

## KİRA UYUŞMAZLIKLARI

### 1. GENEL OLARAK

Borçlar Hukukuna konu olan ve toplumsal hayatta en çok karşımıza çıkan ilişkilerden biri, kira ilişkisidir. Ülkemizde yaşanmakta olan ve her geçen gün artış eğilimi gösteren enflasyon ve Türk Lirasının satın alma gücünün düşmesi, en fazla kiraya veren-kiracı ilişkilerine yansımaktadır. Mal sahibi- kiracı arasındaki tartışma ve ölüme varan fiili kavgalarda, kiracılara karşı açılan TAHLİYE ve KİRA TESPİT davalarında önemli artışlar yaşanmaktadır. Her geçen gün büyümekte olan uyumsuzluk konuları ile ilgili olarak; konunun yasal boyutunu, mal sahibi-kiracı arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklarda kiracının hangi hukuki haklara sahip olduğunu derlemeye çalışacağız. Bu yazıda belirtilen açıklamalar konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olup, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların (pansiyon, sezonluk yazlık vs.) altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.

### 2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRE SORUNU

**Kira sözleşmeleri genellikle belirli (1,2,3... yıllık vs) sürelerle yapılmaktadır. Kira sözleşmesinin belirli bir süre için yapılmış olması, bu sürenin dolması ile kiracının kiralananı çıkarılabileceği şeklinde algı yaratmaktadır. Bu doğru değildir.** Kiraya veren, sözleşme süresinin bitmesini gerekçe göstererek kiracıyı evden veya işyerinden çıkaramaz, tahliye davası açamaz. Bu husus Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinde vurgulanmış; "*Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez*" denmiştir. Örneğin; 1 Temmuz 2021 tarihinde bir yıllık süreli bir sözleşme ile kiralanan konut veya işyeri kiracısı aleyhine 1 Temmuz 2022 tarihinde sürenin sona ermiş olması nedeniyle tahliye davası açılmaz, sürenin dolması gerekçe gösterilerek taşınmazı boşaltması istenemez.

Kanuna göre, mülk sahibinin süre bitmesi nedeniyle sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur ama kiracının böyle bir hakkı vardır. Yani kiracı , sözleşme süresi bitiminden **en az 15 gün önce** bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilir. Ancak kiracı 15 gün önce bildirimde bulunmaz ise , sözleşme aynı koşullarla (aşağıda belirtildiği üzere güncellenmiş kira bedeli üzerinden) bir yıl uzatılmış sayılır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin başlıca sona erme sebepleri aşağıdaki gibidir:

### 3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN 10 YILINI DOLDURMASI SORUNU

Kira sözleşmesinde belirlenmiş olan sürenin dolmasından itibaren sözleşme 10 yıl veya daha uzun süre uzamış ise kiraya veren, ayrıca bir gerekçe göstermeksizin kiralananın boşaltılmasını isteyebilir. Bunun için 10 uzama yılının dolmasından itibaren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az

üç ay önce kiracıya ihtar çekerek sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu husus Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1. maddesinin son cümlesinde şu şekilde ifade edilmiştir: “... on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir”. Kiracıya yapılacak bildirimlerin yazılı olması gerekecektir. Bir örnekle açıklamak gerekirse 1 Temmuz 2011 tarihinde yapılmış olan bir yıllık kira sözleşmesi; 1 yıllık sözleşme süresi+10 yıllık uzama süresini 1 Temmuz 2022 tarihinde dolduracaktır. Kiraya veren (mal sahibi) 1 Nisan 2023 tarihinden önce (veya takip eden her yılın 1 Nisan tarihinden önce) tebliğ edilecek şekilde çekeceği bir ihtar ile sözleşmeyi sonlandırabilecektir.

#### **4. KİRAYA VERENİN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE İSTEME HAKKI**

Kiraya veren tarafın kiraya verilen yere (konut veya işyeri) ihtiyacı var ise kanunda belirtilen şartlarla kiracı aleyhine ihtiyac nedeniyle tahliye davası açma hakkı vardır. İhtiyac, kiraya vereni; kendisi, eşi, alt soyu (çocukları, torunları), üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için olmalıdır. Kiraya veren bu davayı kira süresinin (veya uzama süresinin) sona erdiği tarihten itibaren bir ay içerisinde açabilecektir. Davanın tahliye ile sonuçlanması için “*Ev sahibinin ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyac tahliye nedeni yapılamaz. Henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyac da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyac sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.*”

İhtiyac nedeniyle açılacak tahliye davasının sonucunda alınan tahliye kararına dayanılarak kiralananın boşaltılması sağlandığında, haklı sebep olmaksızın, kiralanan; üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiraya verilemez. Bu yasağa aykırı davranan mal sahibi kiracının en son ödediği bir yıllık kira miktarı kadar tazminat ödeme yükümlülüğü altına girecektir.

