

Hüseyin İ. , Locarno

Soru Kendi açtığım ve işlettiğim kebabçı dükkânımı dört yıl çalıştırdıktan sonra işletme hakkını "Subinquinino" olarak bir başkasına devrettim. Yaklaşık bir sene sonra dükkânı geri aldığımda son üç aylık kiranın bu süreç içerisinde işletmeden sorumlu kişi tarafından ödenmediğini, dükkânın devir işlemleri sırasında bana geri iade edilen fırın, döner makinesi vs. gibi demirbaşların yıpratıldığını ve yer yer bozulduğunu fark ettim. Bu süre zarfı içerisinde dükkânımı "Subinquinino" olarak kullanan şahsa karşı hukuki olarak ne yapabilirim?

Cevap İsviçre Borçlar Kanununun (OR/CO) 262. maddesine göre "Untermiete, Sous-location" ya da "Sublocazione" olarak tarif edilen terimin Türkçe karşılığı müstecirin müsteciri ya da ikinci kiracı olarak adlandırılıyor. Buna göre müstecir, mucire zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, mecuru tamamen yahut kısmen ahara icar yahut icarı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir.

Bunun gibi sözleşmelerde sizin müstecir olarak mucire karşı olan hukuki mesuliyetleriniz saklı kalarak, ikinci kiracının kiranın ödememesi halinde, tediye edilmemiş kiralardan ödemekte sorumlusunuz. İkinci kiracı size karşı sözleşmeden doğan görevlerini yerine getirmediğini siz mucire karşı gerekçe gösteremiyorsunuz.

Ödenmemiş kira bedeli ile ilgili mucir genellikle otuz günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kiranın ödenmesini veya mehlin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir. Böylece sizin bir an evvel ödenmemiş kirayı ev sahibine havale etmeniz gerekmedir. Ancak sizin ikinci kiracıya karşı mucirin size karşı talep edebildiği hak ve görevleri kullanabilirsiniz. Kira süresi sona erdiği için sizin otuz günlük bir mehil tayin ederek ikinci kiracıdan kiranın tediye etmesini ihtar etmeniz gerekiyor.

Diğer demirbaşların hor kullanmasıyla ilgili (OR/CO) 257f maddesine göre müstecir vuku bulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak mecura daimi bir zarar iras eyleser mucir tazminat talep edebilir. Mecurda, icrası mucire ait tamirata lüzum hâsıl olduğu yahut üçüncü bir şahıs mecur üzerinde bir hak iddia ettiği takdirde; müstecir, keyfiyeti hemen mucire ihbar etmekle mükelleftir. Aksi takdirde zarardan mesul olur.