233</sup>

---

<sup>230</sup> Her ne kadar kiracının kendisine ihtarname ile verilen süre içinde bedeli ödemesi halinde ihlalin geçmişe dönük olarak ortadan kalkacağı kabul edilse de bu durumun belli sıklıkta tekrar edilmesi halinde bu durumun sözleşme ilişkisinin çekilmez hale geldiğini kabul etmiştir. Zira Yargıtay eski tarihli bir kararında bu yönde hüküm kurmuştur. Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin 10.05.2002 tarihli ve 2002/3808 E. 2002/3591 K. Sayılı kararında *"...Somut olayda davalının ihtarname ile belirtilen süre içinde talep edilen kira bedelini fazlası ile ödediği anlaşıldığından, davacının bu nedene dayalı 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..."* şeklinde hüküm içtihat etmiştir, Erol ve diğerleri, ss.501-502.

<sup>231</sup> Mülga Kanun zamanında kiracıya verilen süre içinde kiracının sözleşme ile belirlenen bedeli ödemesi halinde ne sıklıkla olursa olsun kiralayanın herhangi bir hakkı kalmıyordu. Zira mülga kanunda bu yönde bir hüküm bulunmamaktaydı. Ancak yine de gerek doktrinde gerekse de yukarıdaki karar ile açıkça anlaşıldığı üzere, bu durum kiralayan için sözleşme ilişkisinin çekilmez hale geldiği anlaşıyorsa kiralayana yine de sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmaktaydı. Ancak 6361 sayılı Kanun ile bu durum açıkça hüküm altına alınarak kiralayan açısından sözleşmenin bu durum sebebiyle çekilmez hale gelip gelmediği araştırılmayacaktır, Altop, ss.270-271; Kocaağa, s.160; Erol ve diğerleri, s.284.

<sup>232</sup> Daha önce de belirttiğimiz üzere, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin muhteviyatı gereği daha çok tacirler arasında yapıldığı açıktır.

<sup>233</sup> Kocaağa, s.124.

Bunun yanında ‘Sözleşme Kira Bedelini Talep Hakkı’ başlığı altında uygulamada bedellerin belirli bir tarihte ödeneceği hususunun düzenlendiğinden bahsetmiştik. Böyle bir durum söz konusu ise, artık kiracının temerrüde düşürülmesi için ihtarla gerek kalmayacaktır.<sup>234</sup> Bunun yanında kiralayanın sözleşmeyi feshedebilmesi için yukarıda bahsedilen süreleri kiracıya tanınması gerektiği göz önünde bulundurulduğunda yine de ihtarname çekilmesi gerekliliği izahtan varestedir.<sup>235</sup> Ancak verilen sürenin dolması ve buna rağmen kira bedellerinin ödenmemesi halinde sözleşme feshedilmeyip yeniden süre verilmesi halinde ilk ihtarla dayanılarak sözleşme feshedilemeyecektir.<sup>236</sup>

Tüm bu anlatılanlar kapsamında kiralayanın ihtarı ile tanıdığı süreler sonunda da kiracı tarafından kiralayana ödeme yapılmaması durumunda sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir. Bu durumda ayrı bir fesih iradesinin kiralayan tarafından ileri sürülmesi gerekmektedir. Zira kiralayan işbu ihtarla hangi yaptırımları uygulayacağını da belirtmek zorundadır.<sup>237</sup>

İhtarnameye belirtilen sürede de kiracı tarafından ödeme yapılmaması halinde kiralayanın iki seçim hakkı bulunmaktadır. TBK’nın 126. maddesi uyarınca kiralayan ifa yanında gecikme tazminatı isteyebileceği gibi sözleşmeyi feshederek kiracıdan malın iadesini talep edip sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini talep etme hakkı vardır.<sup>238</sup> Önemle belirtmek gerekir ki, burada sürekli borç ilişkisi söz konusu olduğundan kiralayan

---

<sup>234</sup> Kocağa, s.124.

<sup>235</sup> Belirlenen sürelerde kiracı tarafından yapılan ödeme, kiracının sözleşmeyi ihlal etmiş olduğu olgusunu geriye dönük olarak ortadan kaldıracağına dair Yargıtay 19. Hukuk Dairesi’nin 30.01.1996 tarihli ve 1995/11263 E. 1996/753 K. Sayılı kararı, Topuz, s.480; Kocağa, s.159.

<sup>236</sup> Yavuz, s.372; Eren, ss:1093-1095; Oğuzman ve Öz, s.473; Zira Yargıtay 19. Hukuk Dairesi’nin, 09.02.2004 tarihli ve 2003/1219 E. 2003/939 K. Sayılı kararında **“Dava, 11.9.2001 tarihli ihtarnameye dayalı olarak açılmıştır. Finansal Kiralama Kanunu’nun 23. maddesine göre ödenmeyen her kira için kiralayan akdin feshini talep etme hakkına sahiptir. Ancak ödenmeyen kiralar için çekilen ilk ihtarnameден sonra ikinci ihtarname ile yeni bir süre tanınmışsa artık davacı çektiği bu ihtar ile bağlıdır. Somut olayda, davacı 11.9.2001 tarihli ihtarı ile 4., 5., 6., 7., 8. aylar kira bedelinin ödenmesi için davalıya 60 günlük süre tanınmış aksi halde akdin feshedileceği bildirilmişse de, daha sonraki ihtarla 6., 7.,8.,9. ve üçüncü ihtarında 6., 7.,8.,9., 10. aylar yönünden davalıya yeni süre tanımıştır. Bu durumda davalı 6., 7., 8., 9., 10. aylar için 3. ihtarında öngörülen süre dolmadan akde aykırılık nedeniyle sözleşmenin feshini isteyemez.”** şeklinde içtihat etmiş olup söz konusu değerlendirmeye paralel bir hüküm içtihat etmiştir, Topuz, s.481.

<sup>237</sup> Topuz, s.481.

<sup>238</sup> Topuz, s.485; Kılıçoğlu, s.730.

tarafından zararı karşılığı talep edilecek tazminat müsbet zararı karşılığı olacaktır.<sup>239</sup> Kiralayan müsbet zararı kapsamında sözleşme yapma masrafları, feshе kadar işlemiş kirayı ve bakiye kirayı isteyebilir. Burada kiralayan şirket, malı bir üçüncü kişiye satar veya yeniden finansal kiralama sistemi içinde değerlendirirse buradan elde edeceği yarar uğradığı zarardan düşülecektir.

## C. KİRACININ HAKLARI

### 1. Sözleşme Konusu Malı Finansal Kiralama Şirketine Satma ve Geri Kiralama Hakkı

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin klasik anlamdaki finansal kiralama sözleşmesinden farkının sözleşme konusu malın bizzat kiracıdan satın alınarak yeniden kiracıya kiralanması olduğunu daha önce de bahsetmiştik. Dolayısıyla işbu sözleşme kapsamında kiracının hem işletmesine likidite sağlamak hem de birtakım vergisel avantajlardan faydalanmak üzere kendi mülkiyetinde bulunan ve kendi seçtiği maliki olduğu malı işbu sözleşmeye konu etmesi söz konusudur.

Yani satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiracı, daha önce mülkiyetinde bulunan bir malın zilyetliğinin kendisine devrini talep etme hakkı elde etmiş olmaktadır.<sup>240</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiracı, finansal kiralama konusu

---

<sup>239</sup> Müsbet zarar, iki farklı şekilde hesaplanır. Bunlardan ilki somut yöntemdir. Somut yöntem, alıcının yani bizim konumuz açısından kiracının temerrüdü halinde, kiralayanın sözleşme konusu malı başkasına satarak, kiralayarak vs elde ettiği bedel kendi ediminin değeri olarak kabul edilmekte ve bu bedel ile sözleşmede kararlaştırılan bedel arasındaki fark kiralayanın müsbet zararını ifade etmektedir. Bu teori uyarınca kendi edimini yerine getirmek zorundadır. Bununla birlikte kiralayan muaccel olan ve olmayan tüm kira bedellerini talep edebilecektir, Kocaağa, s.126. Bunun yanında ikinci yöntem ise soyut yöntemdir. Soyut yöntem ise, sözleşme konusu mal borsada kayıtlı veya cari fiyatı olan bir mal ise, kiralayan malı yeni bir hukuki işleme konu etmeden vadedeki değeri malın değeri kabul ederek iki bedel arasındaki farkın kiralayanın zararını ifade ettiği yöntemdir. Bu yöntem uyarınca kiralayanın edimin ifa etmesi gerekmemekle birlikte muaccel kira bedellerini isteyebilir, Kocaağa, s.126; Oğuzman ve Öz; s.394 vd.

<sup>240</sup> Erol ve diğerleri, s.268; Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.85

mal üzerinde sadece kullanma ve yararlanma hakkına sahiptir. Dolayısıyla kiracının söz konusu haklarını kullanabilmesi için sözleşme konusu malın dolaysız zilyetliğine sahip olması gerekir.<sup>241</sup>

## **2. Sözleşme Süresi Boyunca Malın Ekonomik Mülkiyetine Sahip Olma Hakkı**

6361 sayılı Kanun'un 23. maddesi uyarınca sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiralayana ait olduğu açıktır. Ancak daha önce de belirttiğimiz üzere, işbu sözleşmede mülkiyet hakkı ile ekonomik faydası birbirinden ayrılmaktadır. Yani malın hukuki maliki ile ekonomik maliki farklı kişilerdir.

Zira işbu sözleşme bakımından kiracı, sözleşme konusu malın hasar ve zayıandan doğan sorumluluk dahi kendisine ait olmak üzere, her türlü faydayı sağlamak üzere malın zilyetliğini devralmaktadır. Bunun karşılığında ise kiracı malın ekonomik ömrü ile orantılı olarak belirli bir bedeli sözleşme süresi boyunca ödeme yükümü altına girmektedir. İşte sözleşmenin bu özelliği, malın ekonomik mülkiyetinin kiracıda olması sonucunu doğurmaktadır. Bunun yanında sözleşmenin kiralayan tarafı ise hukuki mülkiyeti elinde bulundurarak yaptığı yatırımı teminat altına almış olmaktadır.<sup>242</sup>

## **3. Sözleşmeyi Süresinden Önce Feshetme Hakkı**

Kiracının haklı sebeple fesih hakkı saklı olmak üzere, tasfiye sürecine girmesi veya tasfiyeye girmeksizin finansal kiralama konusu malın tahsis edildiği işletmesini

---

<sup>241</sup> Topuz, s.324.

<sup>242</sup> Ergüne, s.251.

tasfiye etmesi halinde sözleşmede aksine hüküm yoksa kiracının talebi üzerine sözleşme süresinden önce feshedilebilir.<sup>243</sup>

Burada üzerinde önemle durulması gereken noktalardan birisi de kiracının kendi kusuru neticesinde işletmesinin tasfiye aşamasına girmesine sebep olması halinde de sözleşmeyi fesih hakkının olup olmayacağı noktasında toplanmaktadır. Kanun'da bu konuda açıklık olmaması karşısında kanunun lafzından hareketle bu halde dahi kiracının fesih yetkisinin olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır.<sup>244</sup>

Yine önemle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'un 30/2.maddesinde kiracının işletmesinin tasfiye sürecine girmesi yeterli iken sözleşme konusu malın tahsis edildiği işletmenin tasfiye edilmiş olması aranmıştır.

Bunun yanında Kanun'da her ne kadar bu durumda fesih talep yetkisi kiracıya verilmiş olsa da bu durum kiralayan için haklı sebep teşkil ediyorsa kiralayanın da haklı sebeple fesih yetkisinin var olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır.<sup>245</sup>

#### **4. Sözleşmenin Süresinin Uzatılmasını Talep Hakkı**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, rızai, isimli, kullandırma ve yararlandırma borcu doğuran ve sürekli borç ilişkisi doğuran bir hukuki ilişkidir. Bunun yanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. TBK'nın 13. maddesi gereği, kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur.

---

<sup>243</sup> Mülga Kanun'un 22.maddesinde "*Sözleşme; şirketin sona ermesi, tüzelkişiliğinin hitamı, kiracının iflası veya aleyhine yapılan bir icra takibinin semeresiz kalması, kiracının ölümü veya fiil ehliyetini kaybetmesi veya işletmesini tasfiye etmesi hallerinde, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, sona erer.*" hükmünü havi idi. Yeni Kanun'da şirketin sona ermesi, tüzel kişiliğinin hitamı, kiracı aleyhine yapılan icra takibinin semeresiz kalması yer almamaktadır, Topuz, s.496.

<sup>244</sup> Topuz, s.497.

<sup>245</sup> Topuz, s.497.

Bu değerlendirmelerden sonra 6361 sayılı Kanun'un 30/3.maddesine değinmekte fayda vardır. Buna göre sözleşmenin taraflarından her biri sürenin bitiminden en az üç ay önce bildirmek kaydı ile, mevcut veya yeni şartlar ile sözleşmenin uzatılmasını talep edebilir. Sözleşmenin uzatılması tarafların anlaşmasına bağlıdır.

Kanun'un lafzından yola çıkarsak sözleşmenin süresinin bitmesinden örneğin iki ay önce kiracı sözleşmenin uzatılması yönünde iradesini açıklar ve kiralayan taraf bunu kabul ederse sözleşme tarafların anlaşmasına rağmen uzatılamayacak mıdır? Sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca taraflar her zaman iradelerinin uyuşması şartıyla yeni bir sözleşme akdedebilir yahut mevcut sözleşmede şartlara uyarak değişiklik yapabilirler. Dolayısıyla Kanun lafzından tarafların serbestisinin sınırlandırılması gibi bir anlam çıksa da bu husus evrensel hukuk kaidelerine aykırı olacağından söz konusu hükmün her zaman yerine getirilebileceği kanaatindeyim.

## **5. Menfaatlerin Denkleştirilmesini Talep Etme Hakkı**

Yukarıda kiracının sözleşme bedelini ödemede temerrüde düşmesi nedeniyle sözleşmeyi feshetme ve müsbet zararını isteme hakkının olduğundan bahsetmiştik. Yine sözleşmenin feshi halinde kiracının sözleşme konusu malı iade etme borcu altına girdiğinden de bahsetmiştik. Bu kapsamda sözleşme konusu malın zilyetliğini geri alan kiralayan malı satarsa, tekrar finansal kiralama sözleşmesine konu ederse veya adi kira sözleşmesi bir başkasına kiralarsa elde ettiği geliri zararı kapsamında talep ettiği müsbet zararının tazmin ederken göz önünde bulundurmak zorundadır.

Zira 6361 sayılı Kanun'un 33/1. maddesi *“Sözleşmenin kiralayan tarafından feshi ile 30 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca kiracı tarafından feshi hâllerinde, kiracı malı iade ile yükümlüdür. İade edilen malın üçüncü kişilere satılması hâlinde sözleşmede aksi bir değer kararlaştırılmadıkça satış bedelinin, vadesi gelmemiş finansal kiralama bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamından düşük olması durumunda aradaki fark kiracı tarafından kiralayana ödenir. Sözleşmede aksi bir değer kararlaştırılmadıkça iade edilen malın satış bedelinin,*

*vadesi gelmemiş finansal kiralama bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zararı toplamından yüksek olması durumunda aradaki fark kiralayan tarafından kiracıya ödenir. İade alınan malın üçüncü kişilere finansal kiralama yöntemiyle kiralınması hâlinde de aynı esaslar uygulanır.” hükmünü havidir.*

Bu madde ile mülga hükmün kiralayan lehine yarattığı menfaat dengesizliğinin bertaraf edilmesi amaçlanmıştır.<sup>246</sup>

Bunun yanında kiralayan tarafından sözleşme konusu mal yeni bir hukuki işleme konu edilmezse bu durumun dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği somut olaydan anlaşılıyorsa malın rayiç değerinin denkleştirmeye konu edilmesi gerekliliğinden ise daha önce bahsetmiştik.

### **III. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **A. GENEL OLARAK**

Tarafların haklarını inceledikten sonra işbu sözleşmeden doğan tarafların yükümlülüklerini de incelemekte fayda vardır. Zira bu durumda tarafların işbu sözleşmeden doğan hakları ve yükümlülükleri daha iyi anlaşılacaktır.

Öncelikle sözleşmenin kiralayan tarafının yükümlülükleri incelenecek olup bu başlık altı alt başlıktan oluşacaktır. Buna göre sırasıyla sözleşme konusu malı kiracıdan satın alma borcu, sözleşme konusu malın zilyetliğini devretme borcu, ayıba karşı tekeffül borcu, zapta karşı tekeffül borcu, kiralananı sigorta ettirme borcu, malın mülkiyetini üçüncü kişiye devretmeme borcu incelenecektir.

---

<sup>246</sup> Mülga kanunun ‘Sözleşmenin Feshinin Sonuçları’ başlıklı 25. Maddesi “Sözleşmenin kiralayan tarafından feshi halinde kiracı malı iade ile birlikte vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ödemek yükümlülüğü altında olduğu gibi kiralayanın bunu aşan zararından da sorumludur.” hükmünü havidir. Zira bu maddede menfaat terazisi kiralayan taraf lehine iken yeni Kanun ile bu dengesizlik giderilmiştir, Topuz, s.499.

Daha sonrasında ise, kiracının yükümlölükleri yedi alt başlıkta incelenecektir. Bu kapsamda sırasıyla; sözleşmeden doğan bedel ödeme borcu, sözleşme konusu malı itinaıyla kullanma borcu, malın her türlü bakım ve onarımının yapılması borcu, sigorta primlerinin ödenmesi borcu, kiralananın hasar ve ziyana katlanma borcu, zilyetlik ve kiracılık sıfatını devretmeme borcu, sözleşme süresi sonunda malın mülkiyetini itibarı değeri üzerinden devralma borcu incelenecektir.

## **B. KİRALAYANIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1. Sözleşme Konusu Malı Kiracıdan Satın Alma Borcu**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kurulabilmesi için öncelikle kiracı ile kiralayan arasında işbu sözleşmeye konu yapılmak istenen mala dair bir satın sözleşmesinin kurulması gereklidir. Zira hukukumuzda kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının malın maliki olması gerekme de satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin bir kredi aracı olarak kullanılması göz önünde bulundurulduğunda sözleşme konusu malın teminat işlevi göz önünde bulundurulduğunda kiralayan tarafın bu malın maliki olması zorunludur.<sup>247</sup>

İşbu ilişkide kiralayan malı doğrudan kiracıdan satın aldığı için kanaatimce kiracı ileride malın istenilen nitelikleri haiz olmadığından bahisle kiralayanı sorumlu tutamayacaktır. Zira kiracı, malı kendisi seçmekte ve satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu edilmesini istemektedir. Aksi durum açıkça TMK'nın 2.maddesi uyarınca dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir.

---

<sup>247</sup> Topuz, s.307; Kötel, s.166. Burada önemle belirtmek gerekir ki, özellikle sicilsiz taşınır mallar açısından mülkiyetin devri yalnızca aynı sözleşmeye bağlı olmayıp aynı zamanda zilyetliğin devrinin de alıcıya geçirilmesi öngörülmüştür. Peki malın kiracıdan satın alındığı bu durumda hükmen teslim yoluyla zilyetliğin kiralayana hiç geçirilmeden sözleşmenin kurulması halinde ne olacaktır? Böyle bir durumda kiracının zilyet olarak kılınmasının uygulamada kiralayanın da malik sıfatını kazanması anlamına geldiğine dair, Kötel, s.169.