#### **5. KİRALANAN YERİN SATILMASI**

Kiraya veren kiraya vermiş olduğu taşınmazı başka birine satabilir. Taşınmazın satılması, kira sözleşmesi kira sözleşmesini bozmadır. Kiraya verenin tüm hak ve yükümlülükleri yeni malike geçer. Eğer taşınmazın yeni maliki; bu taşınmazı kendisinin, eşi, alt soyu (çocukları, torunları), üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için kullanmak istiyorsa, **taşınmazı edindiği tarihten itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmelidir.** Yeni malik bu bildirim yaptıktan 6 ay sonra tahliye davası açarak sözleşmeyi sonlandırma yoluna gidebilir. Yeni malikin ihtiyac iddiası ile açtığı davada ihtiyac iddiasının samimi ve gerçek bir ihtiyac olmasının kanıtlanması gerekir.

#### **6. KİRALANANIN YENİDEN İMAR-İNŞA NEDENİYLE BOŞALTILMASI İSTEMİ**

Kira sözleşmesinin feshine dayanak yapılacak nedenlerden biri de kiralanda yapılacak esaslı onarımlardır. Kiralananın eskimesi, yıpranması, bozulması sonucu onarım gerekiyorsa veya genişletilmesi, değiştirilmesi gerekiyorsa kiracının taşınmazdan tahliyesi istenebilir. Bu nedene dayanılarak tahliye istenebilmesi için onarımın “esaslı” olması, ve onarım sırasında kiracının taşınmazı kullanma imkanının bulunmaması gerekir.

## 7. TAHLİYE TAAHHÜDÜ VERİLMİŞ OLMASI

Kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı taahhüt etmesine karşın taahhüt edilen tarihte yer boşaltılmamış ise kiraya veren, icra takibi yaparak veya dava açarak taşınmazın boşaltılmasını sağlayabilir. Türk Borçlar Kanununun 352. maddesindeki düzenleme, tahliye taahhüdü ile ilgili olup; “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*”

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için aşağıdaki şartları taşıması gerekir:

- a) Taahhüdün **yazılı** olması gerekir.
- b) Taahhüdün içeriğinin ve boşaltma tarihinin **belirli** olması gerekir.
- c) Taahhüdün **kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmiş** olması gerekir.

Kanundaki düzenlemede kiralanan yer kiracının kullanımında olduğu sırada, yani kira sözleşmesi devam ederken kiracı tarafından belirli bir süre sonra boşaltılacağı yazılı olarak taahhüt edilmiş ise, bu tahliye taahhüdüne dayanılarak kiracının tahliyesi düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin imzalanması sırasında kira sözleşmesi ile aynı anda imzalanan tahliye taahhüdü geçersizdir. Uygulamada çoğunlukla, kiraya verenler kira sözleşmesi ile birlikte ama daha sonraki tarihli veya tarihi boş olarak tahliye taahhüdü imzalatmaktadır. Düzenleme tarihi veya tahliye edilecek tarihi boş bırakılarak imzalanan tahliye taahhütlerinin bu bölümlerinin daha sonradan doldurulmak suretiyle kiracı aleyhine kullanılabilmesi unutulmamalıdır.

Kanuna uygun olarak verilmiş geçerli bir tahliye taahhütnamesine dayanılarak kiracının tahliye edilebilmesi, tahliye taahhüdünün bir ay içerisinde icra takibine veya davaya konu edilmesine bağlıdır. Bu süre geçtikten sonra, tahliye taahhüdüne dayanılarak kiracının tahliyesi istenemez.

