

KİRA HUKUKU VE TAHLİYE

Kanunların uygulanmasında, konuya ilişkin özel bir kanun varsa mahkemeler nezdinde öncelikle o kanun uygulanır, özel kanunda hüküm bulunmaması halinde genel kanun uygulama alanı bulacaktır.

Konumuzla bağlantılı olan kanunlardan, Borçlar Kanunu genel, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ise özel nitelikte bir kanundur. Söz konusu kanun, belediye sınırları içerisinde mevcut tüm yapıların (gecekondu hariç) kiralanması ve tahliyesinde uygulanmaktadır. Bu nedenle, 6570 sayılı kanunu temel alarak konuyu anlatmaya çalışacağım.

Kira sözleşmelerine dayanan her türlü tahliye ve kira tespit davalarında, dava değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemeleri yetkilidir .

Kira alacağı davalarında ise görevli mahkeme, dava değerine göre belirlenir.

Söz konusu davaların birlikte açılması halinde yine dava değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemeleri yetkilidir .

Bu konuda kesin yetki kuralı geçerli olmadığından, genel yetki kuralları çerçevesinde, davalının ikametgahı mahkemesinde dava açılabilir.

Gayrimenkul kiraları hakkındaki Kanun, yani 6570 sayılı kanun, genel hatları ile kiracıları koruma amacını taşımaktadır. Bu amaç kendini özellikle kira süresi ve tahliye konularında göstermektedir. Kiralayanın, yani ev sahibinin kira süresini uzatmak gibi bir hakkı yoktur. Kira sözleşmesinde belirtilen sürenin dolması halinde, kiracı isterse, kiraları ödemek koşulu ile o evde oturmaya devam edebilir. Kiralayan (ev sahibi) ancak biraz sonra tek tek belirteceğim şartların oluşması halinde tahliye davası açabilir. Kiracı, kira süresini uzatmak istemiyorsa, kira süresinin bitmesine 15 gün kala, ev sahibini bu durumdan haberdar eder ve zamanı geldiğinde de evi tahliye eder.

Kiralayanın (ev sahibi) tahliye davası açabilme şartları, Borçlar Kanununda ve 6570 sayılı kanunun 7.maddesinde tek tek belirtilmektedir. Belirtilen bu hususlar sınırlı sayıda olup tarafların özel olarak belirledikleri şartlar geçerli olmaz. Yani, kiralayan ancak 6570 sayılı kanunda ve Borçlar kanununda belirtilen şartlar nedeniyle tahliye davası açabilir.

Öncelikle 6570 sayılı kanun çerçevesinde kiralayanın tahliye davası açabilme şartlarını inceleyelim:

İlk şart, kiracıdan tahliye taahhüdü alınması durumudur. Kiracı, tahliye taahhüdü ile, evi belli bir tarihte tahliye edeceğini taahhüd etmişse, o tarihte evi boşaltmak zorundadır. Boşaltmadığı takdirde kiralayan, kiracıdan evi tahliye etmesini isteyebilecektir. Söz konusu tahliye taahhüdünü için de bazı şartlar gerekmektedir. Belirttiğim gibi tahliye taahhüdü öncelikle yazılı yapılmalıdır . Noterden yapılması şart

değildir. Ancak, noter kanalıyla yapılması halinde kiralayan için daha güvenceli bir durum oluşmuş olacaktır. İkinci şart, tahliye taahhüdünde, evin tahliye edileceği tarihin belirtilmesi zorunludur . Üçüncü ve son şart ise, tahliye taahhüdünün ilk kira yılını takip eden yıllardan sonrası için verilmiş olması gerektirir. Tahliye taahhüdündeki tarihin ilk kira yılı içerisinde olmaması gerekmektedir. Bir evi ilk defa kiraliyorsanız, ister kiracı olun, ister kiralayan, ilk kira kontratı ile yapılan tahliye taahhüdü geçerli olmaz. Söz konusu taahhüdün, kontrattan ayrı olması da bu durumu değiştirmez .

Tahliye taahhüdüne cezai şart hükmü de eklenebilir .

Evin boşaltılacağına dair verilen taahhüdün dolmasının ardından ev sahibi, ya icra dairesine başvurarak ya da mahkemeye dava açarak evin tahliyesini isteyebilecektir. Uygulamada pratik olan yol Örnek 56 tahliye emri doldurularak kiracıya tebliğ edilmesidir. Bu durumda kiracıdan, varsa itirazlarını 7 gün içinde bildirmesi istenir. Ev sahibi sözkonusu haklarını 1 ay içerisinde kullanmalıdır. Aksi halde, hakkından feragat etmiş sayılır ve sözleşme kendiliğinden yenilenmiş sayılır.