Kiralayanın malı satın alma borcu, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinden doğan bir yapma borcudur. Bu kapsamda kiralayanın, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi kapsamında malı satın almaktan imtina etmesi durumunda her iki sözleşmenin taraflarının da aynı olması karşısında bu borcunu yerine getirmeyen kiralayanın, kiracı tarafından cebri icraya maruz bırakılması söz konusu olabilecektir.<sup>248</sup>

## **2. Sözleşme Konusu Malın Zilyetliğini Kiracıya Devir Borcu**

Daha önce de defalarca belirtildiği üzere, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, bir malın zilyetliğinin her türlü faydayı sağlamak üzere, kiracıya bırakılmasını öngören kullandırmayı amaçlayan tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Dolayısıyla kiralayanın, bizzat kiracıdan temin ettiği malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya bırakması işbu sözleşmenin esaslı unsurlarından biridir.

İşbu hukuki ilişkide malın bizzat kiracıdan temin edilmesi söz konusu olduğundan bir başka deyişle üçüncü bir kişiden satın alınması söz konusu olmadığından malın üçüncü kişiden kaynaklanan bir sebeple teslim edilmemesi söz konusu olmayacaktır. Bu durumda malın teslimi kiralayandan kaynaklanan sebeplerle gecikebilir ki, bu durumda TBK'nın temerrüde ilişkin hükümlerinin uygulanacağı açıktır.<sup>249</sup> Kiracının temerrüde dair haklarını kullanabilmesi için öncelikle kiralayanın temerrüde düşürülmüş olması gerekmektedir. TBK'nın 117.maddesi uyarınca borçlunun temerrüde düşmesi için kural olarak;

- Muaccel bir borç,
- İhtar,
- Borcun ifasının mümkün olması ve alacaklının da ifayı kabule hazır olması şartlarının bir arada gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

---

<sup>248</sup> Topuz, s.308; Kötel, s.169.

<sup>249</sup> Topuz, s.320; Erol ve diğerleri, s.264; Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.77.

Kiralayanın işbu sözleşme uyarınca temel edimi, her türlü faydayı sağlamak üzere, sözleşme konusu malın zilyetliğini kiracıya devretmektir. Aksi halde yukarıdaki şartlar dahilinde kiralayanın temerrüdü söz konusu olabilecektir. Ancak yukarıda da belirttiğimiz üzere, tarafların aynı olması ve ayrı bir üçüncü kişinin bulunmaması karşısında sözleşme konusu malın kiralayan tarafından kiracıdan satın alınmaması durumunda da yine yukarıdaki şartlar dahilinde kiralayanın temerrüdü söz konusu olabilecektir.

Önemle belirtmek gerekir ki, kiracının işbu sözleşme kapsamında her türlü faydayı elde etmesi, onun zilyetlik kendisine devredilirken sözleşme konusu malın kullanıma elverişli bir durumda olması gereklidir.<sup>250</sup> Bu durumda kiralayanın borcu sözleşme konusu malın zilyetliğinin her türlü faydayı sağlamak üzere kullanıma elverişli olarak kiracıya devredilmesi olarak anlaşılması gerekmektedir.<sup>251</sup>

Yine önemle belirtmek gerekir ki, kiracının zilyetliğinin vasıtasız ferî zilyetlik olması gerekmektedir.<sup>252</sup> İşbu zilyetlik, sözleşme konusu malın teslimi suretiyle olabileceği gibi uygulamada da sıkça görüldüğü üzere, hükmen teslim yoluyla da olabilmektedir. Ancak burada tekrar önemle belirtmek gerekir ki, Kanun tarafından hükmen teslimin düzenlendiği TMK'nın 766. Maddesi hükmünün satış ve geri kiralama şeklinde finansal kiralama sözleşmeleri bakımından da uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.<sup>253</sup>

Bu vesileyle kiracının, maliki olmadığı ancak sözleşme konusu malın malikiymişçesine o malın ekonomik tahsis amacına uygun her türlü gelirinden tam bir içerisinde yararlanacağı sonucunu çıkarmak yerinde olacaktır. Bu kapsamda kiralayanın da kiracının sözleşmenin konusu malın her türlü faydanın sağlanması

---

<sup>250</sup> Sözleşme konusu malın kullanıma elverişli olmasından ne anlaşılması gerektiği ne TBK'na ne de 6361 sayılı Kanun'da düzenlenmiştir. Dolayısıyla doktrinde bu hususta kiralananın kullanım amacı ile kullanım şeklinin önem teşkil ettiği savunulmuştur, Topuz, s.321,

<sup>251</sup> Yavuz; s.377.

<sup>252</sup> Yavuz; s.377; Topuz, s.324; Kocaağa, s.111.

<sup>253</sup> Kuntalp, Finansal Kiralama, s.39.

amacıyla kullanım amacına ve şekline engel olacak, bir başka deyişle kiracının zilyetlik hakkını zedeleyen her türlü davranıştan kaçınması gerekmektedir.<sup>254</sup>

### 3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Ayıba karşı tekeffül borcu, kiracının, sözleşme konusu malı sözleşmeyle kararlaştırılan kullanım amacını sınırlayan ya da ortadan kaldıran eksikliklerden dolayı kiralayanın sorumlu olması olarak tanımlanabilir.<sup>255</sup> Diğer bir ifadeyle, sözleşme konusu malın zilyetliği her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya devredildiği sırada işbu mal ayıpsız ve kiracının kullanımını sınırlayan etkilere ari olmalıdır.<sup>256</sup>

Önemle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'da ayıptan dolayı sorumluluk hallerinde hangi hükümlerin uygulanacağına dair bir hüküm yer almamakla birlikte TBK'nın kira sözleşmesine dair öngördüğü ayıba karşı sorumluluk hükümlerinin işbu sözleşme içinde uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanabileceği açıktır.<sup>257</sup>

Bu kapsamda kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcu TBK'nın 301.maddesinin bir yansımasıdır. İşbu madde *“Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı*

---

<sup>254</sup> Köteli, s.203, Zira Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 18.02.2002 tarihli ve 2001/10000 E. 2002/2459 K. Sayılı kararında *“3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 9.ve 17.maddelerine göre, kiralanan aracın mülkiyeti finansal kiralama şirketine ait ise de, anılan kanunun 13.maddesine göre kiracı sözleşme süresince finansal kiralama konusu malın zilyedi olup, sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etmek hakkına sahiptir.”* Şeklinde hüküm kurarak kiracının sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malın zilyedi olup bu kapsamda sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahip olduğu içtihat edilmiştir, Erol ve diğerleri; s.266.

<sup>255</sup> Topuz, s.346; Bir başka ifadeyle ayıp, kiralayanın sözleşme kurulurken bildirdiği veya kiracının dürüstlük kuralları uyarınca kiralananada bulunmasını beklediği niteliklerin kiralananada bulunmamasıdır, Aral ve Ayrancı, s.119; Yine bir başka tanımda da, ayıba karşı tekeffül, kiralayanın sözleşme konusu malı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli durumda teslim etmemesi ve sözleşme konusu malı sözleşme konusu malı sözleşme süresi boyunca kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunu ihlal etmesinden dolayı sorumlu olmasıdır, Yavuz, s.193.

<sup>256</sup> Topuz, s.349.

<sup>257</sup> Kocaağa, s.116.

*aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.”* hükmünü havidir. Dolayısıyla kiralayanın söz konusu borcu kiralananı ayıpsız şekilde teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca kullanım amacına uygun bulundurmak şeklinde tanımlanabilecek ve işbu yükümlülüğe aykırı biçimde kiracının işbu sözleşme konusu malı kullanımını imkansız kılan veya kullanımını olumsuz etkileyen maddi, hukuki veya ekonomik bir ayıbın varlığı halinde ayıba karşı tekeffül sorumluluğu söz konusu olacaktır.<sup>258</sup>

TBK, kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcunu ikiye ayırarak incelemiştir. Buna göre kiralananın teslim anında ayıplı olması hali ve kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi bu ayrıma konu olmaktadır. Gerek kiralananın önemli ayıplarla teslimi gerekse de kiralananın sonradan önemli ayıplı durumu gelmesi halinde kiracının sözleşmeyi fesih hakkı vardır. Bunun yanında kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslimi veya sonradan meydana gelen ayıbın önemli olmayan ayıp olması durumunda ise kiracı, kiralayandan ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı indirim yapılmasını ya da kusurun varlığı halinde zararının giderilmesini isteyebilir.<sup>259</sup>

Ancak her ne kadar yukarıda kiracının ayıba karşı tekeffülden doğan hakları sayılmışsa da 6361 sayılı Kanun işbu hakların kullanılmasını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. İşbu Kanun’un 24/6.maddesi “*Kiracının seçimi ve talebi üzerine üçüncü kişiden sağlanan malın ayıplı olmasından kiralayan sorumlu tutulamaz. Aynı hüküm, malın bizzat kiracıdan sağlanması hâlinde de uygulanır.*” hükmünü havidir.<sup>260</sup> Daha önce de belirttiğimiz gibi satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesini finansal kiralamadan ayıran temel hususun sözleşme konusu malın üçüncü bir kişiden değil bizzat kiracıdan satın alınması hali olduğundan bahsetmiştik. İşbu hüküm ile de malın bizzat kiracıdan satın alındığı satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından kiralayanın ayıptan doğan sorumluluğunun olmadığı hüküm altına alınmıştır.

---

<sup>258</sup> Kocaağa, s.116; Altop, s.157; Eren, s.329 vd.

<sup>259</sup> Eren, s.334; Topuz, s.355 dn.801; Önemli ayıplarla önemli olmayan ayıplar arasındaki temel ayırım, ayıbın kiralananın kullanımını sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğini ne derecede etkilediğidir, Topuz, s.356 dn.802.

<sup>260</sup> Kocaağa, s.115.

Dolayısıyla bu durumda kiracının kendi sattığı malın ayıplı olduğunu iddia etmesi açıkça dürüstlük kurallarına da aykırılı teşkil edeceğinden böyle bir hüküm olmasaydı dahi kiralayanın böyle bir sorumluluğunun bulunmadığını söylemek yanlış olmayacaktı.<sup>261 262</sup>

<sup>261</sup> Eğer satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi değil de klasik anlamda finansal kiralama sözleşmesi söz konusu olsaydı yine de her ne şart altında olursa olsun kiralayanın ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun bulunmadığını iddia etmek hatalı bir değerlendirme olacaktır. Bu durumda bazı şartların varlığı halinde yine de kiralayanın ayıptan doğan sorumluluğunun var olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır;

- 6361 sayılı Kanun'da finansal kiralama sözleşmesinin üç şekilde kurulabileceği öngörülmüş olup bunlar malın kiracıdan temin edildiği, malın üçüncü kişiden temin edildiği ve daha önce kiralayanın mülkiyetine geçirdiği malın sözleşmeye konu edildiği durumdur. Dolayısıyla işte kiralayan şirketin daha önce mülkiyetine geçirdiği bir malı finansal kiralama sözleşmesine konu ettiği durumda diğer şartların da varlığı halinde ayıptan sorumluluğunun var olduğunu kabul etmek gerekecektir.
- Bir diğer şart ise geçerli bir finansal kiralama sözleşmesinin varlığıdır. Aksi halde uyarlama yöntemi ile şartları var ise sözleşme, kira sözleşmesi olarak ayakta tutularak yine de ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurmak mümkün olabilecektir.
- Kiralananda ayıp olarak nitelendirilebilecek eksikliklerin veya kiracının kullanımını imkansız hale getiren veya sınırlandıran durumların varlığının olması gerekmektedir.
- Kiralayanın konut ve çatılı işyeri dışındaki taşınmazlar ve sözleşmeye konu olabilecek diğer unsurlar bakımından sorumluluğunun sınırlandırılmamış olması gerekmektedir.
- Kiracının kiralananı gözden geçirmiş ve ayıp bildiriminde bulunmuş olması gerekmektedir.
- Kiracının ayıba sebebiyet vermemiş olması gerekmektedir, Topuz, s.353 vd.

<sup>262</sup> Aksi durumun kabulü daha sözleşmenin başında ayıplı olduğu bilinen bir malın sözleşme süresi boyunca kiracı tarafından kullanılması ve hatta bu yönde bir kloxun varlığı halinde süre sonunda ayıplı malın kiracı tarafından satın alınması sonucunu doğuracaktır ki, bu durum hakkaniyete aykırıdır, Köteli, s.181, Yine önemle belirtmek gerekir ki, kiracının seçimi ve talebi üzerine satın alınan bir malın satıcıdan satın alınarak zilyetliğinin kiracıya devri halinde de kiralayanın ayıptan doğan sorumluluğunun olmadığı da hüküm altına alınmıştır. Bu hususun sebebi de, malın hem kiracının seçimi üzerine satın alınması hem de uygulamada kiralayanın sadece kredi veren olarak davranması malın satın alınması evresine hiç karışmaması, yalnızca satım bedelini ödemesinden ileri gelmektedir. Zira uygulamada kiracı hem malı seçip hem de bizzat malın zilyetliğini üçüncü kişi satıcıdan zilyetliğin havalesi yahut kısa elden teslim yoluyla devralmaktadır. Bu durumda malın ayıplı olması halinde üçüncü kişi finansal kiralama sözleşmesini tarafı olmadığından kiracının doğrudan satıcıya karşı hak ileri sürmesi mümkün olmamaktadır. İşte kiracının bu tarz ağır bir durumla karşılaşması halinde kiralayanın satıcıya karşı sahip olduğu hakları ileri sürmesi için kiracıya yetki vermesi yahut bu haklarını kiracıya devretmesi gerekmektedir, Kocaağa, s.116; Köteli, s.171 vd; Kuntalp, Tanımı ve Hükümleri, s.81; Bu kapsamda Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin 14.02.2012 tarihli ve 2011/8032 E. 2012/2054 K. Sayılı kararında **“Davacı kiracı Finansal Kiralama Sözleşmesinin imzaların bulunduğu son sayfasında verilen yetkiye dayanarak, satıcı X... A.Ş.'ye karşı dava açmıştır. Kural olarak, kiracı kendisine finansal kiralama şirketi tarafından yetki verilmeden böyle bir davayı açamaz. Finansal kiralama şirketinin malın ayıplı olmasından dolayı kiracıyı temsilci tayin etmesinin hukuki sonuçları farklıdır. Finansal kiralama şirketi kiracıyı temsilci tayin etmişse kiracı ayıba karşı tekeffülle ilgili BK'nın 202 ve devamı maddelerinde verilen yetkileri ve kendisinin uğradığı zarar nedeniyle oluşan alacağının tahsiline dair haklarını kullanabilir. Finansal kiralama şirketi talep ve dava hakkını kiracıya devretmişse, kiracı sadece finansal kiralama şirketinin kullanabileceği hakları satıcıdan talep edebilir. Bu durumda; kâr mahrumiyetini satıcıdan talep etmesi mümkün değildir.”** hükmünü havidir. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr-E.T:08.06.2019>)

#### 4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu

6361 sayılı Kanun'da kiralayanın ne klasik anlamda finansal kiralama sözleşmesi ne de satış ve geri kiralama yöntemi ile finansal kiralama sözleşmesi için üçüncü kişilerin sözleşme konusu mallar üzerinde ileri sürdüğü haklar bakımından sorumluluğu düzenleme alanı bulmaktadır. Ancak Kanun'un 24/1.maddesi uyarınca kiracının sözleşme süresi boyunca finansal kiralama konusu malın zilyedi olup, sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahip olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kiracının sözleşme süresince sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahip olması kiralayanın sözleşme süresince sözleşme konusu malı kiracının kullanımına elverişli halde bulundurma borcundan kaynaklanmaktadır. Kiralayanın işbu borcu, zapta karşı tekeffül borcunu da kapsamaktadır.<sup>263</sup>

Yukarıda da belirtildiği üzere, bu konuda ne mülga kanunda ne de 6361 sayılı Kanun'da bir düzenlemeye yer verilmemesi sebebiyle aynı ayıba karşı tekeffülde olduğu gibi TBK hükümlerinin uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanması söz konusu olacaktır. TBK'nın 'Zapttan Sorumluluk' başlıklı 309.maddesi *"Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür."* hükmünü havidir.<sup>264</sup> İşbu hüküm, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kurulduğu esnada mevcut üçüncü kişilerin hakları dolayısıyla zapta karşı tekeffül borcunu düzenlemektedir.<sup>265</sup> Bu hüküm kapsamında kiralayanın sorumluluğuna gidilmesi kusurlu olmasına bağlı değildir.<sup>266</sup> Ancak burada önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin niteliği gereği

---

<sup>263</sup> Topuz, s.360.

<sup>264</sup> TBK'nın 309.maddesi kiracı lehine nisbi emredici bir hükümdür. Bir başka deyişle, kiracı lehine değiştirilebilir ancak kiracının hakkını kısıtlayacak biçimde yani kiralayan lehine değiştirilemez, Yavuz, s.211.

<sup>265</sup> Yavuz, s.210; Eren; s.342.

<sup>266</sup> Topuz, s.362.

sözleşme konusu malın bizzat kiracıdan satın alınması söz konusu olduğundan sözleşmenin kurulması anında mevcut üçüncü kişilerin haklarının olması hayatın olağan akışına aykırı olduğu gibi doktrinde kiracının üçüncü şahsın hakkını bilmesi karşısında kiralayanın yine de böyle bir taahhütte bulunmadıkça<sup>267</sup> artık böyle bir sorumluluğunun olmadığını kabul etmenin yerinde olduğu benimsenmektedir.<sup>268</sup>

Konumuz açısından üçüncü kişinin sözleşme konusu mal üzerinde satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi kurulduktan sonra üstün hak sahibi olması daha olağandır. TBK'nın 310.maddesi "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse*<sup>269</sup>, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." hükmünü havidir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, daha önce de belirtildiği üzere, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiralayana mülkiyet hakkının tanınmasının en önemli sebebi kiralayana teminat sağlamaktır. Bu kapsamda 6361 sayılı Kanun'un 27.maddesi uyarınca kiralayan sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı sürece malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez veya üzerinde aynı hak tesis edemez.<sup>270</sup> Ancak yine aynı madde ile bu hükmün aksinin sözleşme ile kararlaştırılabileceği, sözleşmede bu

---

<sup>267</sup> Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan tarafından sözleşmenin akdedildiği esnada üçüncü kişinin var olan üstün haklarına karşı da zapta karşı tekeffül borcunu taahhüt etmiş ise sorumluluğunun doğması için belli şartların var olması gerekmektedir. Buna göre;

- Üçüncü kişi kiracıya karşı üstün bir hak ileri sürmelidir. Bu hakkın satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi yapılmadan önce mevcut olan ama sözleşme yapıldıktan ileri sürülen bir hak olması gerekir. Bu hakkın aynı hak olmasında tereddüt olmamakla birlikte doktrinde etkisi kuvvetlendirilmiş nisbi haklar bakımından bir fikir birliği bulunmamaktadır.
- Üçüncü kişinin ileri sürdüğü hak ile kiracının hakkı bağdaşmamalıdır. Bunun için kiracının kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran bir hak olması gerekmektedir.
- Yukarıda da açıklandığı üzere, kiralayanın bu durumu ayrıca taahhüt etmiş olması gerekmektedir.
- Üçüncü kişinin hakkını dava yoluyla ileri sürmesi gerekmektedir.
- Kiracının bu durumu kiralayana bildirmesi gerekmektedir, Topuz, s.364 vd; Yavuz, s.210 vd.

