



TÜRK HUKUKUNDA HAVA PARASI

İş yerleri kiralanırken hava parası ya da “hava parası” adı altında “peştemaliye” istenebilir mi?

Uygulanan Kanun

Türk Hukukunda hava parası, 18 Mayıs 1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (“Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun”)’da ve 22 Nisan 1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu (“Borçlar Kanunu”)’nda düzenlenmiştir.

Açıklamalar

Türk hukukunda, hava parası, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 16. Maddesi hükmüyle yasaklanmıştır. Madde “*Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenler*” hakkında bir (1) seneye kadar hapis ve üç (3) yıllık kira bedeli tutarında ağır para cezası getirmiştir. Kiracıyı korumaya yönelik bu hükümden de anlaşılacağı gibi hava parası ile ilgili bir tanım yapılmamış, ancak yasak olduğu ve sonucunda cezai yaptırımın olduğu belirtilmiştir. Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2007/5476 E. 2008/1505 K. Sayılı 07.02.2008 tarihli kararı, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 1983/2728 E. 1983/3703 K. sayılı 5 Mayıs 1983 tarihli kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 5 Şubat 2002 tarihli 2002/538 E. 2002/805 K. sayılı kararı da bunu desteklemektedir.

Uygulamasının emredici kanun hükümlerine aykırı olmasından dolayı hava parası ile ilgili olarak yapılan sözleşmeler, Borçlar Kanununun sözleşmenin konusu ile ilgili hükmü olan 19. madde ve butlanı açıklayan 20. maddesi uyarınca geçersiz sayılmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2005/4735 E. 2005/12388 K. sayılı ve 15 Temmuz 2005 tarihli kararında “*Tarafların beyanları ile tüm dosya kapsamından, davalının kiracısı olduğu dükkânın kiracılığını davacıya devir edilmesi karşılığı sözleşmede ödenmesi kararlaştırılan para hava parasıdır. Mahkemenin kabulü de bu doğrultudadır. Hava parası alınması buyurucu hukuk kuralı niteliğindeki Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 16. maddesi ile yasaklanmıştır. Sözleşme bu haliyle yasaya ve hukuka aykırı olduğundan Borçlar Kanunu’nun 19 ve 20. maddeleri hükmü gereği geçersizdir. Dava konusu senetler de hava parası karşılığı düzenlendiğine göre, bu senetler de geçersizdir.*” diyerek bu yaklaşımı açıkça kabul etmiştir.

Hava parasının yasal olmaması nedeniyle, uygulamada sık sık hava parası kapsamına girmesi muhtemel ödemeler için “peştemaliye (işletme değeri)” terimi kullanılmaktadır. Yargıtay vermiş olduğu kararlarda bu kullanımın hatalı olduğunu ifade etmiş ve ticari bir



müessesenin devrinde söz konusu olan “peştemaliye” ile kira ilişkisinde söz konusu olan “Hava Parası”nı birbirinden ayırmıştır. Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 3 Haziran 1985 tarihli ve 1985/2315 E. 1985/5606 K. sayılı kararına göre: *“Peştemaliye (Peştemallık); ticaretle ün kazanmış bir müessesenin başkasına devri halinde üne neden olan manevi değere veya müessesenin bulunduğu yörenin onur ve halinde üne neden olan manevi değere veya müessesenin bulunduğu yörenin onur ve önemine karşılık olmak üzere ödenen bedeldir. Tanımından da anlaşıldığı gibi, peştemaliye taşınmazın kiralanmasında değil, ticari bir işletmenin devri halinde; işletmeyi devir alanın, bu işletme hakkının maddi değeri yanında işletmenin ünü ve manevi değerleri için ödenmesi lazım gelen bedeldir. İşletmenin faaliyetini yerine getirdiği taşınmaz veya taşınmazın kiralanması ile ilgili değildir. Peştemaliye bu haliyle yasaya ve ahlaka aykırı bir edim olmayıp, hukuken korunan bir haktır.”*

Kararda da belirtildiği üzere peştemaliyeden söz etmek için bir işletmenin devri söz konusu olmalıdır. Boş bir taşınmazın eski kiracısından uğrayacağı zararlar ödenerek devralınması işletmenin devralındığı anlamına gelmez. Böyle bir durumda ödenen para peştemaliye olarak tanımlanamaz.