## 8. KİRANIN ÖDENMEMESİ (TEMERRÜT)

Kira bedelinin (veya yan borçların) sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde ve zamanda ödenmemesi halinde; kiraya veren, kiracıya çekeceği ihtarname ile ödenmemiş ve talep edilebilir hale gelen kira bedellerinin 30 gün içinde ödenmesi talebinde bulunabileceği gibi (ihtarname), doğrudan doğruya icra yoluna başvurarak ödenmeyen veya eksik ödenen kira bedelinin 30 gün içinde ödenmesi için ödeme emri gönderilmesini talep edebilir. Gerek ihtarnamenin, gerekse icra müdürlüğü tarafından gönderilen ödeme emrinin tebliğinden itibaren 30 günlük süre içerisinde kira bedeli ödenmezse kiraya veren/alacaklı kiracının tahliyesi için dava açabilecektir. Kira bedellerinin sözleşmeye uygun olarak ödendiğini ispat yükümlülüğü kiracıya aittir.

## 9. İKİ HAKLI İHTAR ÇEKİLMESİ HALİ

TBK 252/2. maddesi gereğince “*kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa*” tahliyesi istenebilecektir. İhtarın haklı olabilmesi yazılı yapılmasına ve ihtar tebliğ edilmeden önce talep edilebilir kira borcunun mevcut olmasına bağlıdır. İhtarların tebliğinden sonra ödenmiş olan kira bedelleri ihtarın haklılığını ortadan kaldırmayacaktır. Başka bir anlatımla; kanunda düzenlenen dönem içerisinde iki ayrı aya ait kira borcu için iki haklı ihtar çekilmesine sebep olunmuş ise kiracı, ödenmemiş kira borcu olmasa da tahliye davası ile karşılaşabilir. İhtarların birbirini takip eden aylarda olup olmamasının da bir önemi yoktur.

## 10. KİRACININ AYNI İLÇEDE KONUTUNUN OLMASI

TBK 352/3 maddesindeki düzenleme gereğince; “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu*” varsa kiraya veren kiraya verdiği sırada bunu bilmediğini ileri sürerek kiracının tahliyesini isteyebilir. Bu düzenleme sadece konut kiracıları için olup işyeri kiralari bakımından geçerli değildir. İşyeri kiracısının aynı ilçe veya belde de kendi kullanımına uygun bir işyeri mülkiyetinin varlığı tahliye nedeni değildir.

## 11.KİRA PARASININ BELİRLENMESİ (TESPİTİ) SORUNU

Kira sözleşmelerinde taraflar, kira bedelini sözleşme özgürlüğü prensibi çerçevesinde serbestçe belirleyebilirler. Ancak 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile, Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yapacakları Gayrimenkul **Kira** Sözleşmelerinin **kira** bedellerinin **döviz cinsinden** veya dövizle endeksli olarak belirlenemeyeceği kararlaştırılmıştır. Döviz cinsinden kiraya verilmiş olan taşınmazların kira bedelleri kararnameye dayalı olarak çıkarılan genelgede belirlenen tarihteki (02.01.2018) kur üzerinden TL’ye çevrilmiştir. Başlangıçta geçici bir düzenleme olarak getirilen kural uzatılmak suretiyle - şimdilik - kalıcı hale gelmiştir. Türk Lirası cinsinden kira bedelinin serbestçe

belirlenmesi, kira sözleşmesinin kurulması sırasında söz konusu olmaktadır. Buna karşılık, sözleşmenin devamı sırasında Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedelinin belirlenmesine bazı sınırlamalar getirilmiştir.

TBK 344. maddesi “*Tarafların, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarını*” TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli kabul etmiştir. Başka bir anlatımla, Konut ve işyeri için taraflar kira bedelinin ileriki yıllarda ne şekilde artırılabileceği konusunda kira sözleşmesi ile veya düzenleyecekleri başka bir sözleşme ile belirleyebilirler ancak belirledikleri artış oranı TÜFE'deki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Bir örnekle açıklamak gerekirse; kira bedelinin her yıl %10 oranında artırılarak ödeneceğine ilişkin sözleşme hükmü TÜFE artış oranının %10'dan daha yüksek çıkması halinde geçerlidir. Bu durumda TÜFE artış oranı değil tarafların anlaşma ile belirlemiş oldukları daha düşük artış oranı dikkate alınacaktır.

Taraflarca kira miktarının yenilenen kira döneminde ne kadar ve ne şekilde belirleneceği konusunda bir anlaşma mevcut değilse yenilenen kira döneminde kira bedeli TÜFE'deki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmamak üzere “*hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre*” belirlenir.

Tüketici fiyat endeksi her ay düzenli olarak TÜİK'in web sitesinde yayınlanmakta, on iki aylık ortalamalara göre değişim oranları açıklanmaktadır. Kira sözleşmesi hangi ay yenilenecek ise o ay açıklanan artış oranları dikkate alınacaktır.