<sup>268</sup> Yavuz, s.212; Topuz, s.366.

<sup>269</sup> Kanun mülkiyetin devrinin türü bakımından bir sınırlandırma getirmiş değildir. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesi kiralananın satılması, bağışlanması, trampa edilmesi, şirkete sermaye olarak konması gibi iradi işlemlerle olabileceği gibi cebri icra yolu ile irade dışı da olabilir, Yavuz; s.213, Topuz, s.368, Ancak önemle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'un 29.maddesi "*Kiralayanın iflası hâlinde sözleşme, kararlaştırılan sürenin sonuna kadar iflas masasına karşı geçerliliğini sürdürür. Kiralayan aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde finansal kiralama konusu mallar sözleşme süresi içinde haczedilemez.*" hükmü gereği kiracıyı son derece koruyucu bir düzenlemenin olduğunu da unutmamak gerekmektedir, Topuz, s.372.

<sup>270</sup> Topuz, s.367.

yetkinin tanınması hâlinde, devrin ancak başka bir kiralayana yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>271</sup> Yine bu madde uyarınca devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması da onun haberdar edilmesine bağlıdır.<sup>272</sup> Dolayısıyla devir, sözleşmede açıkça belirtilmediyse söz konusu devir geçerli olmayacaktır.

Yine TBK'nın 311.maddesi "*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.*" hükmünü havidir. İşbu hüküm uyarınca satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi taraflar arasında kurulduktan sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa TBK'nın 310/1.maddesi hükmü kıyasen uygulanacaktır. Burada önemle belirtmek gerekir ki, bu hüküm uyarınca kiralanan üzerinde ayni hak kazanan üçüncü kişi, sözleşmenin tarafı haline gelecektir. Peki kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan oturma hakkı sahibi de sözleşmenin tarafı haline gelecek midir? Burada satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bir taşınmaza ilişkinse zaten tapuya şerh edildiği için oturma hakkı sahibinin iyi niyetinden bahsedilemeyecektir.<sup>273</sup>

## 5. Kiralananı Sigorta Ettirme Borcu

Mülga kanunun 17/2. maddesi "*Kiralayan şirket, mülkiyeti kendisine ait olan finansal kiralama konusu malı sözleşme süresince sigorta ettirmek zorundadır.*" hükmünü havi idi. İşbu hüküm uyarınca kiralayan şirket, sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malı sigorta ettirmek zorunda idi.<sup>274</sup>

---

<sup>271</sup> Altop, s.174; Kocaağa, s.119; Topuz, s.369.

<sup>272</sup> Kocaağa, s.119; Kuntalp, Finansal Kiralama, s.75.

<sup>273</sup> Topuz, s.376.

<sup>274</sup> Sözleşme konusu malın kiralayan şirket tarafından sigorta ettirilmesindeki amaç, kiralananın hasara uğraması halinde kiralayanın malı temin etmek için ödediği bedelin teminatsız kalmasının önlenmek istenmesidir, Kuntalp, Finansal Kiralama, s.76; Kocaağa, s.121.

6361 sayılı Kanun ile birlikte bu hüküm de değişikliğe gidilmiştir. İşbu Kanun'un 24/3.maddesi “*Kiralama konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur. Malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede gösterilir.*” hükmünü havidir. Dolayısıyla yeni kanun ile birlikte sözleşme konusu malın sigorta ettirilmesi zorunluluğu devam etmekle birlikte sigortanın kiralayan tarafından yapılması zorunluluğundan vazgeçilmiş ve bu hususun sözleşme serbestisi kapsamında taraflarca serbestçe kararlaştırılacağı hüküm altına alınmıştır. Burada önemle belirtmek gerekir ki, malın kimin tarafından sigorta ettirileceği hususunda serbesti söz konusu iken malın sigorta ettirilmesi hususunda tarafların takdir hakkı bulunmamaktadır.<sup>275</sup>

Buna karşılık sigorta primlerinin ödenmesi gerek mülga kanun gerekse de 6361 sayılı Kanun'da kiracıya yükletilmiştir.

Bununla birlikte kiralananın olağan her türlü rizikoya karşı sigorta ettirilmesi gerekmektedir.<sup>276</sup> Bu kapsamda taraflardan hangisi sözleşme konusu malı sigorta

---

<sup>275</sup> Topuz, s.416.

<sup>276</sup> Nitekim Yargıtay 11. Hukuk Dairesi 12.02.2001 tarihli ve 2000/10171 E. 2001/1158 K. Sayılı kararında “*Dava, zorunlu mali sorumluluk sigorta poliçesinden kaynaklanan rücu davasıdır. Davacı sigorta şirketinin davalı şirkete ait aracın zorunlu trafik sigorta poliçesini tanzim ettiği hususunda taraflar arasında uyumsuzluk yoktur. Uyumsuzluk davalı şirket tarafından dava dışı bir şirkete, finansal kiralama sözleşmesi ile teslim edilen sigortalı aracın anılan şirket elinde iken zorunlu trafik sigortası genel şartlarına aykırı olarak kullanılmasından dolayı meydana gelen zarardan sigorta şirketinin, sigortalısına rücu imkanının bulunup bulunmadığı noktasında toplanmaktadır. Finansal Kiralama Kanunu'nun 17/2. maddesi uyarınca, leasing şirketi kiralamaya konu malı sözleşme süresi içerisinde sigorta ettirmek zorundadır. Primlerini ödeme yükümlülüğü ise, kiracıdadır. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 91. maddesinde ise, işletenlerin bu kanunun 85/1 maddesine göre sorumluluklarının karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptırmalarının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Finansal kiralama şirketinin KTK. nun 3. maddesinde tanımlanan işleten sıfatını taşımadığı, aracın işleticisinin kiracı olduğu açıktır. Ancak KTK. nun 95. maddesinde, sigorta sözleşmesinden veya sigorta sözleşmesine ilişkin kanun hükümlerinden doğan ve tazminat yükümlülüğünün kaldırılması veya miktarının azaltılması sonucunu doğuran hallerin zarar görene karşı ileri sürülemeyeceği, ödemede bulunan sigortacının, sigorta sözleşmesine ve bu sözleşmeye ilişkin kanun hükümlerine göre, tazminatın kaldırılmasını veya azaltılmasını sağlayabileceği oranda sigorta ettirene başvurabileceği öngörülmektedir. Görüldüğü üzere, davalı finansal kiralama şirketinin işleten sıfatını taşımaması, onun kiracısıyla arasındaki iç ilişkiye ait bir sorundur ve sigortacının trafik sigortasına dayalı olarak tazminatın kaldırılmasını veya azaltılmasını sağlayabileceği oranda başvurabileceği kimse, aracın gerçek işleteni kim olursa olsun, sadece sigorta sözleşmesinin tarafı olan sigorta ettiren olduğu gibi, finansal kiralama sözleşmesinin yapılmasının ardından işletenin değiştiğinden bahisle davacı sigorta şirketine ihbarda bulunulduğu iddia ve ispat edilmiş olmamakla, davalı şirket sigorta poliçesinin ve sigorta genel şartlarının kendisine yüklediği sorumlulukları yerine getirmekle yükümlüdür. Davacı sigorta şirketi, sigortalı aracın 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun*

ettirecekse diğerk tarafın da görüşünü alarak malın mutad kullanımından doğacak rizikolar da göz önünde bulundurularak ileride doğacak rizikoların minimuma indirilmesi amaçlanmalıdır.<sup>277</sup>

## C. KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### 1. Sözleşmeden Doğan Bedel Ödeme Borcu

Daha önce ‘Bedel’ ve kiralayanın ‘Sözleşme Bedelini Talep Etme Hakkı’ başlıkları altında düzenlenen hususları tekrardan kaçınmak için bu başlıklar altında düzenlenen hususlara yeniden değinilmeyecektir. Yalnızca 6361 sayılı Kanun’un 18.maddesi uyarınca kiracının kira süresi boyunca sözleşme konusu malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere devralmasına karşılık bir bedel ödeme borcu altına girdiğini hatırlatmakta fayda bulunmaktadır.

Yine 6361 sayılı Kanun’un 20. maddesi uyarınca finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca serbestçe belirlenir. Sözleşmede açıkça belirtilmek kaydıyla sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedelleri tahsil edilebilir. Ancak bu durumda sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur.

---

*öngördüğü sürücü belgesi olmaksızın kullanıldığını ve bu sırada zarara sebebiyet verildiğini iddia etmiştir. Zorunlu Trafik Sigortası Genel Şartları 4/c maddesine göre, tazminatı gerektiren olay Karayolları Trafik Kanunu hükümlerine göre gereken ehliyetnameye sahip olmayan kimseler tarafından meydana getirildiği takdirde sigortacının sigorta ettirene rücu imkanı bulunmaktadır. Bunun yanında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nun 38. maddesinde de iş makinesi türünden motorlu araçları kullanacakların G sınıfı sürücü belgesine sahip olmaları zorunlu olduğu düzenlenmiş olup, yargılama sırasında sigortalı aracı kullanan sürücünün sürücü belgesinin C sınıfı olduğu belirlendiği gibi aksi de savunulmamıştır. O halde, meydana gelen hasardan sigortalı aracın gerekli ehliyetnameye sahip sürücü tarafından kullanılmaması nedeniyle davacı sigorta şirketinin sigorta ettiren konumundaki davalı şirkete rücu imkanı bulunduğu kabulü zorunlu olup, davanın bu gerekçeler ile kabulü gerekirken, yazılı olduğu şekilde yanlış gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş ise de, sonucu itibarıyla doğru olan hükmün yukarıda açıklanan gerekçeler ile onanması gerekmiştir. “ şeklinde hüküm kurmuştur. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr-E.T:08.06.2019>)*

<sup>277</sup> Topuz, s.417.

Kira bedeli her ne kadar taraflarca serbestçe belirlense de belli şartla gerçekleştiğinde her ne kadar 6361 sayılı Kanun'da hüküm bulunmasa da kira bedelinin değişen durumlara uyarlanmasının talep edilebilmesinin kabul edilmesi yerindedir. Zira bu durumda TBK'nın 138. Maddesi *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.”* hükmü uygulama alanı bulacaktır.<sup>278</sup>

---

<sup>278</sup> Mülga BK'nda bu yönde açık bir hüküm olmadığından bu hususta Yargıtay kararları ile uygulama yaratılmıştır. Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin 25.03.2004 tarihli ve 2003/5020 E. 2004/3287 K. Sayılı kararında *“Taraflar arasındaki uyarlama davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü: Davacı vekili, müvekkili ile davalı arasında imzalanan 25.1.2001 tarihli sözleşme uyarınca bir adet iş makinesinin, davalı şirketten finansal kiralama yolu ile kiralandığını, müvekkilinin 116.290 DM peşin ödeme yapıp geri kalan miktarın 18 ay taksitle ödeneceğinin kararlaştırıldığını, müvekkilinin ayrıca birkaç taksidi daha ödediğini, ancak 19.2.2001 tarihindeki ekonomik kriz nedeniyle Alman Markanın Türk Lirası karşılığında çok değer kazandığını ve sözleşmenin aynen devamının müvekkili için tahammül edilemez hale geldiğini belirterek geri kalan aylık ödemelerin Türk Lirası'na dönüştürülmesi ve daha önce ödenen bedelin de Türk Lirasına dönüştürülmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, sözleşmenin Alman Markı cinsinden yapılmasını davacının talep ettiğini, Şubat 2001 döneminde meydana gelen ekonomik krizin müvekkiline de zarar verdiğini, davacının basiretli bir tacir gibi davranmadığını öne sürerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece yapılan yargılama sonucunda tarafların serbest iradeleri ile sözleşme imzaladıkları, edimler arasındaki dengenin bir taraf lehine aşırı ağırlaşması diğer tarafın lehine büyük karlar sağlaması şartının somut olayda gerçekleşmediği, davalının da ödemeleri yurtdışına döviz üzerinden yaptığı, ülkede yaşanan kronik enflasyonun beklenmeyen bir hal olmadığı, hakimın sözleşmeye müdahale şartlarının doğmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı vekilinin yerinde görülme bütünü temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA oybirliği ile karar verildi.”* şeklinde hüküm kurulmuştur. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr-E.T:10.06.2019>) Yine Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 10.06.2003 tarihli ve 2003/3622 E. 2003/7636 K. Sayılı kararında *“Taraflar arasındaki uyarlama davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne kısmen reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı avukatı tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşuldu düşünüldü. Davacı, 1.8.2000 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalının kiracısı olduğunu aylık 9000 mark kirayı Şubat 2001 tarihinde meydana*

gelen döviz kurlarındaki yükselme nedeniyle edimler arasındaki dengenin kiracı lehine ve katlanılamaz ölçüde bozulduğunu bildirerek aylık kiranın 2001 yılı Ağustos ayından itibaren 5400 mark olarak uyarlanması talep etmiştir. Davalı, uyarlama koşullarının oluşmadığını savunarak davanın reddini dilemiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile 1.8.2001 tarihinden itibaren aylık 6900 mark olarak uyarlanmasına karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davacının davalıya ait mecburda aylık 9000 mark kira bedeli ile kiracı olduğu taraflar arasında ihtilaflı değildir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk, yabancı para olarak kararlaştırılan kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve böylece işlemin temelini çökmesi olgusuna dayalı kira parasının uyarlanması isteğine ilişkindir. Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (ahde vefa-pacta sunt servanda) ilkesi hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi, aynen uygulanmalıdır. Karşılıklı borç doğuran akitlerde taraflardan biri için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile, borçlu (denge aleyhine bozulan taraf) sözleşmedeki edimini aynen یرa etmelidir. Gerçekte sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke, özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığı andaki karşılıklı edimler arasında var olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle taraflardan biri aleyhine katlanılamayacak derecede, büyük ölçüde bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (M.K. 2., 4. md) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebus Sic Stantibus-Beklenemeyen hal şartı sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. Tarafların iradelerini etkileyip sözleşme yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli ölçüde değişmişse, artık taraflar o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen koşullar karşısında M.K. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkanı hasıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere, harp, ekonomik krizler, aşırı enflasyon, devalüasyon örnek olarak gösterilebilir. Sözleşmedeki edim ve karşı edim arasındaki dengeyi esaslı surette bozan olağanüstü olaylara beklenilmeyen olaylar denir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde "işlem temelini çökmesi" gündeme gelir. İşlem temelini çöktüğünü kabul eden hakim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) (akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur. Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken, önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde, sözleşmenin değişen hin ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek M.K. 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa, uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelini çöküşüne ilişkin uyumsuzlukların gidermesinde kaynak olarak M.K. nun 1., 2. ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelini çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla, durumun değişmesi halinde, sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (M.K. 1. mad). Bu yöntemle, sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denir. Uyarlama, daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü" "sözleşme serbestliği" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) yardımcı niteliktedir. Uyarlamanın anlatılan hukuki tanımından sonra şimdi, sözleşmeye müdahale için gerekli olan esaslara değinelim: Sözleşme kurulduktan sonra, ifaz

sırasında ortaya çıkan olaylar, olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Örneğin para değerinin aşırı derecede düşmesi (enflasyon) gibi. Yine değişen hal ve şartlar nedeniyle tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olması gerekir. Ne var ki değişen hal ve şartlara rağmen aşağıdaki hallerden biri mevcutsa sözleşmenin değiştirilmemesi (uyarlama yapılmaması) kaçınılmaz olacaktır. Sözleşmede veya yasada değişen hal ve şartlara dair bir kayıt veya hüküm bulunmaması gerekir. Nitekim sözleşmedeki bir kayıtlı değişen hal ve şartların rizikosunu üstelenen kimse, doğruluk ve dürüstlük kuralına dayanarak sonradan bu rizikodan kendisini kurtaramaz. Uyarlama isteyen davacı değişen hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden görülebilir (tahmin) edilebilir veya beklenebilir nitelikte olmamalıdır veya olaylar öngörülebilir nitelikte olmakla beraber bunların sözleşmeye olan etkilerinin kapsam ve biçim bakımından derecesi tahmin edilmemelidir. İlaveten edimler henüz ifa edilmiş olmamalıdır. Davacı değişen hal ve şartlara rağmen edimini "ihtirazi kayıt" koymaksızın ifa etmişse uyarlama talep edemez (Doç. Dr. İbrahim Kaplan. Hakimın sözleşmeye müdahalesi Ankara-1987 sh. 142 vd). Bu tür davalarda hakimın göz önünde tutacağı temel esaslar da genel olarak şunlar olabilir: Sözleşmeye bağlılık ve saygı

esaslar. Uyarlama daima yardımcı bir çözüm yolu olarak düşünülmelidir. Karar verilirken sözleşmeye yönelik ve bağlantılı değerlendirme yapılmalı özellikle tarafların farazi iradeleri, yani taraflar sözleşmede açık kalmış hukuki meseleyi sözleşmenin inikadı sırasında düzenlemiş olsalardı doğru ve makul düşünen taraflar olarak neyi kararlaştırmış olabileceklerinin tespitine önem vermelidir. Somut sözleşmenin özelliği, kira parasının yıllık peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırılması, diğer koşullar, sözleşme süresi, beklenilmeyen ekonomik değişiklikler (enflasyon, devalüasyon, kiralananın nitelikleri, sözleşmenin amacına aykırı olmayacak biçimde her iki tarafın menfaatleri gibi tam objektif ve sübjektif hal ve şartlar tartışılıp kıymetlendirilmeli, sonuçta uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, hakim, sözleşmedeki intibak boşluğunu hak nasafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (M.K. 2., 4. md) ışığında, kanun boşluğunda olduğu gibi M.K. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanarak yine bizzat kendisinin yaratıp takdir ettiği bir kuralla doldurmaya çalışmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Önemle vurgulayalım ki, belirtilen uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi donelerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilmez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kullanılması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestiyesi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir. Ne var ki, Türkiye ekonomisinin alınan tedbirlere rağmen istikrarlı bir duruma gelmediği, Türk Lirasının yabancı paralar karşısındaki değer kaybının engellenemediği, devam eden yüksek enflasyon karşısında Türk Lirasının yabancı paralar karşısında değer kaybının engellenmesi ve yüksek enflasyonun düşürülmesi amacıyla döviz çıpasına dayalı istikrar programına geçilmesi karşısında 27.11.2000 tarihinde bankacılık sisteminden kaynaklanan kriz nedeniyle repo faizleri ve iç faizler rekor düzeyde yükselmiştir. Krizin giderek derinleşmesi sonucu döviz piyasalarından kaynaklanan Şubat 2000 krizi yaşanmış, 21.2.2001 tarihinde döviz çıpasına dayalı sabit kurdan dalgalı kura geçmek suretiyle döviz, faiz ve enflasyonun aşırı artışına engel olunmaya çalışılmıştır. Ancak kira sözleşmesinin imzalanmasından 6 ay sonra Şubat 2001 tarihli ekonomik kriz meydana gelmiştir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin bir anda oluşmadığı belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana

## 2. Sözleşme Konusu Malı İtinayla Kullanma Borcu

6361 sayılı Kanun'un 24.maddesi uyarınca kiracı, sözleşme konusu malı sözleşme süresince sözleşmenin amacına uygun olarak sözleşmede öngörülen şart ve hükümlere göre itinayla kullanmak zorundadır.