Kiralayanın, kiracıdan evi tahliye etmesini isteyebilmesi için ikinci şart ise evi; kendisi, eşi veya çocukları için konut olarak kullanma ihtiyacının doğması halidir. Madde metninde sayılan kişiler sınırlı sayıdadır, yani genişletilemez, yani evsahibi, kendisi, eşi veya çocukları dışında başka bir kimsenin konut ihtiyacı için tahliye davası açamaz. Söz konusu konut ihtiyacının doğmuş, samimi ve gerçekçi olması gerekmektedir . Bu durumda, kira akdinin bitmesini takip eden 1 ay içerisinde tahliye davası açılabilir.

Kiralayanın, kiracıdan evi tahliye etmesini isteyebilmesi için üçüncü şart; ev sahibinin işyeri ihtiyacı nedenidir. Ev sahibi, bir önceki bendde olduğu gibi kendisi, eşi veya çocuklarının işyeri ihtiyacını karşılamak amacıyla, kiracıdan evini tahliye etmesini isteyebilecektir. İşyeri ihtiyacının yine bir önceki bendde anlatıldığı gerçek ve makul olması gerekmektedir . Söz konusu ihtiyacın doğması durumunda, kira sözleşmesinin bitmesini takip eden bir ay içerisinde tahliye davası açılabilir.

Bir evi, yukarıdaki bendlerde olduğu gibi kendisi, eşi veya çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacı için alan yeni malığın durumu ise biraz daha farklıdır. Bu durumda yeni malik , evi satın almasından itibaren bir ay içinde durumu belirten bir ihtar çektikten altı ay sonra tahliye davası açılabilir.

Kiralayanın, kiracısından evi tahliye etmesini isteyebilmesi için bir diğer şart ise; taşınmazı yeniden inşaa veya imar amacıdır. Bunun için, evin zorunlu tamirati gerekmele birlikte, bu tamirat imar amacıyla yapılmalıdır . Tamiratların yapılması sırada kiracının evde oturması mümkün olmamalıdır. Kiracı, hakları saklı kalmak şartıyla evi terkedecek, onarım sonrasında ise tekrar dönecektir. Söz konusu ihtiyacın doğması durumunda, kira sözleşmesinin bitmesini takip eden bir ay

içerisinde tahliye davası açılabilecektir. Basit onarımlar için bu bend hükmü uygulanamaz, taliye kararı verilemez.

Kiralayanın, kiracısından evi tahliye etmesini isteyebilmesi için bir diğer şart ise; kiracının bir yıl içinde kirasını iki defa geciktirmesi halidir. Bu durumda kiralayan (ev sahibi), vaktinde ödenmeyen kira için kiracısına ihtar çekmelidir. Bu şekilde kiracı yılın herhangi bir döneminde 2 defa kirasını geciktirir ve kiralayan da 2 haklı ihtar çekerse, kira sözleşmesinin bitiminde başka bir ihtarla gerek kalmadan kiralayan bir ay içinde tahliye davası açabilecektir. Eksik ödemeler için de iki haklı ihtar hüküm ifade eder.

Kiralayanın, kiracısından evi tahliye etmesini isteyebilmesi için bir diğer şart ise; kiracının veya eşinin aynı şehir belediyesi sınırları içerisinde oturabileceği bir eve daha sahip olması halidir. Böyle bir durumda kiralayan, konuta ihtiyacı olduğunu ispatlamak zorunda kalmadan ve kira sözleşmesinin bitmesini beklemeden tahliye davası açabilecektir. Kiracının evinde bir başka kiracının bulunması, kiralayanın bunu önceden biliyor olması durumu değiştirmeyecektir.

6570 sayılı kanununun 12.maddesine göre de; kira sözleşmesinde aksine açıklama olmadıkça, kiralanan yerin kiracı tarafından başkasına kiraya verilmesi veya kiracının kiracılık hakkını devretmesi tahliye sebebi olarak belirtilmiştir. Keza, kiracının terk ettiği taşınmazı başkasına herhangi bir sebeple işgal ettirmesi de yasaklanmıştır. Kiralananı başkasına kiraya veren kiracıya, bu durumu düzeltmesi için ihtar çekilerek süre verilmelidir. Aksi halde dava açılır. İşgal halinde ise, hiçbir ihtar veya süre şartı aranmaksızın tahliye davası açılabilecektir.