## **12. BEŞ (5) YILDA BİR KİRA BEDELİNİN EMSALLERİNE GÖRE BELİRLENMESİ SORUNU:**

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak yukarıda anlatılan kurallar ve kısıtlamalar kira döneminin ilk beş yılı için geçerlidir. Kira sözleşmesi beş yıldan uzun süreli olarak yapılmış ve beşinci yılını doldurmuşsa veya uzamak suretiyle beş yılını doldurmuşsa yenilenen kira döneminde TÜFE artış oranını aşmama kısıtlaması kalkacaktır. Taraflar yeni kira bedeli konusunda anlaşamazlarsa açılacak kira tespit davasında hakim; yeni kira yılında uygulanacak kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutarak hakkaniyete uygun biçimde belirler. Hakim yeni dönemde uygulanacak kira bedelini belirlerken, kiralananın durumunu ve emsal kira bedellerinin ne kadar olduğunu belirlemek için yerinde keşif yapıp, bilirkişilerden rapor alarak, kiralanan yer “Boş olsa idi ne kadara kiraya verilebilirdi ?” sorusuna bir cevap belirledikten sonra kiracının “eski kiracı olmasını” gözeterek çoğunlukla belirlenen bu miktar üzerinden (uygulamada genellikle %20 oranında) “hakkaniyet” indirimi uygulayarak yeni dönem kira bedelini belirlemektedir. Beşinci yılın sonunda hakim tarafından bu şekilde bir kira belirlenmesi yapılmamış (TÜFE oranında artırılmış) ise bu hakkın sonraki kira yenilemelerinde de kullanılabileceği göz ardı edilmemelidir. Ancak bu şekilde bir kira tespiti kararı

alınmış ise sonraki beş yıl kira artışları TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmamak üzere belirlenecektir. Özetleyip tekrar etmek gerekirse; kiraya verenin her beş yılda bir kira bedelinin “kiralananın durumu” ve “emsal kira bedellerine” göre belirlenmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

### **13.KİRA ARTIŞ ORANININ %25 SINIRLAMASI SORUNU VE UYGULAMA ALANI:**

Son bir yıl içinde kira artışlarında ve TÜFE oranlarında meydana gelen olağanüstü artışların sonucunda, konut kiralari bakımından “geçici” yeni bir “kısıtlama” düzenlemesi kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Düzenleme, Türk Borçlar Kanununa bir geçici madde ilave edilerek gerçekleştirilmiştir. 11 Haziran 2022 tarihinde yürürlüğe giren düzenleme şu şekildedir; Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.

Düzenleme, sadece konut kiralari bakımından olup işyeri kira sözleşmeleri bu sınırlamaya dahil değildir. 11 Haziran 2022-1 Temmuz 2023 (bu tarih dahil) yenilenecek konut kira sözleşmeleri için uygulanacaktır.

Taraflar arasındaki sözleşmede kira bedelinin %25'den daha düşük bir artış oranı belirlenmiş ise taraflar arasındaki anlaşma geçerlidir ve kira o oranda artacaktır. Taraflar arasında kiranın %25'den fazla artırılmasına ilişkin anlaşmalar fazla miktar yönünden geçersiz olup bu durumda da %25 artış uygulanacaktır. Belirlenen dönem içerisinde, kira sözleşmesinin yenileneceği aya göre TÜİK tarafından açıklanacak TÜFE'deki oniki aylık ortalamaları artış oranı %25'in altında ise kira açıklanan değişim oranına göre artırılacaktır.

Düzenlemenin, belirtilen dönem içinde beşinci yılını doldurmuş olmakla TÜFE artış oranı sınırlamasına tabi olmayan (Emsallerine göre artış istenme hakkı olan ) sözleşme yenilemelerinde uygulanıp uygulanmayacağı tartışma konusudur. Madde metninde belirtilen dönem içerisindeki yenilemeler bakımından bir ayırım gözetilmemiş olmasına karşın, son cümlesinde sadece 344. maddenin ikinci fıkrasını belirtmiş olması (344/3 fıkradan söz edilmemiş olması) nedeniyle beşinci kira yılını dolduran kira sözleşmelerinin kapsam dışında kaldığı ileri sürülerek kira tespiti davaları açılmaya devam

edilmektedir. Kira artışlarının sınırlandırılmasına ilişkin diğer düzenlemelerde olduğu gibi son sözü yine yargı söyleyecektir.

Av. Gürsan ATAR