Kanun koyucunun bu hükmü koyarken üzerinde durduğu temel amaç ise malın hor kullanılması neticesinde zarar görmesi nedeniyle kiralananın kiralayan açısından teminat işlevinin yitirilmesinin önüne geçilmek istenmesidir.<sup>279</sup>

Doktrinde kimi yazarlar, kiracının bu borcuna aykırı davranışını 6361 sayılı yasanın 31/2.maddesi uyarınca sözleşmenin ihlali kabul edilebileceğini bu durumun her somut olay bakımından ayrı değerlendirilmesi gerektiğini ve bu kapsamda sözleşmenin devamının kendisi için çekilmez hale gelen tarafın sözleşmeyi fesih hakkının doğacağını kabul etmektedir.<sup>280</sup> Ancak kimi yazarlar ise bu duruma karşı çıkarak kanunda bu yönde bir düzenlemenin olmadığından bahisle böyle bir sonuca varılamayacağını kabul etmektedir.<sup>281</sup>

---

*geldiği bilinen bir gerçektir. Davacı da TTK. 18/1 maddesi hükmüne göre tacir olduğuna göre aynı yasanın 20/III maddesine göre de her tacirin ticaretine ait faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum, tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilir bir keyfiyet olduğu halde, uzun süreli bir kira sözleşmesinde aylık kira bedeli döviz üzerinden kararlaştırılmıştır. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır. Açıklanan gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.”* şeklinde hüküm kurmuştur. İşbu karar uyarınca mülga kanun zamanında satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi dahil sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanabilmesi için sözleşmenin yapıldığı esnada karşılıklı edimler arasında var olan denge sonradan harp, ekonomik kriz, aşırı enflasyon, devalüasyon gibi olağanüstü haller nedeniyle değişmiş olması gerekir. Aynı zamanda yine bu karar uyarınca sözleşmede bu yönde bir hüküm de bulunmamalı ve uyarlama talep edenin kusuru bulunmamalıdır. Yine değişen şartların öngörülebilir ve tahmin edilebilir de olmaması gerekir. Uyarlama talep edenin basiretli bir tacir gibi hareket etmesine rağmen bu durum meydana gelmiş olmalıdır, Topuz, s.392, dn.908; Yavuz; s.291.

<sup>279</sup> Kocaağa, s.128; Köteli, s.225 vd.; Kuntalp, s.89.

<sup>280</sup> Köteli, s.227; Erol ve diğerleri; s.271.

<sup>281</sup> Altop, s.197.

### 3. Malın Her Türü Bakım ve Onarımının Yapılması Borcu

6361 sayılı Kanun'un 24/3.maddesi uyarınca kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bunun yanında bakım ve onarım masrafları da kiracıya aittir. Dolayısıyla kiracı, kiralanda kullanıma bağlı olarak meydana gelen olağan yıpranmalar hariç olmak üzere, malı ne şekilde teslim aldıysa o şekilde muhafaza etmekle yükümlüdür.<sup>282</sup>

Sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiralayana ait olmasına rağmen bakım, koruma ve onarım yapma borcunun kiracıya yüklenmiş olmasının temel sebebi, kiralayanın yalnızca kiralananın finansmanını yüklenmesine karşılık kiracının malın ekonomik mülkiyetine sahip olması ve bu kapsamda sözleşme süresi boyunca maldan her türlü faydayı sağlayacak şekilde yararlanmasıdır.<sup>283</sup>

Bu kapsamda malın bakım ve onarımının yapılmaması durumunda üçüncü kişilerin uğradığı zararlardan kimlerin sorumlu olacağı hususu da önem arz etmektedir. Zira bilindiği üzere, örneğin bir binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararı giderme borcu yapı malikinin sorumluluğundadır. Ancak burada daha farklı değerlendirme yapmak lazım gelmektedir. Zira sözleşme konusu mal, bizzat kiracıdan ve yine kiracının talebi üzerine satın alınmakta ve kiracı işbu malın ekonomik mülkiyetine sahip olmaktadır. Bu kapsamda sözleşme süresi boyunca malın bakım ve onarımından kiracının sorumlu olması karşısında kiralama konusu malın bakım ve onarımındaki eksikliklerinden meydana gelecek üçüncü kişilerin zararlarından da kiracının sorumlu olması söz konusu olacaktır.<sup>284</sup>

---

<sup>282</sup> Topuz, s.407.

<sup>283</sup> Topuz, s.407; Köteri, s.226; Altop, s.201; Kocaağa, s.132; Erol ve diğeri; s.272.

<sup>284</sup> Topuz, s.409; Altop, s.200; Köteri, s.228; aynı yönde Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 25.03.1999 tarihli ve 1999/228 E. 1999/2615 K. Sayılı kararında *“Dava konusu olayda araç uzun süreli (4 yılına) Finansal kiralama sözleşmesi ile dava dışı Ş. Tekstil San ve Tic Ltd. Şti.ne kiralandığına göre, işleyen Ş. Tekstil San ve Tic Ltd Şti.dir. Bu durumda davalı B.-D. R. Finansal kiralama AŞ işleyen olmadığından bu davalı hakkındaki davanın husumetten reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde hüküm kurulması doğru olmamış kararın bozulması gerekmektedir.”* şeklinde hüküm kurarak meydana gelen zarardan kiracının sorumlu olduğu şeklinde hüküm kurmuştur, Topuz, s.410 dn.963.

#### 4. Sigorta Primlerinin Ödenmesi Borcu

6361 sayılı Kanun'un 24/4.maddesi uyarınca sigorta ettirilen sözleşme konusu malın sigorta primlerinin kiracı tarafından ödenmesi gerekliliği hükme bağlanmıştır. İşbu yükümlülüğün kiracıya yüklenmesindeki amaç, sözleşme konusu malın ekonomik mülkiyetinin kiracıya ait olması ve bu kapsamda sözleşme süresi boyunca kiracının işbu maldan her türlü faydayı elde etme imkanına sahip olmasıdır.<sup>285</sup>

Burada önemle belirtmek gerekir ki, kiracının sigorta primlerini ödeme borcu, malın sigorta ettirilmesine bağlıdır. Örneğin malı sigorta ettirme yükümü sözleşme ile kiralayan şirkete yüklendikten sonra işbu yükümlülük kiralayan tarafından yerine getirilmezse kiracının da prim ödeme borcu zorunluluğu bulunmayacaktır.<sup>286</sup> Ancak bunun yanında sigorta primlerinin kiracı tarafından ödenmemesi halinde bu prim bedellerinin kiralayan tarafından ödenmesi halinde kiralayanın kiracıya rücu hakkının bulunduğu kabul edilmektedir.<sup>287</sup>

---

<sup>285</sup> Topuz, s.419, Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin 14.02.2002 tarihli ve 2001/5654 E. 2002/1124 K. Sayılı kararında *"Finansal Kiralama Kanunu'nun 17. maddesinde "finansal kiralama konusu malın kiralayan şirketin mülkiyetinde olduğu, kiralayan şirketin kiralama konusu malı sözleşme süresinde sigorta ettirmek zorunda bulunduğu, sigorta primlerinin ödenmesinin kiracıya ait olduğu hükme bağlanmış, taraflar arasındaki Finansal Kiralama Sözleşmesinin 24-25 ve 26. maddelerinde aynı yönde düzenlemeler yapılmıştır. FKK'nun 17. maddesinin gerekçesinde malın finansal kiralama şirketi için bir teminat teşkil etmesinin sigorta ettirme zorunluluğunun getirilmesine sebep olduğu belirtilmiştir. Taraflar arasındaki sözleşmeye göre sözleşme süresi sonunda yapılacak ödemelerle malın mülkiyeti kiracı firmaya geçecektir. Kiracı şirket mal bedelini ödemiştir. Davacı kiracı firma ayrıca sözleşme konusu malın sigorta ettirilmemesinin fax mesajı ile bildirmiş, sözleşme konusu malın yanmasına kadar sigorta yapılması yönünden davalı kiralayan şirketten talepte bulunmamıştır. Davacı kiracı şirketin talebi, mal bedelini ödemiş olması ve 17. maddenin gerekçesi gözetildiğinde kiralayanın sözleşme konusu malı sigorta ettirme zorunluluğunun devam ettiği kabul edilemez."* Şeklinde hüküm kurularak sözleşme bedelinin tamamının ödenmesi halinde ve sözleşme süresi sonunda işbu malın mülkiyetinin yeniden kiracıya devrinin kararlaştırılması halinde sigorta sözleşmesinin iptal edilebileceği hükme bağlanmıştır, Topuz, s.421.

<sup>286</sup> Topuz, s.420; Altop, s.213; Kocaağa, s.136.

<sup>287</sup> Topuz, s.421.

## 5. Kiralananın Hasar ve Zıyaina Katlanma Borcu

6361 sayılı Kanun'un 24/5.maddesi "Malın sözleşme süresi içinde hasar ve ziyayı sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır ve aşan kısım kiracı tarafından karşılanmak zorundadır." hükmünü havidir. Malın ekonomik mülkiyetinin sözleşme süresi boyunca kiracıda bulunması bu yükümlülüğün kiracıya yüklenmesindeki asıl amaçtır.<sup>288</sup> Bu husus mülga 3226 sayılı kanunun 14.maddesi gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir; *"Finansal kiralama münasebetinde bir yandan malın ekonomik mülkiyetinin kiracıya ait olması öte yandan Finansal kiralama şirketinin mala karşı ilgisinin çoğu kez, bunun sağlanması için ödediği bedelin kendisine geri dönmesi ile sınırlı bulunması karşısında, malın hasar ve zıyaina kiracının katlanacağı maddede hükme bağlanmıştır. Hasar ve zıyaina katlanmanın ifade ettiği anlam kira bedellerinin, hasar ve zıyaina rağmen ödenmesidir. Ancak kiraya verilen malın sigorta ettirilmesi zorunlu olduğundan, hasar ve ziya halinde Finansal kiralama şirketinin hem sigorta tazminatı hem de kira bedellerini almak suretiyle haksız zenginleşmesini önlemek amacıyla, kiracının hasar ve zıyaina rağmen kira bedellerini ödeme borcunun, sigorta tazminatı ile karşılanmayan kısmı ile sınırlı olacağı esası getirilmiştir."*<sup>289</sup>

Buna göre sözleşme süresi boyunca mal hasara uğrasa yahut yok olsa dahi kiracıya kira bedellerini ödemekle yükümlüdür.<sup>290</sup> Ancak önemle belirtmek gerekir ki, kiracının işbu yükümlülüğünün doğması için sözleşme konusu malın zilyetliğinin her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya devredilmiş olması gerekmektedir. Aksi halde TBK'nın 136/2. Maddesi *"Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz*

---

<sup>288</sup> Bu husus mülga 3226 sayılı kanunun 14.maddesi gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir *"Malın sözleşme süresi içinde hasar ve ziyayı sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır. Ancak bu farkı, kiracı finansal kiralama bedelleri ile ödemek zorundadır."*

<sup>289</sup> 3226 Sayılı mülga Kanun'un 14. Maddesinin gerekçesi.

<sup>290</sup> Köteli, s.231; Kocağa, s.134; Yavuz, s.374; Kiracının işbu sorumluluğu kusura dayanan bir sorumluluk olmayıp sözleşme konusu mal kiracının kusuru olmaksızın hasara uğrar yahut zayi olursa yine de kiracının sorumlu olacağı sabittir, Topuz, ss.412-414.

*zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır.” hükmü gereği kiralayanın sorumluluğu söz konusu olacaktır.<sup>291</sup>*

Burada önemle değinilmesi gereken bir diğer husus ise, kiracının bu yükümlülüğünün ödenen sigorta miktarını aşan kısım ile sınırlıdır.

## **6. Zilyetliğin ve Kiracılık Sifatını Devretmeme Borcu**

6361 sayılı Kanun’un ‘Zilyetliğin ve Kiracılık Sifatının Devri’ başlıklı 26. maddesi “*Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebilir. Bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21 inci veya 22 nci madde çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur. Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama 44 işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir.*” hükmünü havidir.

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiracının malın bizzat temin edildiği kişi olduğundan bahsetmiştik. Bu durumda sözleşmenin muhteviyatı gereği kiracının sözleşme süresi boyunca malın zilyetliğini ve dolayısıyla kiracılık sıfatını elinde bulundurması gerekliliğinden bahsetmek yanlış olmayacaktır.

Ancak sözleşme konusu malın zilyetliğinin devri;

- Zilyetliğin kiracıda kaldığı ancak kullanma hakkının kısmen ve tamamen üçüncü kişiye devredilmesi,

---

<sup>291</sup> Yavuz; s.374; Topuz, s.413; Altop, s.212.

•Ya da sözleşmenin bir başkasına devri ile sözleşmenin tarafı olmaktan çıkma şeklinde iki şekilde iki şekilde yapılabilir.<sup>292</sup>

İşte kanaatimce satış ve geri kiralama şeklinde yapılan finansal kiralama sözleşmeleri bakımından kiracılık sıfatının devrinin tümünden devrinin mümkün olmayacağı kanaatindeyim. Zira işbu yöntem daha çok birtakım vergisel avantajları için başvurulmuş bir yol olup işbu yöntemi klasik finansal kiralama sözleşmesinden ayıran en önemli husus, işbu sözleşmeye konu malın bizzat kiracıdan temin edilmiş olmasıdır. Zira kiracının kiracılık sıfatını tümünden devretmesi halinde artık sözleşme konusu malın kiracıdan bizzat temin edilmemiş olması sonucu doğacaktır ki, bu durumda artık bu sözleşme için satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine dair ayırt edici bir unsur kalmayacaktır. Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi bakımından kiracılık sıfatının kiracıda kalması şartıyla sözleşme konusu malın kullanma hakkının kısmen ve tamamen üçüncü kişiye devredilmesinin kabul edilmesi mümkündür.

Ancak bu durum Kanun'un 26. Maddesinde birtakım şartlara bağlanmıştır. Bu şartlar, kiralayanın yazılı izninin olması, finansal kiralamaya konu malın ya da hakkın ilgili olduğu sicile tescil edilmesi veya şerh olunması, konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının kiralayana bilgi vermesi ve diğer finansal kiralama işlemlerinde sözleşmede konuya ilişkin hüküm bulunması olarak sayılabilir.<sup>293</sup>

## **7. Sözleşme Süresi Sonunda Malın Zilyetliğinin Kiralayana İadesi Veya Malın Mülkiyetini İtibari Değeri Üzerinden Devralma Borcu**

6361 sayılı Kanun'un 23. maddesi hükmü *“Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana aittir. Ancak taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilir.”* hükmünü havidir. İşte malın mülkiyeti her ne kadar kiralayana ait olsa da taraflar, sözleşme süresi sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçeceğini kararlaştırabilirler.

---

<sup>292</sup> Köteli, ss.233-234.

<sup>293</sup> 6361 sayılı Kanun'un 26. Maddesi gerekçesi, Topuz, s.424; Kocaağa, s.136; Yavuz; s.378.

Eğer sözleşme ile kiracıya böyle bir hak tanınmışsa, kiracının bu hakkını kullanmasıyla taraflar arasında bir satış ilişkisi kurulacak ve mala zilyet olan kiracı sözleşme süresi sonunda malın mülkiyetini de kazanacaktır.<sup>294</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemi ile kurulan finansal kiralama sözleşmeleri vergisel düzenlemeler ile özendirilmek istenmiştir. Bu hususlara aşağıda ayrıntıları ile değinilecektir. İşte kiracıların işbu sözleşmeler bakımından vergisel avantajlardan faydalanması işbu sözleşmenin sona ermesi halinde sözleşme konusu malın yeniden kiracıya satılması halinde mümkün olabileceği kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir. Bu bakımdan birtakım vergisel avantajlardan faydalanmak isteyen kiracının satış ve geri kiralama yöntemi ile kurulan finansal kiralama sözleşmesinde süre sonunda malın kendisine satılması hususunun düzenlenmesi hususunda kiralayanla anlaşması gerekmektedir. Aksi halde vergisel avantajlardan faydalanamayacağı açıktır. Dolayısıyla her ne kadar sözleşme süresi sonunda malın kiracıya devri zorunluluğu bulunmasa da satış ve geri kiralama yönteminin kanun koyucu tarafından düzenlenmesinin amacı üzerinde durulduğunda işbu sözleşmeler bakımından bir zorunluluktan bahsetmek yerinde olacaktır.

Sözleşme ile kiracıya böyle bir hakkın tanınması halinde ancak kiracı tarafından sözleşme ile kendisine tanınan bu hakkın kullanılmaması halinde kanun koyucu tarafından kiralayana birtakım haklar tanınmıştır.<sup>295</sup> Buna göre Kanun'un 23/2.maddesi "*Finansal kiralama konusu tescile tabi taşınır mala ilişkin kiracı adına satın alma hakkının doğumundan itibaren otuz günlük süre içinde bu hakkın kiracı tarafından kullanılmaması ve bu Kanunun 32 nci maddesi uyarınca malın kiralayana iade edilmemesi durumunda, taraflar arasında yapılan sözleşmede bu hususta karara varılmış olması ve kiracıya konu hakkında tebligat yapılmış veya adresinde bulunmadığından tebligatın yapılamamış olması kaydıyla kiralayan tek taraflı olarak kiralananı kiracıya devir ile ilgili her türlü işlemi yapabilir. Bu kapsamda mülkiyeti*

---

<sup>294</sup> Topuz, s.440; Kocaağa, s.154; Yavuz, s.375; Bu durumda kiralananın dolaysız ferî zilyetliğine sahip olan kiracı, sözleşmenin sona ermesi ile tek taraflı irade beyanıyla kiralananın dolaylı aslı zilyetliğini kısa elden teslim yoluyla kazanacaktır, Altop, s.263.

<sup>295</sup> Süre sonunda kiracının malın zilyetliğini kiralayana devretme borcunun olmasına rağmen işbu borcunu yerine getirmemesi halinde, kiralayanın geç teslimden dolayı doğan zararını talep edebileceği açıktır. Bu zararın geç teslim edilen gün sayısına oranla hesaplanacak kira bedelini aşan zararı da kapsamaktadır, Topuz, s.443, Kocaağa, s.155.

*devir işlemi ile ilgili kiralayan tarafından yapılan tek taraflı talepler ilgili sicil tarafından yerine getirilir.” hükmünü havidir.*

Bunun yanında sözleşmede süre sonunda kiralananın kiracıya satılacağı yönünde hüküm bulunması malın süre sonunda tek başına kiracıya devredilmesi sonucunu doğurmayacaktır.<sup>296</sup> Bunun için kiracının sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmiş olması ve sözleşmenin sürenin dolması sebebiyle sona ermiş olması gerekmektedir. Aksi halde kiracıya, kiralananı satın alma hakkının tanınmış olduğunu kabul etmek yerinde olmayacaktır.<sup>297</sup>

Bunun yanında önemle belirtmek gerekir ki, sözleşmede süre sonunda kiralananın kiracıya yeniden devredileceği kararlaştırılmamış ise artık süre sonunda kiracının kiralananın zilyetliğini kiralayana devretmesi gerekecektir.<sup>298</sup> Zira 6361 sayılı Kanun’un 32. maddesi *“Sözleşme sona erdiğinde, sözleşmeden doğan satın alma hakkını kullanmayan veya bu hakkı bulunmayan kiracı finansal kiralama konusu malı derhâl geri vermekle mükelleftir.”* hükmünü havidir.