Öte yandan, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 21 Ocak 1991 tarihli kararında kira parasının dışında kiracıdan *“teknolojik yenilikler ve satış arttırıcı fonksiyonların gerçekleşmesi için kiralayan tarafından alınan katılma payının hava parası sayılmayacağı”* belirtilmiştir. Kararda, katılma payının alışveriş merkezindeki araç, gereç ve tesisler için alındığı ve bunların insanları bu merkeze çekmekte olduğu ve buradaki işyerlerinin kirasını olağanüstü arttırıcı etkisi olduğu vurgulanmaktadır. Mahkeme, kiracının serbest iradesi ile kira bedeli yanında ayrıca bir defaya mahsus olmak üzere ödemeyi kabul ettiği bu paranın hiç karşılığı olmayan bir para olmadığını belirtmiştir. Bu bağlamda, kiracıdan kira parası haricinde alınan paranın amacının önemli olduğu vurgulanmaktadır. Alınan paranın kira bedeli karşılığı sayılan hususlar dışında bir edimin karşılığı veya tazminat niteliğinde olması halinde, sözleşme geçerli olacaktır.

Yine, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 5 Mayıs 1983 tarihli kararında, kiracıya sözleşmenin hitamından önce çıkması halinde belirli bir bedel ödeyeceğini vaat eden kiralayanın bu vaadi hava parası olarak kabul edilmemiştir. Yargıtay, ilk derece mahkemesinin hükmünü bozduğu bu kararda şu ifadeye yer vermiştir: *“Kiralayan sadece kiracının sözleşme haklarından süresinden evvel vazgeçmesine karşılık bir para edimi altına girmiştir. Bu itibarla mahkemece alacağın hava parası olarak nitelendirilmesi tamamen yanlıştır.”*

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 2007/5476 E. 2008/1505 K. Sayılı 07.02.2008 tarihli kararında *“Kiracılar yönünden yapılan düzenleme ile hava parasının istenilmesi yasaklanmıştır. Bu hükmün, eldeki dava bakımından da göz önünde tutulması gerekir. Zira emredici normlar, herkese hitap eden, herkese ödevler yükleyen genel ve nesnel davranış kurallarıdır. Hukuka aykırı bir edimin yerine getirilmesini istemek mümkün bulunmadığı gibi; emredici bir hukuk normunun varlığına rağmen, bu nedenle tazminat da talep edilemez. Şu durumda, davacının hava parası adı altındaki isteminin reddi gerekmektedir.”*



Sonuç

Yukarıda ayrıntılı olarak incelendiği üzere, kira sözleşmelerinde kira parası dışında herhangi bir karşılığı olmaksızın veya hava parası olarak alınan bedeller Türk Hukukunda yasaklanmış olup, bu tür bir ödemeyi düzenleyen sözleşmeler geçersiz sayılabilmektedir.

Bu nedenle, kira parası haricinde alınan paranın kanunen yasaklanmış bulunan hava parası kapsamına girmemesi için hangi amaçla alındığının açık olması ve karşılığının bulunması gerekmektedir. Ancak, bu amaç dikkatlice seçilerek kiralanan yerin şöhreti veya lokasyonu gibi zaten kira bedelinin içerdiği varsayılan hususlardan olmamalı, kira bedeli dışında ayrıca sağlanan ek menfaatler veya zararlar neticesinde olmalıdır. Örneğin, teknolojik yenilikler ve satış arttırıcı fonksiyonların gerçekleşmesi için alınan katılma payı Yargıtay'ca hava parası olarak değerlendirilmemiş ve sözleşme geçerli sayılmıştır.

Sonuç olarak, kira sözleşmesi devam eden kiracıya, sözleşme süresi bitmeden önce sözleşme haklarından vazgeçerek kiralananı yeni kiracı lehine tahliye etmesi için ödenen paranın, vazgeçtiği hakların ve uğrayacağı muhtemel zararların karşılığı olarak verilmesi nedeniyle hava parası olarak nitelendirilemeyeceğini düşünüyoruz. Ancak, bu husus dikkatlice değerlendirilmesi gereken bir husus olup, hava parası izlenimi doğuracak şekilde edimler arası dengesizlik söz konusu olmamalıdır.

Sevinde ÇAVUŞOĞLU
Avukat