Kiralayanın tahliye davası açabilme şartlarından bir kısmı da Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Bunlar da sırası ile;

İlk şart, 256.maddede düzenlenen sözleşmeye aykırılık halidir. Bu hüküm genel bir hükümdür. Bu maddeye göre kiracı, kiralananı kullanırken özenle ve tahsis gayesine uygun olarak hareket etmeli, bina içindeki diğer oturanlara karşı komşuluk gereklerine uygun davranmalıdır. Kiracının bu hallere aykırı davranması durumunda, kiraya veren süre sonunu beklemeden sözleşmeyi hemen feshedebilecektir. Kiraya verenin bu yola başvurabilmesi için, evvela kiracıya akde aykırılığı gidermesi için ihtar çekmesi ve münasip bir mehil vermesi gerekir. Bu ihtar, herhangi bir şekle tabi değildir. Eğer kiracı, kiralananı açıktan açığa fena kullanarak kiralananı daimi bir zarar verirse, ihtar da gerek yoktur. Eğer yapılan ihtar amacına ulaşmışsa, yani kiracı ihtar üzerine sözleşmeye ve kanuna aykırı davranışlarına son vermişse, artık kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı mevcut olmayacak, akde aykırılık giderilmediği takdirde ise tahliye davası açılabilecektir.

Borçlar Kanunu anlamında, kiralayanın tahliye davası açabilmesinin ikinci şartı ise, 260.maddede düzenlenmiştir. Buna göre; Kiracı, zamanı gelmiş bulunan ancak ödenmeyen kira alacağı için, altı ay ve daha uzun süreli kira sözleşmelerde 30 gün, daha kısa süreli sözleşmelerde 6 günlük süre verir ve kira parasının ödenmesini ister

(ayrıca ödememe nedeniyle kira süresi sonunda sözleşmeyi fesh edeceğini de belirtebilir ayrıca ödenmeyen kira paraları ihtarda mutlaka gösterilmelidir) . Kiracının, borcunu ödemesi halinde kira ilişkisi devam edecek ancak, söz konusu ihtar 6570 sayılı kanuna göre ilk haklı ihtardan biri olarak sayılacaktır. Kira parasının ödenmemesi halinde ise ihtarda belirtilen sürenin dolması ile tahliye davası açılabilecektir.

KİRA TESBİT DAVALARI:

Kiraya veren veya malik kira tespit davası açabilir. Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren en geç 15 gün önce ihtar veya dava dilekçesinin davalı kiracıya tebliğ edilmesi gerekir. Buna uyulmazsa, mahkemece tespit edilen kira, bir sonraki kira döneminden itibaren geçerli olacaktır. Belirtilen süre içinde ihtar gönderilmişse, dönem sonuna kadar dava açılabilir. Kira sözleşmesinde kira artışına ilişkin özel şart varsa, bu şart yenilenen ilk dönemde tarafları bağlar; yani yenilenen ilk dönemde bu şarta göre kira artışı yapılır. Yine sözleşmede her yıl kiranın artacağına ilişkin özel şart varsa, ihtarname çekmeye gerek yoktur. Dönem sonuna kadar her zaman dava açılabilir.

Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin bu konudaki yerleşik içtihatlarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında; öncelikle taşınmazın bulunduğu muhitteki olağan rayiç araştırılacak; olağan rayicin bulunamaması halinde, kira parası ekonomi esaslarına göre bir başka deyimle Toptan Eşya Fiyat Endekslerindeki (TEFE) artışa göre tespit edilecek; bu yöntemle tespit edilen kiranın çevrede oluşan rayiç kira bedellerine göre yetersiz kalması halinde ise, gerektirici nedenleri açıkça gösterilerek aşırı olmayacak bir oranda kira parasında Hak ve Nesafet kuralları çerçevesinde ayrıca bir artış yapılabilir.

Yargıtay, son kararlarında tarafların serbestçe ve her türlü etken dışında yaptıkları kira akdinde kararlaştırdıkları kira parasının, aksi kanıtlanmadıkça o dönemin olağan rayicine uygun olduğunun kabul edilmesi gerektiğini, koşullar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı ileri sürülüp kanıtlanmadıkça kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan bu kira parasının tespiti için Toptan Eşya Fiyat Endeksinin % 65 ile sınırlı olarak üç yıl için artırımının esas alınacağını, bu şekilde hesaplanacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğunun ilke olarak kabul edilmesi ve uygulamanın buna göre yapılması gerektiğini vurgulamıştır.

Bu davada uygulamada genellikle mahkemece mahallinde keşif yapılarak (Hukukçu+inşaat mühendisi+mülk sahibi) nden oluşan bilirkişi heyetinden rapor alınmakta; rapor doğrultusunda karar verilmektedir.