Satış ve geri kiralama yöntemi ile finansal kiralama sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracının işbu borcu muaccel hale gelecek olup bu kapsamda kiralayanın da malın zilyetliğinin kendisine devrine dair alacak hakkı doğacaktır.<sup>299</sup> Kiracının, kiralananı kullanım sonucu oluşan doğal aşınmalar ayırık olmak üzere,

---

<sup>296</sup> Topuz, s.441.

<sup>297</sup> Topuz, s.441; Kocağa, s.154; Altop, s.262.

<sup>298</sup> Topuz, s.439; Kocağa, s.156; Altop, s.248.

<sup>299</sup> Topuz, s.441; Yine Yargıtay 23. Hukuk Dairesi’nin 03.07.2013 tarihli ve 2013/4678 E. 2013/4632 K. Sayılı kararında *“İflas erteleme talebinde bulunan K..İnşaat Ltd. Şti. İle müdahil A... Finansal Kiralama A.Ş., Z... Kiralama A.Ş. ve B... Finansal Kiralama A.Ş. arasında finansal kiralama sözleşmeleri imzalandığı ve tedbir kararına konu malların K... İnşaat Ltd. Şti.’ne bu sözleşmeler uyarınca teslim edildiği dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Ancak K... İnşaat Ltd. Şti.’nce sözleşme hükümlerine aykırı davranıldığından müdahil adı geçen finansal kiralama şirketleri tarafından ilgili sözleşmelerin noter ihtarlarıyla fesh edilip, malların iadesi için İstanbul 27. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2012/280 Esas, İstanbul 40. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2012/3 Esas sayılı dosyaları ile davalar açıldığı ve davaların halen derdest olduğu celp edilen belgelerden anlaşılmıştır. 6361 sayılı Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nun 23/1. maddesi uyarınca finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayan finansal kiralama şirketine aittir. Ancak, taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler. Bu durumda, mahkemece taraflar arasındaki sözleşmeler kapsamında K... İnşaat Ltd. Şti.’ne teslim edilen ve mülkiyeti ilgili finansal kiralama şirketlerine ait mallar hususunda, belirtilen kanun hükmü ve sözleşme madde hükümleri gözardı edilerek, ihtiyati tedbir kararı verilmesinde isabet görülmemiştir.”* şeklinde hüküm içtihat edilmiştir, (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr-E.T:16.06.2019>)

aynen geri vermekle yükümlü olduğu açıktır.<sup>300</sup> Ancak aynen iadenin mümkün olmaması halinde kiracının tazminat yükümlülüğünün olduğu da hukuken geçerli bir sonuç olarak ortaya çıkacaktır.<sup>301</sup>

<sup>300</sup> Kocaağa, s.155; Altop, s.263.

<sup>301</sup> Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 21.09.2000 tarihli ve 2000/3720 E. 2000/6885 K. Sayılı kararında *"Taraflar arasındaki finansal kiralama sözleşmesinde, davalının temerrüdü nedeniyle kiralananın iadesinin ne şekilde iade edileceği 30. maddesinde düzenlenip, aynı maddenin 3. fıkrasına göre, ""kiralanan, üzerinde takılı veya ilave edilmiş tüm ekler, parçalar, aksesuarlar ile birlikte, normal aşınma toleransı dahilinde iyi ve çalışır durumda ve sağlam olarak iade edileceği"" öngörülmüştür. Ne var ki geminin üçüncü kişiye satılması nedeniyle aynen iade olanağı kalmamıştır. Buna göre davacı ancak gemi bedelini talep edebilir. Ne var ki, davacıya ödenmesi gereken bedelin, geminin fatura tarihindeki değeri değil, iade yükümlülüğü tarihindeki ve sözleşmenin 30. maddesinin 3. fıkrasına göre belirlenecek olan değerdir. Mahkemece, bilirkişilerden ek rapor veya yeni bilirkişi raporu alınmak suretiyle, dava konusu geminin iade yükümlülüğünün doğduğu tarihteki değeri saptanmalı, satış bedeli bu miktardan düşülmeli ve davacı talebi de gözetilmek suretiyle fatura bedeli aşılmamak üzere hasıl olacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, fatura bedelinin aynen tahsiline karar verilmesi doğru değildir. Öte yandan temerrüt faizinin, davalıya fesih ihbarının yapıldığı tarihten itibaren 5 işgünü sonrasına tekabül eden tarihten başlatılması gerekirken, faizin dava tarihinden yürütülmesi de doğru görülmemiştir. Kabul şekline göre de, kiralananın aynen iade edilmemesi halinde, bedel iadesine yürütülecek faiz oranı yönünden taraflar arasındaki finansal kiralama sözleşmesinde herhangi bir hüküm bulunmadığından reeskont faizi yerine akdi faizin esas alınması doğru değilse de, davalı taraf savunma ve temyiz dilekçesinde faizin % 10.125 oranında olmasını kabul etmiş bulunması nedeniyle, hükmolunan alacağı davalının kabul ettiği oran aşılmamak suretiyle temerrüt faizi yürütülmesine karar verilmesi gerektiğinin gözetilmemesi de isabetli olmamıştır."* Şeklinde hüküm içtihat etmiştir, (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr-E.T:16.06.2019>)

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN FAYDALARI VE SAKINCALARI**

#### **VE VERGİ HUKUKU BAKIMINDAN ÖZELLİKLİ DURUMLAR**

##### **I. GENEL AÇIKLAMALAR**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi öyle sözleşmelerdir ki, işbu hukuki işlemde kaynaklı olarak hem kiralayan hem kiracı hem de ülke ekonomisi fayda sağlamaktadır. Zira kiracı, mülkiyetinde bulunan malı kiralayana satmakta ve bu vesileyle likidite ihtiyacını karşılar. Kiracı işletmesi için ihtiyacı olan malı da amacı doğrultusunda kullanmaya devam etmektedir. Keza kiralayan da elindeki parasal fonları en az riskle üretimin içine sokmakta ve semerelendirmektedir. Bunun yanında ülke ekonomisi de belli kuralları olan bir sistemin işlemesi ile üretken bir yapıya bürünmektedir.<sup>302</sup> Bunun yanında, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin muhteviyatından kaynaklı olarak birtakım vergisel avantajları da bu konu altında değerlendirilecektir.

Bunun yanında işbu sözleşmenin etrafından dolanmak suretiyle muvazaa, kanuna karşı hile gibi birtakım yollara başvurulabilir ki, bu hususlar işbu bölümde ayrıntılarıyla değerlendirilecektir.

---

<sup>302</sup> Köteli, s.46.

## **II. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN FAYDALARI**

### **A. GENEL OLARAK**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin hem kiracı hem kiralayan hem de ülke ekonomisi açısından pek çok avantajı bulunmaktadır.

Dolayısıyla işbu başlık altında öncelikle satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin kiracı yönünden avantajları değerlendirilecektir. Bu kapsamda sırasıyla işbu sözleşmenin kiracı açısından finansman yöntemi olması, kiracının mülkiyet hakkından kaynaklanan risklerini kaldırması, likiditeyi arttırması, yabancı kaynak gereksinimini azaltması gibi avantajlar incelenecektir.

Sonrasında ise işbu sözleşmenin kiralayana açısından avantajları değerlendirilecek olup sırasıyla karlılık oranını yükseltmesi, risk oranını düşürmesi, teşviklerden faydalanılması gibi başlıklara değinilecektir.

Bu kapsamda önemle belirtmek gerekir ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin ülke ekonomisi açısından da pek çok avantajı bulunmaktadır. Dolayısıyla işbu başlık altında işbu sözleşmenin ülke ekonomisine katkıları da sırasıyla incelenecektir.

## **B. KİRACI YÖNÜNDEN**

### **1. Finansman Yöntemi Olması**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, çoğunlukla işletmelerin nakit sıkıntısı yaşadığı dönemlerde uygulanan bir yöntemdir.<sup>303</sup>

Bu vesileyle kiracı, sahip olduğu arazi, bina, makine gibi işbu sözleşmeye konu olabilecek şeyleri finansal kiralama şirketine veya Kanun'da zikredilen kurumlara satın aynı anda kiralayarak ihtiyaç duyduğu nakde ulaşmakta ve aynı anda başka alanlarda yapacağı yeni yatırımlar içinde finansman yaratmaktadır.<sup>304</sup>

Zira değişen dünyada ve gelişen teknoloji ile işletmelerin yeni alanlarda yatırım yapması ihtiyacı doğabilmektedir.<sup>305</sup> Yaşanan her teknolojik gelişmede ise işletmelerin finansman ihtiyacı doğmaktadır. İşte bu yöntem sayesinde teknolojide yaşanan gelişmelere işletmelerin ayak uydurabilmesi konusunda bir kolaylık ve esneklik sağlandığı açıktır. Zira bir işletme yeni bir alanda yatırım yapmak istediğinde uhdesinde bulunan bir malı satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu ederek yatırımları için gerekli finansmanı sağlayabilecektir.<sup>306</sup>

### **2. Kiracının Mülkiyete İlişkin Risklerini Kaldırması**

Daha önce de belirttiğimiz üzere, satış ve geri kiralama şeklinde yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde sözleşme konusu malın zilyetliği kiracıya

---

<sup>303</sup> Ercan, s.59; Topuz, s.48.

<sup>304</sup> Ercan, s.60.

<sup>305</sup> Erol ve diğerleri, s.84; Topuz, s.48; Altop; s.16.

<sup>306</sup> Erol ve diğerleri, s.85.

devredilmekle birlikte malın mülkiyeti teminat olarak kiralayanda kalmaya devam etmektedir. Bir başka deyişle, kiracı, artık malın maliki değil, zilyedi olmaktadır.<sup>307</sup>

Mülkiyet, bir hak olmakla birlikte mülkiyet hakkına sahip olan kişiye bir takım yükümlülükler de yüklemektedir. Örneğin TMK'nın 737. Maddesi uyarınca herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Ancak bu durum demek değildir ki, kiracı işbu malı dilediği gibi kullanabilecektir. Zira kiracı, sözleşme konusu malı sözleşmede öngörülen şekilde ve şartlarda itinayla kullanmak zorundadır.

### **3. Likiditeyi Arttırması**

Satış ve geri kiralama şeklinde yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile işletmeler öz kaynaklarını duran varlığa yatırmaktansa, yatırım imkanı yaratmak için duran varlıklarını öz kaynağa çevirmektedirler.<sup>308</sup> İşletme, öz kaynaklarını duran malvarlığına yatırmaktansa satış ve geri kiralama yöntemi ile elde ettiği sermayeyi dönen sermayeye yatırarak likiditesini artırabilmektedir.<sup>309</sup>

İşletme, eldeki sabit kıymetleri satarak likiditesini artırdığı gibi borçlarını da ödeme imkanını elde etmesinden dolayı işletmesinin de devamlılığını sağlamaktadır.

### **4. Yabancı Kaynak Gereksinimi Azaltması**

Yukarıda da ayrıntılarıyla anlatıldığı üzere, satış ve geri kiralama yöntemi ile kiracı, zaten mülkiyetinde bulunan bir malı finansal kiralama şirketine veya Kanun'da sayılan kurumlardan birisine satmakta ve tekrar kiralamaktadır. Bu

---

<sup>307</sup> Erol ve diğerleri, s.85.

<sup>308</sup> Erol ve diğerleri, s.84.

<sup>309</sup> Topuz, s.48.

vesileyle nakit ihtiyacını kendi malvarlığından yaratan kiracı, aynı zamanda kredi vs çekmeden borçlarını da ödeyebilmektedir.<sup>310</sup>

Kaldı ki, kiracı, kiralama konusu şeyin bedelinin kira süresi içinde amorti olmasından dolayı sözleşme süresi sonunda sözleşme konulacak bir klot ile sözleşme konusu malın mülkiyetini yeniden kazanabilecektir.<sup>311</sup>

Bir işletmenin sahibini yapacağı yatırım yahut işletmesinin likidite ihtiyacını karşılaması için satış ve geri kiralama yoluyla finansal kiralama yoluna iten sebepler arasında; yürürlükteki vergi mevzuatı, faiz oranları, işletmenin nakit akışı, öz kaynak durumu ve işlemlerin maliyetleri gösterilebilir.<sup>312</sup>

Kaldı ki, satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin şartları, tarafların borçlarının belli olması, kiracı tarafından ödenecek miktarın belli olması karşısında ülkede meydana gelecek ekonomik ve siyasi gelişmelerin etkisinin finansal kiralama sistemini derinden etkileyememesi dolayısıyla işbu hukuki işlemin borçlanarak borç ödeme yahut yatırım yapma fikrinden daha akla yatkın olduğu da açıktır.<sup>313</sup>

## **5. Hızlı ve Düşük Maliyetli Olması**

İşletmeler her zaman daha hızlı sonuç alabilecekleri ve düşük maliyetli yolları tercih etmektedir. Kaldı ki, bu durum yeni girişimciler tarafından daha da önemlidir. Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile kredi sözleşmelerine nazaran daha hızlı sonuç alınmaktadır. Zira kiracı zaten kendi mülkiyetinde bulunan bir malı kiralayana satmakta ve tarafların iradelerinin uyuşması ile sonuç alınmaktadır.<sup>314</sup>

---

<sup>310</sup> Erol ve diğerleri, s.84.

<sup>311</sup> Topuz, s.50.

<sup>312</sup> Topuz, s.52, dn:123.

<sup>313</sup> Köteli, s.49; Erol ve diğerleri, s.84; Topuz, s.50; Kocaağa, s.36; Altop, s.18.

<sup>314</sup> Erol ve diğerleri, s.100.

Bunun yanında satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde kredi sözleşmelerinde olduğu gibi % 5 Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ile % 6 Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu hesaplanmamakta olup bu durum leasing işlemlerinin maliyetini düşürmektedir.<sup>315</sup>

## **6. Sözleşme Süresinin Sona Ermesi İle Sözleşme Konusu Mala Yeniden Malik Olunması**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, daha önce de defalarca belirtildiği üzere esasen iki aşamadan teşekkül etmektedir. Bunlardan ilki, aynı zamanda satış ve geri kiralama usulünü diğer leasing işlemlerinden ayıran unsur, sözleşme konusu malın bizzat kiracıdan satın alınmasıdır. İkinci aşama ise, işbu malın zilyetliğinin finansal kiralama sözleşmesi ile kiracıya bırakılmasıdır. Görüldüğü üzere, kural olarak sözleşme konusu malın sözleşme süresi sonunda satın alınması gibi bir zorunluluk bulunmamakla birlikte taraflar bu hususu sözleşme ile ihtiyari olarak kararlaştırabilecekleri gibi, bu husus bir zorunluluk olarak da karşımıza çıkabilmektedir.

Örneğin; satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde, kiralanan taşınmazların kiralayana satılması durumunda işbu taşınmaz kira süresi sonunda kiracı tarafından satın alınmak kaydıyla devredenden alınacak harç oranı binde 3,96'dır. Ancak kira süresi sonunda kiracının taşınmazın kiracı tarafından satın alınmadığının tespit edilmesi durumunda alınması gereken harç miktarı ile alınan harç miktarı arasındaki fark gecikme faizi ile birlikte alınacaktır.<sup>316</sup>

---

<sup>315</sup> Erol ve diğerleri, s.100.

<sup>316</sup> Ercan, s.62.

## 7. Kredi Değerliliği Sağlaması

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan leasing işlemi bir kredi işlemi olmadığından dolayı bilançoda gözükmemektedir. Dolayısıyla işletme yeni krediler çekmek istediğinde işbu hukuki işlemin işletmenin borç/özkaynak durumunu etkilememesinden kaynaklı olarak ilgili işletmenin kredibilitesi etkilenmemektedir.<sup>317</sup>

## 8. İflas Halinde Sözleşmeye Konu Mallara El Konulamaması ve Konkordato Açısından Değerlendirilmesi

Daha önce de değinildiği üzere, kiracının iflasına karar verilmesi halinde sözleşme konusu mallar tefrik edilecektir. Yine kiracı aleyhine icra takibine girişilmesi halinde ise finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verilmesi gerekecektir. Zira 6361 sayılı Kanun'un 28.maddesi "*Kiracının iflası hâlinde, iflas memuru, 2004 sayılı Kanunun 221 inci maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre büro teşkilinden önce, finansal kiralama konusu malların tefrikine karar verir. İflas memurunun bu kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir. Kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde, icra memuru, finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verir. İcra memurunun kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, icra mahkemesince en geç bir ay içinde karara bağlanır.*" hükmünü havidir.

Bu vesileyle kiracı, hakkındaki iflas kararı kesinleşene kadar ticari faaliyetlerini sürdürebileceğinden borçlarını ödeyebilme imkanına sahip olacaktır.<sup>318</sup>

İİK'nın 285.maddesi uyarınca borçlarını, vadesi geldiği hâlde ödeyemeyen veya vadesinde ödeyememe tehlikesi altında bulunan herhangi bir borçlu, vade verilmek veya tenzilat yapılmak suretiyle borçlarını ödeyebilmek veya muhtemel bir

---

<sup>317</sup> Erol ve diğerleri, s.85.

<sup>318</sup> Erol ve diğerleri, s.86.

iflâstan kurtulmak için konkordato talep edebilir. Borçlunun talebi üzerine konkordato kararının tasdikine karar verilmesi halinde İİK'nın 307. maddesi uyarınca finansal kiralama konusu malların iade edilmesi gerekli hale gelecektir. Ancak tasdik kararında finansal kiralama konusu malların iadesi, karardan itibaren bir yılı geçmemek üzere aşağıdaki şartlarla ertelenebilir;

a) Borçlu finansal kiralama sözleşmesinin aynen ifasını 294 üncü maddenin yedinci fıkrası uyarınca üstlenmiş olmalıdır.

b) Finansal kiralamadan doğan kira alacağı konkordato talebinden önce doğmuş olmalıdır.

c) Ödenmemiş kira borcu, üç aylık tutarı aşmamalıdır.

d) Bu erteleme nedeniyle finansal kiralama konusu malın değer kaybından kaynaklanabilecek zarar, teminat altına alınmış olmalıdır.

e) Borçlu finansal kiralama konusu malın işletmenin faaliyeti için zorunlu olduğunu ve iade edilmesi durumunda ekonomik varlığının tehlikeye düşeceğini yaklaşık olarak ispat etmiş olmalıdır.

Bununla birlikte, borçlu ertelemeyi yanlış bilgiler vermek suretiyle elde etmişse, borçlunun serveti ve gelirleri artmış ve borçlu, ekonomik varlığını tehlikeye sokmadan borcu ödeyebilecek hâle gelmişse, rehinli malın paraya çevrilmesi veya finansal kiralama konusu malın iadesi, borçlunun ekonomik varlığını artık tehlikeye sokmayacaksa, konkordatoyu tasdik eden mahkeme, ilgili alacaklının talebi üzerine ve borçluyu da davet ederek aşağıdaki hâllerden birinin varlığının yaklaşık olarak ispat edilmesi kaydıyla erteleme kararını kaldırır.

## **C. KİRALAYAN YÖNÜNDEN**

### **1. Karlılık Oranını Yükseltmesi**

Satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde sözleşme süresi sonunda kiralanan malın mülkiyetinin kiracıya geçeceği kararlaştırılmamış ise, sözleşme konusu mal kiralayana iade edilecektir. Böylelikle kiralayan, sözleşme süresi boyunca kira geliri elde ettiği gibi sözleşme konusu malı yeniden değerlendirme imkanına sahip olacaktır.<sup>319</sup>

Kaldı ki, sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiracıya devredileceğinin kararlaştırılması halinde de sözleşme süresi boyunca kira geliri elde eden kiralayan, sözleşme süresi sonunda da sözleşme konusu malın itibari değeri üzerinden satış bedeline almaya hak kazanacaktır.

### **2. Risk Oranını Düşürmesi**

Satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan sözleşme süresi boyunca sözleşme konusu malın mülkiyetine sahip olmaya devam etmektedir. Bu hususun sözleşme süresi boyunca kiralayan için teminat işlevi gördüğünü daha önce de ifade etmiştik. Böylelikle kiralayanın risk oranının oldukça düşük olduğu açıktır.

### **3. Teşviklerden Yararlanabilmesi**

6361 sayılı Kanun'un 'Teşvik' başlıklı 35.maddesi uyarınca yatırımların tamamının veya bir bölümünün finansal kiralama yoluyla gerçekleştirilmesi hâlinde kiralayan, finansal kiralamaya konu olan iktisadi kıymetlerle ilgili olarak bunların

---

<sup>319</sup> Erol ve diğerleri, s.90.

satın alınması hâlinde uygulanan teşviklerden yararlanır. Finansal kiralama şirketinin teşvik belgesi ile ilgili sorumluluğu, kendisine devri gerçekleşen kısmı ile sınırlıdır.

Yine aynı Kanun'un 'İstisnalar ve Vergi Nispetinin Tespiti' başlıklı 37.maddesi uyarınca da finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır. Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.

#### **4. Kiralayan İşletme ile Kiracı Arasındaki Vergi Matrahının Değişik Olmasından Yararlanma**

Kiralayan finansal kiralama şirketinin vergi matrahının, kiracı işletmenin vergi matrahından yüksek olması beklenen bir durumdur. Yüksek vergi matrahlı finansal kiralama kurumu, sözleşme konusu malın amortisman değerini karından düşebilecektir. Böylelikle kiralayan karını yükseltme imkanına sahip olacaktır.<sup>320</sup>

---

<sup>320</sup> Erol ve diğerleri, s.90.

## **D. ÜLKE EKONOMİSİ AÇISINDAN**

### **1. Şirketlerin Kaynaklarını Rasyonel Kullanmasını Sağlaması**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ve genel anlamda finansal kiralama işlemleri gerek kiralayanın gerekse kiracının kaynaklarını rasyonel olarak kullanmasına imkân verirken diğer yandan da yeni teknolojik gelişmelerin takip edilerek ülke ekonomisinin kalkınması sağlanabilecektir.<sup>321</sup>

### **2. Finansman Maliyetlerini Düşürmesi**

Finansal kiralama ile yeni yatırımlar için gerekli olan finansman sağlanmakla birlikte finansman maliyetlerinin düşmesine de olanak sağlanmaktadır.<sup>322</sup>

Özellikle orta ve küçük ölçekli işletmeler, kredi çekerek faiz yükü altında ezilmektense halihazırda mülkiyetlerinde bulunan malları sisteme dahil etmek suretiyle gerek finansman ihtiyaçlarını karşılarken gerekse de sermaye birikimi yapılmasına ve ülkenin üretim gücünün artmasına olanak sağlamaktadır.<sup>323</sup>

Finansman maliyetlerinin düşmesi bir domino etkisi yaratarak yatırımların artmasına vesile olmaktadır.<sup>324</sup>

---

<sup>321</sup> Kocaağa, s.41; Erol ve diğerleri, s.91; Topuz, s.61.

<sup>322</sup> Topuz, s.61.

<sup>323</sup> Topuz, s.61; Erol ve diğerleri, ss.90-91.

<sup>324</sup> Kocaağa, s.41.

### **3. Gelir Artışına Katkıda Bulunması**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi ile kiracı, hem borçlarını ödemek için öz kaynak yaratmakta hem de yeni yatırımlar için finansman sağlamaktadır.

Yeni yatırımlar için finansman sağlayan kiracı, verimli yatırım projelerini hayata geçirme imkanını sağlamaktadır. Böylelikle kiracının geliri arttığı gibi yeni istihdam alanlarının doğmasından kaynaklı olarak işsizlik oranının azalmasına da katkıda bulunmaktadır.<sup>325</sup>

### **4. Kayıtdışı Ekonomik ve Ticari Faaliyetlerin Önüne Geçilmesi**

Satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmelerinin taraflarca imza altına alıp sözleşme konusu malın nev'ine göre çeşitli sicillere kaydı zorunluluğu söz konusudur. Dolayısıyla sözleşme süresi boyunca yapılan işlemler kontrol altında yapılmaktadır.

Söz konusu önlemler, kayıt dışı ekonomik hareketlerin ortaya çıkmasına engel olmaktadır.<sup>326</sup>

## **III. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİNİN SAKINCALARI**

### **A. GENEL OLARAK**

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmesinin, likidite ihtiyacı duyan işletmeler tarafından tercih edildiğini ve bu işletmelerin duran

---

<sup>325</sup> Erol ve diğerleri; s.91; Kocağa, s.41; Topuz, s.61.

<sup>326</sup> Erol ve diğerleri; s.91.

malvarlıklarını işbu sözleşmeye konu ettiğinden daha önce de bahsetmiştik. Büyük işletmeler tarafından alternatif finansman yöntemi olarak görülen bu yöntem, orta ve küçük işletmeler için adeta bir can simidi olarak görülmekte ve dolayısıyla işbu yöntem söz konusu orta ve küçük işletmeler tarafından likidite ihtiyacını karşılamak için en önemli yol olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>327</sup>

Dolayısıyla yukarıda sayılan avantajları yanında kredi imkanlar tükenmiş orta ve küçük ölçekli işletmeler tarafından tercih edilmesi satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmeleri birçok riski de beraberinde getirmekte ve dolayısıyla riski artan finansal kiralama şirketleri maliyetlerini de artırmak durumunda kalmaktadır.<sup>328</sup>

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmesinin sonunda kiracıya geri alma hakkı tanınmadığı durumda kiracının malın arta kalan değerinden yoksun kalacağı, bunun yanında sözleşmenin süresi malın ekonomik ömrünün tamamını kapsıyorsa da artık kiralayanın sözleşme konusu maldan tekrar yararlanamayacağı da açıktır.<sup>329</sup>

Taraflar açısından bir diğer önemli risk de gerek döviz kurunda gerekse de enflasyonda meydana gelen dalgalanmalardır. Özellikle dış finansal kiralamada kur riski ortaya çıkabilir ki, burada risk kiracı üzerinde doğmaktadır.<sup>330</sup>

Bunun yanında mülga 3226 sayılı Kanun zamanında sözleşmenin kural olarak 4 yıl süreyle feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm kiracı açısından pek çok dezavantaja neden olmakta ve kiracılar söz konusu hükme uymamaları halinde kiraya veren finansal kiralama şirketine karşı tazminat yükümlülüğü altına girmektedirler.<sup>331</sup> Ancak 6361 sayılı Kanun ile birlikte işbu hüküm düzenleme alanı bulmamış ve sektörün daha da gelişmesinin önü açılmıştır.

---

<sup>327</sup> Topuz, s.62.

<sup>328</sup> Topuz, s.62; Kocaağa, s.43.

<sup>329</sup> Altop, s.20; Topuz, s.62.

<sup>330</sup> Kocaağa, s.43.

<sup>331</sup> Topuz, s.63.

## B. KANUNA KARŞI HİLE İRADESİYLE YAPILMASI

Kanuna karşı hile, kısaca hukuk düzeni tarafından yasaklanan sonuca hukuk düzenince uygun görülen dolambaçlı yollar kullanılarak ulaşılması olarak tanımlanabilir.<sup>332</sup> Ancak bu müessesenin yaptırımını hile ile ulaşılacak istenilen hukuki korumadan mahrum olmaktır.<sup>333</sup>

Bilindiği üzere, 6361 sayılı Kanun'un 28/2.maddesinin birinci cümlesi uyarınca *"Kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde, icra memuru, finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verir."* hükmünü havidir. Dolayısıyla kiracı aleyhine üçüncü kişi alacaklı tarafından icra takibine girişilmesi halinde satı ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu malların haczedilemeyeceği Kanun hükmüyle sabittir.

---

<sup>332</sup> Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 25..10.2001 tarihli ve 2001/5536 E. 2001/10173 K. Sayılı kararında kanuna karşı hile kavramı *"...Dava, davalı gazetesinin 4077 sayılı yasanın 11/3 maddesine aykırı yürüttüğü promosyon kampanyasının durdurulması istemine ilişkindir. Mahkemece, bu kampanyanın davalı ile bağı saptanamadığından istemin reddine karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı davalı şirketin çıkardığı Star gazetesinin 12.04.1999 tarihinde motorola 2000 markalı cep telefonu kampanyası düzenlediği, bu kampanyayı bir kültürel ürün olarak değerlendirmenin mümkün olmadığı, ürünün değerinin de fazla olması nedeniyle yasaya aykırı olduğu iddiasıyla davalının promosyon kampanyasının durdurulmasını istemiştir. Davalı cevabında kampanyayı Telefon sözlüğü isimli süreli yayının düzenlediğini, kendilerinin bu yayınla ilgilerinin olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece sözü edilen kampanyada belirtilen ürünün dağıtımı, mevkuze olarak kayıtlı Telefon Günlüğü gazetesiyle yapıldığı, davalı ve davalının çıkardığı Star gazetesi ile bir bağlantısı bulunduğu anlaşılamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Dosyaya sunulan Star gazetesinin 11.04.1999 ve 14.04.1999 tarihli örneklerinden kampanya süresince, star gazetesinin 2. sahifesindeki telefon sözlüğü ilanının kesilmesi gerektiği, ayrıca telefon sözlüğü isimli ilave gazete ile birlikte okuyucunun tercih ettiği seçeneğe göre verilen sertifikaların biriktirilerek tamamlanması üzerine hepsinin birlikte getirilerek telefonun ve kartının alınabileceğini duyurduğu anlaşılmaktadır. Diğer bir ifade ile, kupon karşılığı verilmesi taahhüt edilen cep telefonunun teslim edilebilmesi için tek başına Telefon sözlüğü gazetesini almak yetmemekte aynı zamanda kampanya süresince Star gazetesinin her gün alınması ve bu gazetesinin içinde yayınlanan Telefon sözlüğü kuponunun da kesilmesi ve biriktirilmesi gerekmektedir. Şu durumda, hukukça yasaklanan amaca dolambaçlı yollardan ulaşılmış ve kanuna karşı hile yapılmıştır. Davalı tarafından değil de başka yayın tarafından yapılmış gibi gösterilerek gazetesinin satışı arttırılmak suretiyle kar elde edilmiştir. Bu durum MK. nun 2. maddesine aykırılık teşkil eder."* şeklinde tanımlanmıştır. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>, E.T:21.07.2019)

<sup>333</sup> Melih Poyraz, Kanuna Karşı Hile Müessesesi ve Sat ve Geriye Kirala Uygulamalarının İlgili Müessese Açısından İrdelenmesi, **Vergi Dünyası Dergisi**, Ağustos, 2009, S.336, (<http://www.vergidunyasi.com.tr/Makaleler/5036>, E.T. 21.07.2019)

Ancak burada üzerinde durulması gereken husus, işbu sözleşme uyarınca uhdesinde bulunan malı/malları işbu sözleşmeye konu eden kiracının temel amacının likidite ihtiyacını karşılamak yerine alacaklılardan mal kaçırmak istemesi halinde yaptırımın ne olacağı sorunudur?

Zira mülga 3226 sayılı Kanun'un 22.maddesi uyarınca kiracının aleyhine yapılan bir icra takibinin semeresiz kalması halinde sözleşmede aksine bir hüküm yoksa sözleşmenin sona ereceği düzenlenmişken 6361 sayılı Kanun'da böyle bir düzenlemeye yer verilmemesi sistemin kötüye kullanılabileceği durumları ortaya çıkarabilecektir. Kanun koyucu tarafından bu durumun önüne geçilmek için genel istihkak prosedürü benimsenmemiş olmasına rağmen sözleşme konusu malların takip dışı bırakılması kararına karşı alacaklılar tarafından 7 gün içinde itiraz edilebileceği hükmü gerek mülga Kanun'da gerekse de mer'i Kanun'da uygulama alanı bulmuştur.

İşte burada finansal kiralama şirketinin üçüncü kişi alacaklı tarafından yapılacak bir itiraz neticesinde mülkiyet hakkına halel gelmemesi, etkin bir sözleşme görüşme sürecinin yapılmasından geçmektedir. Zira satış ve geri kiralama teklifini sunan potansiyel kiracının teklifinin kabul edilmesi için finansal kiralama şirketi tarafından potansiyel kiracıdan uygulamada;

- Son 3 yıla ait bilanço ve gelir tablosu,
- Cari yıla ait son ara dönem bilanço, gelir tablosu ve detay mizan,
- Son sermaye artırımını gösterir Ticaret Sicil Gazetesi,
- Firmaya ait kapasite raporu,
- Firma ortaklarının mali güçlerini gösterir belgeler,
- Finansal kiralama konusu mala ait belgeler gibi belge ve bilgilerin

istenilmesi ve akabinde mali ve teknik incelemelerin yapılması gerekmektedir.<sup>334</sup>

Tüm bu hususlar yerine getirildikten sonra sözleşmenin imzalanması gerekmektedir. Ancak burada önemle belirtmek gerekir ki, gerek kiralayanın söz konusu incelemeleri yaptıktan sonra sözleşmeyi imzalaması gerekse de kiracının kira bedelini ödemediği temerrüde düşmesi halinde kiralayanın sözleşmeyi feshetme

---

<sup>334</sup> Erol ve diğerleri, s.525 vd.

hakkının bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda tarafların bu şekilde kanunu dolanma saikiyle hareket edemeyecekleri de söylenebilecektir.

Tüm bu hususlar yerine getirildikten sonra üçüncü kişi alacaklının itirazında dayanabileceği en etkin neden ise haciz mahallindeki mallar ile sözleşme konusu malların aynı olup olmadığının araştırılması olacaktır.<sup>335</sup>

#### IV. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA YÖNTEMİ İLE YAPILAN FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİN VERGİ HUKUKU MEVZUATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

##### A. GENEL OLARAK

Kanun koyucu tarafından satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin teşviki amacıyla 6361 sayılı Kanun ile pek çok düzenleme yapıldığı gibi vergi hukuku mevzuatında da pek çok düzenleme yapılmıştır.

Bununla birlikte satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine konu malın amortisman değeri de önem teşkil etmektedir. Örneğin arazi, taşınmaz gibi duran malvarlıkları için düşük amortisman değeri ayrılmaktadır. İşte bu tür bir malvarlığı satış ve geri kiralama yöntemine konu edildiğinde kira tutarının tümü gider olarak yazılacağından, işletmenin vergi sonrası karının artacağı da açıktır.<sup>336</sup>

---

<sup>335</sup> Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 25.03.2005 tarihli ve 2005/2624 E. 2005/6279 K. Sayılı kararında bu hususta *"Kural olarak 3226 Sayılı Yasanın 19/2. maddesi gereğince "kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması halinde icra memuru finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verir" ne var ki, bu maddenin uygulanması taraflar arasında 3226 Sayılı Yasanın 8. maddesi koşullarında gerçek anlamda bir finansal kiralama sözleşmesinin varlığına bağlıdır. Yapılması gereken iş, şikayetin mahiyetine göre duruşma açılıp, taraflar arasında özde ve biçimde 3226 Sayılı Yasanın 8. maddesi koşullarında bir finansal kiralama sözleşmesinin varlığını tespitten sonra haczedilen mallar ile finansal kiralama konusu malların aynı olup olmadığı belirlenerek oluşacak duruma göre bir karar vermektir."* şeklinde hüküm içtihat etmiştir. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>, E.T:21.07.2019)

<sup>336</sup> Erol ve diğerleri, s.130.

Bir başka ihtimalde ise, kiralayan finansal kiralama şirketinin vergi matrahının kiracının vergi matrahından yüksek olması hayatın olağan akışına uygun olmakla birlikte böyle bir ihtimalde, kiralayan finansal kiralama şirketi, satış ve geri kiralama yöntemine konu ettiği malvarlıklarının amortisman değerini karından düşer. Bunun yanında finansal kiralama nedeniyle yatırım indirimlerinden de faydalanma imkânı sağlayıp, karını yükseltir. Dolayısıyla sistem bu tarz avantajları ile hem kiracı hem kiralayan hem de ülke ekonomisi açısından avantajlar sağlamaktadır.<sup>337</sup>

6361 sayılı Kanun'un 'İstisnalar ve Vergi Nispetinin Tespiti' başlıklı 37.maddesi *"Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır. Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır."* hükmünü havi olup madde ile finansal kiralama sözleşmesinin her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna tutulması öngörülmüştür.

Yine aynı Kanun'un 'Gümrüğe Dair Hükümler' başlıklı 36. Maddesi *"Yabancı şirket ile kiracı arasında akdedilen sözleşmeye göre getirilen mallara gümrük vergileri ve ek mali yükümlülükler bakımından aşağıdaki hükümler uygulanır. a) Satın alma hakkı bulunmayan bir sözleşmeye dayanarak veya bu hak bulunsa dahi teşvik belgesinde gümrük muafiyetinden yararlanması öngörülmemiş malların Türkiye'ye girişinde, gümrük mevzuatının süre kısıtlaması hariç, sözleşme süresine bağlı olarak 27/10/1999 tarihli ve 4458 sayılı Gümrük Kanununun geçici ithalat rejimine dair hükümleri uygulanır. Sözleşme süresi sonunda kesin ithalatın yapılmaması ve finansal kiralama konusu malların kiralayana iade edilmek üzere yurt dışına çıkarılmak istenmesi hâlinde daha önce alınan teminat 4458 sayılı Kanun hükümlerine göre çözülür. b) Sözleşme süresi sonunda finansal kiralama konusu malların kesin ithalatının yapılması hâlinde gümrük yükümlülüğünün başladığı tarihteki cari kur ve 4458 sayılı Kanunun eşyanın gümrük kıymetine ilişkin hükümlerine göre belirlenecek kıymet üzerinden hesaplanacak gümrük vergileri ve*

---

<sup>337</sup> Erol ve diğerleri, s.131.

*ek mali yükümlülükler tahakkuk ve tahsil olunur.”* Hükmünü havi olup madde ile kiralayanın yabancı olması halinde gümrük muafiyetinden faydalanma şartları düzenlenmiştir.

VUK’nun ‘Vergiyi Doğuran Olay’ başlıklı 19.maddesi “*Vergi alacağı, vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar.*” hükmünü havidir. Dolayısıyla aşağıda her kanun açısından ayrı ayrı değerlendirme yapılacak olup genel anlamda çalışmanın bu bölümünde satış ve geri kiralama sözleşmesinin vergi hukuku mevzuatı açısından değerlendirmesi yapılacaktır.

## **B. VERGİ USUL KANUNU AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA USULÜ**

Çalışmanın daha önceki bölümlerinde de değinildiği üzere, VUK’nun mükerrer 290.maddesinin üçüncü fıkrasında finansal kiralama “*Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Bunun yanında aynı maddenin (4).fıkrası ile<sup>338</sup> bu maddenin uygulanmasına yönelik usul ve esasları belirlemeye yetkili olarak Maliye Bakanlığı gösterilmiştir. Bu kapsamda Maliye Bakanlığı tarafından 319 Seri Numaralı VUK Genel Tebliği yayımlanmıştır. İşbu tebliğ uyarınca bir hukuki işlemin finansal kiralama olarak sayılabilmesi için 4 kriter belirlenmiş olup bu hususlara daha önce değinildiği için<sup>339</sup> yeniden değinilmeyecektir.

---

<sup>338</sup> Ayrıca, aynı fıkarda "Arazi, arsa ve binalarla ilgili kiralama sözleşmeleri, sadece, sözleşmede kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devri öngörülmüşse veya kiracıya kira süresi sonunda kiralama konusu gayrimenkulü düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınmışsa bu madde kapsamında değerlendirilir." hükmüne yer verilmiştir.

<sup>339</sup> İşbu çalışma, 13.sayfası vd.

Satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri bakımından VUK mükerrer 290.maddesinin yürürlüğe girdiği 01.07.2003 tarihine kadar büyük bir çelişki söz konusuydu. Her ne kadar aynı dönemde satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmesini düzenleyen bir kanun maddesinin bulunmadığı yönünde görüşler bulunsada mal mülkiyetinde bulunurken amortismanına tabi tutabilen kiracı, işbu malı sisteme dahil ettiği zaman ise ancak gider olarak kaydedebiliyordu.<sup>340</sup> Burada önemle belirtmek gerekir ki, işbu sözleşme süresi boyunca kiralananın mülkiyeti kiralayan finansal kiralama şirketinde kalacağı için kira süresi boyunca amortismanları da kiralayan şirket tarafından ayrılmaktaydı.

Ancak aşağıda da ayrıntılarıyla anlatılacağı üzere mevzuatta yapılan değişiklikler ile farklı sonuçlar ortaya çıkmıştır. VUK 319 sıra numaralı tebliği genel anlamda aşağıdaki hükümleri ihtiva etmektedir.

#### • Kiralayana İlişkin Hükümler;

VUK'nun mükerrer 290.maddesi uyarınca yayımlanan 319 numaralı tebliğe göre kiralama süresi boyunca kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, anapara ve faiz tutarı, kiralayan tarafından alacak olarak aktive kaydedilecektir. Diğer yandan, aktifleştirilen alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark ise gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak pasifleştirilmek suretiyle değerlendirilerek kayıtlara intikal ettirilecektir.<sup>341</sup>

Kiralama konusu iktisadi kıymet ise, bu iktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar ile değerlendirilecektir. Tüm bu işlemlerin gerçekleşmesi halinde bulunan tutarın sıfır veya negatif olması halinde, iktisadi kıymet iz bedeliyle değerlendirilip aradaki fark iktisadi

---

<sup>340</sup> Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun 24.01.1997 tarihli ve 1995/337 E. 1997/81 K. Sayılı kararında *"3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu uyarınca finansal kiralama bedelleri sözleşme gereği tahakkuk ettiği dönemde gider kaydedilebilir."* şeklinde hüküm içtihat edilmiş olup bu husus o dönem için açıklığa kavuşturulmuştur. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E.T:12.08.2019)

<sup>341</sup> VUK 319 numaralı tebliği; Erol ve diğerleri, s.138; Sarısoy; s.285.

kıymetin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gibi işleme tâbi tutulacak olup gelir kaydedilmesi gerekmektedir. İşbu tutarın birbirine eşit olması halinde finansal kiralama şirketi veya kiralayan, iktisadi kıymeti genel olarak iz bedeliyle kayıtlarında gösterecektir. İşbu tutarın pozitif olması durumunda, pozitif fark finansal kiralama şirketi tarafından amortismanla tabi tutulacaktır. Örneğin, net bilanço aktif değeri veya fatura tutarı 100 milyar lira, kira ödemelerinin net bugünkü değeri 95 milyar lira ise, 5 milyar lira pozitif fark finansal kiralama şirketi tarafından amortismanla tabi tutulacaktır. Amortisman ayırma işlemi Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş sürelerde yapılacaktır.<sup>342</sup> Farkın sıfır veya negatif olması durumunda amortisman ayrılması mümkün değildir ve bu kiralama konusu iktisadi kıymetler için yeniden değerlendirme yapılması söz konusu olmayacaktır.<sup>343</sup>

Burada önemle belirtmek gerekir ki, aktifleştirilen alacak tutarının reeskonta tabi tutulması işbu tebliğ uyarınca mümkün değildir.<sup>344</sup>

Finansal kiralama şirketleri tarafından sözleşme konusu mal kiracıdan satın alınırken kredi kullanılması halinde işbu kredinin Türk Lirası veya döviz olması halinde de tebliğde özel bir hükme yer verilmiştir. Bu durumda ilk yıl için ödenen kur farkları ve faiz giderlerinin sözleşme yapılmasından önce malın maliyetine ilave edilebilecek olması halinde maliyete ilave edilmesi aksi halde ve diğer yıllarda ise kiralayan tarafından gider kaydedilmesi söz konusu olacaktır.<sup>345</sup>

#### • Kiracıya İlişkin Hükümler;

Kiracı açısından ise, finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı kiracı tarafından aktifleştirilebilecektir. Bu kapsamda sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre

---

<sup>342</sup> VUK'nun 320.maddesi uyarınca amortisman süresi, kıymetlerin aktife girdiği yıldan başlar.

<sup>343</sup> VUK 319 numaralı tebliği; Erol ve diğerleri, s.138; Sarısoy; s.286.

<sup>344</sup> VUK 319 sıra numaralı tebliğ.

<sup>345</sup> VUK 319 sıra numaralı tebliğ.

yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecektir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymet, kullanma hakkı olarak aktive alınacak karşılığında ise kiralayana olan borç pasife kaydedilecektir.

Kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı, Vergi Usul Kanununun üçüncü kitabının üçüncü kısmının birinci bölümü ve ilgili genel tebliğlerde kiralama konusu iktisadi kıymet için belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde amortisman ve Kanunun Mükerrer 298 inci maddesi uyarınca da yeniden değerlemeye tâbi tutulacaktır. Diğer bir ifadeyle, kullanım hakkı, Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde amorti edilecektir. Sözleşmenin fesholması halinde kalan dönemler için iktisadi kıymetle ilgili olarak amortisman ayrılma ve yeniden değerlendirme işlemleri yapılmayacaktır.

Yine önemle belirtmek gerekir ki, finansal kiralama borçlarının Vergi Usul Kanununun 285 inci maddesi kapsamında reeskonta tabi tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Kiralayan finansal kiralama şirketinin yurt dışında bulunması halinde kiracı tarafından ilgili Kanun uyarınca %1 oranında tevkifat yapılacağı ise Kurumlar Vergisi Kanunun 30.maddesi ile düzenleme alanı bulmuştur.

### **C. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA USULÜ**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 'Verginin Konusu' başlıklı 1.maddesi uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ile iş ortaklıklarının kazançları kurumlar

vergisine tabiidir.<sup>346</sup> Satış ve geri kiralama usulü kapsamında kiracı olanların bu Kanun kapsamında sermaye şirketi olabileceği de açıktır.

Yine aynı Kanun'un 32.maddesi uyarınca kurumlar vergisi her ne kadar kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınacaksa da yine aynı Kanun'un geçici 10.maddesi uyarınca bu oran kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Ancak Cumhurbaşkanı %22 oranını %20 oranına kadar indirmeye yetkilidir.

Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda pek çok istisna öngörülmüş olmakla birlikte bu istisnalardan birisi de satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri için öngörülmüştür.<sup>347</sup> İstisna hükümlerinden bahsetmeden evvel Kurumlar Vergisi Genel Tebliği uyarınca tanımlardan bahsetmekte yarar bulunmaktadır. Buna göre;

- *Kiracı:* her türlü taşınır ve taşınmaz mallarını 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kiralayan kurumlara devreden kurumları,
- *Kiralayan kurumlar:* finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını,
- *Sat-kirala-geri al işlemi:* her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kiracılar tarafından kiralayanlara satışı, kiralayanlar tarafından kiracılara kiralanması ve kiralayanlarca söz konusu varlıkların kiracılara kira süresi sonunda devrine ilişkin süreci,

ifade etmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi uyarınca 6728 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasına eklenen

---

<sup>346</sup> Abdurrahman Akdoğan, **Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi**, Gazi Kitabevi, Ankara 2008, s. 367.

<sup>347</sup> 09.08.2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la satış ve geri kiralama yöntemiyle ilgili Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlemeler yapılmıştır. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160809-22.htm> ,(E.T.30.12.2017)

(j) bendiyle, her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ile bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlara yönelik istisna uygulaması düzenlenmiştir. Örneğin; E AŞ mülkiyetinde bulunan 5.000.000 TL bedelli taşınmazın 2.000.000 TL amortisman ayrıldıktan sonra H Finansal Kiralama AŞ'ye 8.000.000 TL bedelle satıldığını ve E AŞ'nin aynı taşınmazı 8.000.000 TL ana para ve 4.000.000 TL faiz ile birlikte sözleşme süresi sonunda 2.000 TL bedelle geri satın almak üzere kiraladığı ihtimalinde istisna kazanç şu şekilde hesaplanacaktır;

İstisna Kazanç: Satış Bedeli-Taşınmazın E AŞ'deki net bilanço aktif değeri<sup>348</sup>

İstisna Kazanç: 8.000.000 TL - (5.000.000 TL - 2.000.000 TL) = 5.000.000 TL bedel E AŞ tarafından pasifte özel bir fon hesabına alınacak ve bu bedelin tamamı istisnadan yararlanacaktır. Yine aynı şekilde, H Finansal Kiralama AŞ tarafından sözleşme süresi sonunda elde edilecek olan 2.000 TL satış bedeli kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

Dolayısıyla kurumlar vergisi olan mükellefin 6361 sayılı Kanun uyarınca kira süresi sonunda yeniden satın almak şartıyla satış ve geri kiralama usulü ile mülkiyetindeki bir taşınır yahut taşınmaz malı finansal kiralama şirketine satmasından kaynaklanan geliri kurumlar vergisinin istisnalarındandır. Bunun yanında sözleşme süresi sonunda aynı malın yeniden kiracı kuruma satılması ile finansal kiralama şirketinin elde ettiği gelir de kurumlar vergisinin istisnalarındandır.

İstisnadan yararlanan satış kazancı, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulur ve özel fon hesabında tutulan bu tutar sadece kiracı tarafından bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç)

---

<sup>348</sup>Doğan Çengel, **Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinden Doğan Kazançlarda İstisna**, (<http://www.alomaliye.com/2018/08/31/sat-kirala-geri-al-istisna/>, E.T:13.08.2019)

itfasında kullanılır. İstisna edilen kazançtan herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Söz konusu varlıkların, kiracı tarafından veya kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dâhil olmak üzere (6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâlleri hariç), üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, kiralayan kurumlara devrinden önce bu varlıkların kiracıdaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak, satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır. Örneğin yukarıdaki örnekte kiracıya sözleşme süresi sonunda devir gerçekleştirilmeden evvel H Finansal Kiralama AŞ tarafından taşınmazın B AŞ'ye 12.000.000 TL'ye satılması ve E AŞ tarafından sözleşme süresi boyunca 3.000.000 TL amortisman ayrılması durumunda satış kazancı şu şekilde hesaplanacaktır;

Satış bedeli+gider veya maliyet olarak ayrılan amortismanlar-taşınmazın kiralayana devrinden önceki net bilanço aktif değeri

Dolayısıyla 12.000.000 TL+3.000.000 TL-(3.000.000 TL)=12.000.000 TL tutarındaki satış kazancı H Finansal Kiralama AŞ nezdinde vergilendirilecektir.

Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-kirala geri al işleminin tekemmül etmemesi hâlinde, istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyası cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.

Yine 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1/e maddesi uyarınca kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı istisnadır. İşte aynı Kanun'un 5/1/j maddesi şartlarının ihlal edilmesi halinde dahi eğer aynı Kanun'un 5/1/e maddesinin yukarıda anılan maddesinin şartlarının oluşması halinde bu

işlemden kazancın 05.12.2017 tarihi öncesine kadar %75'lik kısmı, bu tarih ve sonrası için %50'lik kısmı istisnadan yararlanır. Ayrıca devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır. Önemle belirtmek gerekir ki, 5/1/j maddesi uyarınca taşınır ve taşınmaz mallar istisna hükmünden faydalanabiliyorken 5/1/e maddesi uyarınca istisna hükmünün yalnızca taşınmaz mallar için söz konusu olduğu görülebilmektedir.

Bunun yanında önemle belirtmek gerekir ki, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1/f maddesi uyarınca bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların, finansal kiralama ya da finansman şirketlerinin bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerden taşınmazların (6361 sayılı Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar dâhil) satışından doğan kazançların %50'lik, diğerlerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı da istisnadır. Yani bir başka deyişle Kanun'un 5/1/j maddesinin ihlali halinde 5/1/f maddesi şartlarının sağlanması halinde bu istisnadan faydalanılabileceği açıktır.

#### **D. KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA USULÜ**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun birinci maddesi uyarınca ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu belirtilmiştir. Satış ve geri kiralama

yönteminin de özünde bir mal teslimini içerdiği sabittir. Esasında 3065 sayılı Kanun uyarınca KDV konusuna giren olay da finansal kiralama konusu malın kullanım hakkının ve zilyetliğinin kiracıya devredilmesidir.<sup>349</sup>

3065 sayılı Kanun'un 'Oran' başlıklı 28.maddesi uyarınca katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Cumhurbaşkanı bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1 'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.<sup>350</sup> İşte 30.12.2007 tarihli ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine Dair Karar'ın Ek (1) Sayılı Listesi'nin 16.maddesi uyarınca 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca Yatırım Teşvik Belgesi sahibi mükelleflere belge kapsamındaki makine ve teçhizatın, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre finansal kiralama şirketleri tarafından kiralanması işlemine dair katma değer vergisi oranının %1 olduğu kararlaştırılmıştır.

3065 sayılı Kanun'da katma değer vergisine birtakım istisnalar öngörülmüş olup satış ve geri kiralama usulü ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında sunulan hizmete karşılık elde edilen gelirin de bu istisnalardan olduğu belirtilmiştir. Gerçekten de Kanun'un 17/4/y maddesi uyarınca<sup>351</sup> 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve

<sup>349</sup> Sarısoy, s.294.

<sup>350</sup> 30.12.2007 tarihli ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine Dair Karar'ın 1.maddesi uyarınca mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları;

a) Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18

b) Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 1

c) Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, %8 olarak tespit edilmiştir.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/12/20071230-4.htm> , (E.T.30.12.2017)

<sup>351</sup> 6495 sayılı Kanun'un 29'uncü maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar başlıklı 17.maddesinin dördüncü fıkrasına 02.08.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere (y) bendi eklenmiştir.

taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devrinin istisna olduğu açıkça hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, istisna kapsamında, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır. Böylelikle ilgili malın iktisabı sırasında kiracı tarafından yükümlenilen KDV'nin kiralayana satışının yapıldığı döneme kadar indirilemeyen kısmının kiracı tarafından düzeltilerek gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider kaydedilmesi gerekecektir.

Yine önemle belirtmek gerekir ki aynı Kanun'un 17/4/r maddesi uyarınca kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi de katma değer vergisinin istisnasını teşkil etmektedir. Bir başka deyişle kiracı, söz konusu malı finansal kiralama şirket veya ilgili kurumdan satın aldıktan sonra işbu malı üçüncü bir kişiye satması halinde de KDV istisnasından faydalanabilecektir.

## **E. DAMGA VERGİSİ VE HARÇLAR YÖNÜNDEN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA USULÜ**

Damga vergisi gerçek kişi-gerçek kişi, gerçek kişi-tüzel kişi, tüzel kişi-tüzel kişi arasındaki hukuki işlemlerin dayanağını oluşturan, hukuki ve resmi işlemleri

belgeleyen kağıtlardan<sup>352</sup> alınan vergi türüdür.<sup>353</sup> Damga vergisinin mükellefleri belgeleri imza edenler olmakla birlikte gerçek kişi ile resmi kurum arasındaki belgelerin mükellefi gerçek kişilerdir.

Önemle belirtmek gerekir ki, 6361 sayılı Kanun'un 37.maddesi uyarınca finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan müstesnadır. Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescilli tapu harcından müstesnadır.

Gerçekten de 60 Nolu Damga Vergisi Genel Tebliği'nin<sup>354</sup> '6361 Sayılı Kanunda Yapılan Değişiklikler' başlıklı 'Beşinci Bölümü'nün 'finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kâğıtlar' başlıklı 10.maddesi uyarınca 6728 sayılı Kanunun 74 üncü maddesi ile 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesinde yapılan düzenleme öncesinde, sadece finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlara damga vergisi istisnası uygulanmakta, finansal kiralama konusu malların kiralayan konumundaki finansal kiralama şirketlerince tedarikine ilişkin olarak düzenlenen kağıtlardan damga vergisi alınmaktaydı. Yapılan düzenleme ile 6361 sayılı Kanunda tanımlanan kiralayanlar ile finansal kiralama konusu malların tedarikçileri arasında imzalanan sözleşmeler ve bunların teminatına ilişkin düzenlenen kâğıtlar da istisna kapsamına alınmış olup söz konusu kağıtlardan damga vergisi alınmayacaktır. Bu düzenleme ile işbu işlemlerin damga vergisinden istisna olduğu açıkça düzenleme altına alınmıştır.

---

<sup>352</sup> 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1/2.maddesi uyarınca bu kanundaki kâğıtlar terimi, yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder. Bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtlar Damga vergisine tabidir.

<sup>353</sup> Akdoğan, s.543.

<sup>354</sup> 29.09.2016 tarihli ve 29842 sayılı Resmi Gazete.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/09/20160929-7.htm>, (E.T. 30.12.2017)

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 'Harçtan müstesna tutulan işlemler' başlıklı 59.maddesinin (p) bendi uyarınca 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiralanan taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devri, bir başka deyişle satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda sözleşme konusu malın tekrar kiracıya devri halinde işbu işlem tapu harcının istisnasını teşkil etmektedir. Böylelikle mükerrer tapu harcı ödenmesi probleminin de önüne geçilmiş bulunmaktadır. Ancak unutulmamalıdır ki, taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine veya Kanun'da anılı kurumlara devri esnasında binde 4,55 oranında harç<sup>355</sup> ödenmesi söz konusu olup bu iki hususun birbirinden ayırt edilmesi gerekmektedir.<sup>356</sup>

---

<sup>355</sup> Unutulmamalıdır ki, taşınmaz alım-satımları esnasında alınan tapu harcı oranı binde 20 olup bu harç hem alıcıdan hem satıcıdan alınır. Yani bir başka deyişle taşınmaz değerinin %4'ü oranında bir harç alınması söz konusu olacaktır. Ancak satış ve geri kiralama işlemlerinde taşınmazın sözleşme süresi sonunda kiracıya devri şartıyla yalnızca kiralayana devir esnasında binde 4,55 tapu harcı ödenecek olup taşınmazın tekrar kiracıya devri esnasında tapu harcı ödenmeyecektir. Ancak taşınmazın herhangi bir sebeple kiracı tarafından süre sonunda tekrar satın alınmaması durumunda artık iki oran arasındaki farkın da gecikme faizi ile birlikte tahsili söz konusu olabilecektir.

<sup>356</sup> 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin "I-Tapu işlemleri" bölümünün yirminci fıkrasının (g) bendi.

## SONUÇ

Geçmişten günümüze kadar işletmelerin en büyük ihtiyacı sermaye ihtiyacı olmuştur. İşletmeler işbu ihtiyaçlarını öz kaynaklarını tüketmeden giderme yolunu tercih etmektedirler. Zira bundaki asıl amaç özellikle günümüzde ilerleyen teknoloji ve ortaya çıkan yeni teknolojik gelişmeler neticesinde işletmeler tarafından öz kaynaklarından yapılan yatırımların bir süre sonra 'demode' olma tehlikesini bertaraf etmektir. Dolayısıyla işletmelerin yatırımlarını gerçekleştirmek için diğer kira sözleşmelerinden farklı usule bağlanan ve işletmelerin finansman ihtiyacını karşılamak üzere finansal kiralama sözleşmeleri ortaya çıkmıştır.

Daha önce de belirtildiği üzere, finansal kiralama hukuku özellikle Birinci Dünya Savaşından sonra ortaya çıkan resesyon neticesinde bankaların takibini yapamayacağı küçük ve orta ölçekli işletmelere kredi vermekten kaçınması üzere yeni bir sistemin kurulması düşüncesinden meydana gelmiştir. Dolayısıyla yatırımları için sermayeye ihtiyaç duyan küçük ve orta nitelikteki işletmeler söz konusu yatırımları için ihtiyaçlarını finansal kiralama yoluyla karşılama yoluna gitmişlerdir. Dolayısıyla finansal kiralama sisteminin yeni yatırımların önünü açarken gerek işletmelerin gerekse de darboğazda olan ülke ekonomilerinin rahat nefes almasına yol açan yöntemlerden birisi olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Finansal kiralama, faaliyet kiralaması, finansal kiralama, yurtiçi kiralama, uluslararası kiralama, tam ödemeli-tam ödemesiz kiralama, satış ve geri kiralama, dolaylı-dolaysız kiralama, net-brüt kiralama vb. yöntemler ile yapılabilmektedir.

Finansal kiralama yöntemi ülkemizde ilk kez mülga 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile düzenleme alanı bulmuştur. Mülga 3226 sayılı Kanun'un 4.maddesi uyarınca finansal kiralama sözleşmesi kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden 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 sözleşme olarak düzenlenmiştir.

İşbu çalışmada ise satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri çalışma konusu yapılmıştır. Mülga 3226 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme kapsamında satış ve geri kiralama yöntemi ile finansal kiralama sözleşmesi yapılıp yapılmayacağı tartışılmaktaydı. Zira satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesi, özelliği itibariyle sermaye ihtiyacı içindeki işletmenin malvarlığında bulunan ve finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilecek bir malvarlığını bizzat kendisi finansal kiralama şirketine veya Kanun’da geçen şirketlerden birisine satmak ve akabinde aynı malvarlığını finansal kiralama şirketinden veya ilgili kurumdan sözleşme ile amaçlanan her türlü faydayı elde etmek üzere kiralamasını ihtiva etmektedir. İşte mülga Kanun zamanında doktrinde baskın olan ve Yüksek Mahkeme tarafından da benimsendiği üzere, Kanun’da sözleşme konusu malın bizzat kiracıdan sağlanacağına dair bir hükme yer verilmediğinden bahisle böyle bir usulün uygulanamayacağı savunulmaktaydı. Ancak azınlıkta da olsa doktrinde kimi yazarlar ise, mülga kanun zamanında her ne kadar kanun metninde malvarlığının bizzat kiracıdan temin edileceğine dair bir hükme yer verilmese de kanun metninde geçen ‘başka suretle temin ettiği’ ibaresinin satış ve geri kiralama usulünü ifade ettiğini savunmaktaydı.

Satış ve geri kiralama yönteminin 3226 sayılı mülga kanunda düzenlendiğini savunan yazarların en önemli çıkış noktaları Türk Medeni Kanunu’nun 690. (766) maddesinden ileri gelmektedir. İşbu madde hükmen teslimi düzenlemektedir. Hükmen teslim, zilyetliği devreden kimsenin özel bir hukuki ilişkiye dayanarak malı kendi hakimiyetinde alıkoyarak kazanana sadece dolaylı bir zilyetlik tanınması halidir. Bu hükmün konumuz açısından en önemli ifadesi ise iyiniyetli üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmemesidir. 3226 sayılı mülga kanunun 27.maddesinde ise hükmen teslimi düzenleyen 766.maddenin finansal kiralama işlemlerinde uygulanmayacağı açıkça belirtilmiştir. İşte satış ve geri kiralama yönteminin mülga kanunun bünyesinde olduğunu savunan yazarlar kanunun amaçsal yorumu ile satış ve geri kiralama yönteminin mülga kanunda düzenlendiğini savunmaktadırlar. Zira satış ve geri kiralama yönteminin 3226 sayılı mülga kanuna göre uygulanamayacağını ileri süren yazarlar bu sistemin mal kaçırma amacı ile hareket edilmesinin söz konusu olabileceğini ileri sürmektedirler. Ancak mülga kanun açıkça TMK’nın 766.maddesini uygulanmayacak hükümler arasında saymıştır. Ancak

Yargıtay HGK, 27.12.1995 tarih ve 1995/12-787 E. 1995/1157 K. Sayılı kararı ile satış ve geri kiralama yönteminin 3226 sayılı mülga Kanunda düzenleme alanı bulmadığı içtihat edilmiştir.

Doktrinde süre gelen bu tartışmalara ise 6361 sayılı ‘Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’ ile nokta konulmuştur. Zira mülga Kanun döneminde tartışmalara yol açan tanım hiçbir tartışmaya mahal vermeyecek derecede açık olarak kaleme alınmıştır. Gerçekten de 6361 sayılı Kanun’un ‘Finansal Kiralama Sözleşmesi’ başlıklı 18.maddesi “*Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.*” hükmünü havi olmakla birlikte madde metninde geçen ‘...bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği...’ ibaresi ile satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesine açıkça yer verilmiştir. Böylelikle doktrinde çokça tartışmaya sebep olan satış ve geri kiralama yöntemiyle finansal kiralama sözleşmesi yapılıp yapılamayacağına dair tartışmalar da Kanun metninde geçen açık düzenleme ile nihayete ermiştir.

Her ne kadar Kanun’da satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinin tanımına yer verilmemiş olsa da ilgili Kanun’un 18.maddesinden yola çıkılarak şu şekilde bir tanıma yer verilebilecektir: Satış ve geri kiralama yöntemi, kiracının nakit ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla maliki olduğu bir malı kiralayan finansal kiralama şirketine satması ve yine aynı malı finansal kiralama şirketinden geri kiralayarak kira bedeli ödeme borcu altına girmesidir. Dolayısıyla satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmesinde temelde iki aşama söz konusu olmaktadır. Finansal kiralama şirketi, üçüncü kişiden değil bizzat kiracıdan satın aldığı malın kullanımını, malı satın aldığı kiracıya bırakmaktadır. Ancak kural olarak bu iki şartın gerçekleşmesi gerekse de üçüncü bir unsurdan bahsetmek daha mümkündür. Her ne kadar bu unsurun zorunlu olduğundan bahsedilemese de satış ve geri kiralama yönteminin uygulamada tercih edilmesinin en önemli etkeninin bu yönteme tanınan muafiyetler olduğu göz önünde bulundurulduğunda zorunlu bir üçüncü unsurdan bahsetmek mümkün olacaktır. Zira

kanunlarla tanınan istisnaların uygulanabilmesi satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmelerinin süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin yeniden kiracıya devredilmesi şartının gerçekleşmesini gerektirmektedir. Dolayısıyla söz konusu istisnalardan faydalanmak isteyen tarafların sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi konusunda anlaşmış olmaları şarttır.

Bu kapsamda satış ve geri kiralama yöntemi ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile genel anlamda finansal kiralama sözleşmelerini birbirinden ayıran en önemli unsur finansal kiralama sözleşmesinde kiracı herhangi bir kişi olabilirken satış ve geri kiralama yönteminde ise kiracının sözleşme konusu malı kiraya veren finansal kiralama şirketine satan kişi olması zorunluluğudur. Bir diğer önemli ayırt edici unsur ise satış ve geri kiralama yönteminde istisnalardan faydalanmak isteyen tarafların sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi konusunda anlaşmaları zorunluluğu yanında finansal kiralama sözleşmesi için böyle istisnalar tanımlanmadığı gibi sözleşme süresi sonunda sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi zorunluluğu da söz konusu değildir.

Aynı finansal kiralama sözleşmesinde olduğu gibi satış ve geri kiralama yönteminde de sözleşmeye konu olabilecek mallar sınırlandırılmıştır. Öncelikle finansal kiralama sözleşmesinden farklı olarak işbu malın bizzat kiracıdan temin edilmesi gerekliliği açıktır. Bunun yanında tıpkı finansal kiralama sözleşmesinde olduğu gibi işbu sözleşmeye de 6361 sayılı Kanun'un 'Sözleşmenin Konusu' başlıklı 19.maddesi uyarınca ancak taşınır mallar, taşınmaz mallar, bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları ile bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal konu olabilecektir. Ancak yine tıpkı finansal kiralama sözleşmesinde olduğu gibi patent gibi fikrî ve sınai haklar işbu sözleşmeye de konu olamazlar.

Satış ve geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmesinin teşvik edilmesinin en önemli sebeplerinden birisi de işbu sözleşmenin gerek kiracı açısından finansman yöntemi olması, kiracının mülkiyet hakkından kaynaklanan risklerini kaldırması, likiditeyi arttırması, yabancı kaynak gereksinimini azaltması

gibi gerek kiralayan açısından karlılık oranını yükseltmesi, risk oranını düşürmesi, teşviklerden faydalanılması gibi gerekse de ülke ekonomisi bakımından pek çok avantaj sağlaması gelmektedir.

Ancak tüm bunlar ile birlikte satış ve geri kiralama yönteminin belki de en önemli avantajı belli prosedürlerin yerine getirilmesinden sonra pek çok istisnadan faydalanılmasıdır. İlgili vergisel avantaj ve istisnalar gerek 6361 sayılı Kanun'un 36-37.maddeleri gerekse de vergi mevzuatında düzenleme alanı bulmuştur.

Sonuç olarak; satış ve geri kiralama yöntemi özellikle likidite problemi çeken firmaların bankalardan kredi çekerek teknik iflas tehlikesi ile karşı karşıya kalmasını engelleyen bir yapı olarak karşımıza çıkmıştır. Günümüzde yaşanan 'teknoloji savaşları' kapsamında şirketler ve özellikle orta ölçekli işletmeler yaptıkları yatırımların karşılığını almakta zorlanmakta ve ilerleyen zamanda yaptıkları yatırımların karşılığını alamamaya başlamaktadırlar. İşte satış ve geri kiralama yöntemi tam olarak yeni teknolojik gelişmeler karşısında yeni yatırımlar yapmayı planlayan ancak likidite sıkıntısı içindeki işletmelerin imdadına yetişen bir kurumdur. Zira işletmeler, yeni yatırım finansmanı olarak yine kendi uhdesindeki malları kullanmakta, işletmeye girdi sağlarken diğer yandan yatırım yapma fırsatını da yakalamaktadırlar. Bunun yanında yine işletmeler pek çok avantajdan faydalandıkları gibi vergisel istisnalardan da faydalanma fırsatı yakalamaktadırlar. Tüm bu hususlar bir arada düşünüldüğünde satış ve geri kiralama yönteminin tümevarım yöntemi ile öncelikle sözleşme taraflarının daha sonrasında ülke ekonomisinin lehine pek çok avantaj barındırdığı ve özellikle problemi yaşayan firmaların yukarıda sayılan sebeplerle yönelmesi gereken hukuki bir yol olduğu yadsınamaz bir gerçekliktir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, işbu sistemin yaygınlaşmasının da ülke ekonomisinin istikrar kazanmasına bağlı olduğu da izahtan varestedir. Zira gelişen ekonomik sistem yatırımları artıracığı gibi yatırımlar için likidite ihtiyacı duyan işletmelerin de satış ve geri kiralama yöntemine yöneleceği de açıktır.

## KAYNAKÇA

Akıncı, Kırımhan. “Leasing ( Finansal Kiralama ) ve Kdv Finansman Avantajı”, **Vergi Dünyası Dergisi**, 2008, S. 228, ss.117-120.

Akbulut, Dursun. “21.Yılında Leasing Sektörünün Durumu, Değerlendirmeler ve Beklentiler, **Seminer**, İstanbul, 2006, ss.15-25.

Akbulut, Dursun. “Açılış Konuşmaları”, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, Ekim 2004, ss.13-32.

Akdoğan, Abdurrahman. **Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2008.

Altop, Atilla. **Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990.

Aral, Fahrettin. “Mülkiyeti Muhafaza Kaydıyla Satılan Bir Malın Alıcının Alacaklıları Tarafından Haczi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.30, S.1, Ocak 1973, ss.197-229.

Aral, Fahrettin, Hasan Ayrancı. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

Aydoğdu,Murat, Nalan Kahveci. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Gözönüne Alınarak Şema ve Tablolarla Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı**, İzmir, 2012.

Baş, Melih; “Bir Finansman Yöntemi Olarak Finansal Kiralama”, **Verimlilik Dergisi**, S.1987/2 Şubat 1987, ss.95-121.

Baysal, Başak. “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, **İÜHFM**, C.LXX, S.1, 2012, ss.221-244.

Bingöl, Berna.; **Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın (Finansal Kiralama Şirketinin) Borçları**, Marmara Üniversitesi SBE (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2007.

Bozkurt, Tamer. **Ticari İşletme Hukuku**, Cilt I, Güncellenmiş 8. Baskı, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2013.

Clark, Tom M. **Leasing**, McGraw Hill Book Co., 1978.

Çetiner, Bilgehan. “6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Yıl: 4, Sayı: 13, Nisan 2013, ss. 78-81.

Ercan, Tayfun. **6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu İle Neler Değişti?**, Seçkin Yayınevi, Haziran, 2013.

Eren, Fikret. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18.Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2015.

Ergüne, Mehmet Serkan. “6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kapsamında ve Sona Ermesinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, **MÜHF-Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.19, S.3, 2013, ss.227-258.

Erol, Ahmet, A.Ercan Yıldırım, M. Vefa Toroslu. **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama(Leasing) İçtihatlı-Gerekçeli**, Yaklaşım Yayıncılık, 2.Baskı, Ankara, 2011.

Kılıçoğlu, Ahmet M. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Genişletilmiş 16.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2012.

Kocaağa, Köksal. **Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999.

Köteli, M. Argun. **Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri)**, Kazancı Matbaacılık, İstanbul, 1991.

Kuntalp, Erden. **Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama (Leasing) Tanımı ve Hükümleri**, (Tanımı ve Hükümleri) Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1988.

Kuntalp, Erden. “Sat-Geri Kirala (Sale and Lease Back) İşlemlerinin Finansal Kiralama Kanunu Açısından İncelenmesi”, (Finansal Kiralama), **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, 1999, ss.35-43.

Kuntalp, Erden. “Finansal Kiralama Kanununun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, (Değerlendirme), 2004, s.35-40.

Nevitt, Peter K., Frank J. Fabozzi, J.Vaniss Mathew. **Equipment Leasing**, Frank J. Fabozzi Associates, 2000.

Oğuzman, M.Kemal, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir. **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, 15.Bası, İstanbul, 2012.

Oğuzman, M.Kemal ve M. Turgut Öz. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 13.Bası, C.1,Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.

Oktay Özdemir, Saibe. “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu Ve Boşluklarının Tamamlanması”, **İÜHF Mecmuası**, C.55, S.1-2, ss.263-296.

Öğredik, Güray. “Sat ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal ve Vergisel Avantajları”, **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Şubat 2014, S.122.

Özsunay, Ergun. “Leasing İşlemler: Kara Avrupası’ndaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış”, **İTO Finansal Kiralama Semineri**, İstanbul, 1986.

Öztaş, Saadet ve Emel Burak. “Türkiye’de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing)”, **Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, C.3, S.1, ss.50-63.

Poyraz, Melih. “Kanuna Karşı Hile Müessesesi ve Sat ve Geriye Kirala Uygulamalarının İlgili Müessese Açısından İrdelenmesi”, **Vergi Dünyası Dergisi**, Ağustos 2009, S.336.

Reisoğlu, Seza. “Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, **Bankacılar Dergisi**, S.48, 2004, ss.47-65.

Sarısoy, Taner. **Tüm Yönleriyle Franchising Forfaiting Factoring Leasing İşlemleri Vergi ve Muhasebe Uygulamaları Rehberi**, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 2011.

S.Gao, Simon. **International Leasing**, Strategy and Decision, Ashgate Publication, 1999.

Şentürk, Fatih. “Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları”, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, S.8/1, 2016, ss.619-639.

Tandoğan, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.1, 6.Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, Atilla Altop. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

Tiryaki, Betül. “Leasing İşlemleri İle İlgili Avrupa Birliği Mevzuatının Türk Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2006, c.X, S.1, ss.227-251.

Topuz, Murat. **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

Tunçsiper, Yasemin. **Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları**, T.C. Ankara Üniversitesi SBE Özel Hukuk ABD Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011.

Türkmenoğlu, Demet. “Finansal Kiralama (Leasing)”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.3, 1990, ss.377-402.

Yarsuvat, Duygun. Açılış Konuşmaları, **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, 9 Ekim 2004, ss. 9-11.

Yavuz, Cevdet. **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayınevi, 10.Baskı, İstanbul, 2012.

Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Bası, Turhan Kitabevi, 2013.

#### İnternet Kaynakları

[www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)

[www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)

[www.sinerjimevzuat.com](http://www.sinerjimevzuat.com)

<https://www.wsj.com/articles/sale-lease-back-deals-catch-on-1439300184>

<http://www.verginet.net> (Durak, Gündoğan. Sat-Geri Kirala İşlemlerinde Sözleşme Süresi Sona Ermeden Kiracının Taşınmazı Geri Satın Almasının Vergi İstisnalarına Etkisi)

<https://www.fkb.org.tr> (Develioğlu, Murat. Bankacılık Dışı Finansal Kuruluşlar Sempozyumu, Finansal Kurumlar Birliği)

<http://www.vergidunyasi.com.tr>

<http://www.alomaliye.com/>