

TÜRK BORÇLAR KANUNU UYARINCA KİRA ARTIŞI VE KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI

Ozan ÖĞÜT
Avukat

Türk hukukunda kira sözleşmesi; aslında kiraya verenin, bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

Kira sözleşmesinin tanımından da görüleceği üzere kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri de kira bedelidir. Kira sözleşmesinin tarafları, kural olarak kira bedelini özgür iradeleriyle belirleyebilir.

Ancak günümüzde kira sözleşmesi devam ederken kiraya veren; istediği zaman, istediği bedel üzerinden kira sözleşmesini devam ettirmek isteyebilmekte, hatta kiracı ile anlaşamazsa “Konuttan veya iş yerinden çık.” diyebilmektedir. Kiracı ise kendi düşündüğü bedel/oran üzerinden bir kira artırımını yapmayı hedeflemekte, “Bu yıl ancak kira bedelini şu kadar artırım, konuttan/iş yerinden de çıkmam.” şeklinde beyanlarda bulunabilmektedir. Ya da kiraya veren; kiracının yıllardır çok düşük bir bedelle kira ödediğini, taşınmazın değerinin altında kira bedeli verildiğini düşünebilmekte ve artırım talep edebilmekte veya kiracı bu hususun tam tersi olarak kira bedelinin çok yüksek olduğu kanaatinde ise kira bedelinin indirilmesi/azaltılmasını talep edebilmektedir.

Tüm bu durumlarla çok sık karşılaşmaktayız. Özellikle devam etmekte olan COVID-19 salgın sürecinde bu tür sorunlarla oldukça karşı karşıya kalınmaktadır. Bu sebeple makalemizde Türk Borçlar Kanunu uyarınca kira artışının hangi şartlarda nasıl olabileceğini ve kira tespit davasını siz değerli okurlarımız için ele alacağız.

KİRA ARTIŞ MİKTARI, TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİNDEN FAZLA OLAMAZ

Türk Borçlar Kanunu’nda kira artışı konusu düzenlenmiş olup kiraya verenin talep edebileceği en fazla kira artış sınırı bellidir. Kanuna göre taraflar, kira artış miktarını belirlemişlerse bu miktar bir önceki kira yılının Tüketici Fiyat Endeksinin 12 aylık ortalamasından fazla olamaz. Tarafların kira sözleşmesinde kira artış miktarını belirlememiş olmaları durumunda kira artış oranı, bir önceki kira yılının Tüketici Fiyat Endeksinin 12 aylık kira ortalamalarının değişim oranını geçmemek koşuluyla, hâkim tarafından hakkaniyete göre belirlenmektedir.

KİRA TESPİT DAVASI AÇILABİLMESİ İÇİN ŞARTLARA UYULMASI GEREKİR

Bu makalemizde değinmek istediğimiz bir diğer önemli husus ise kira tespit davasıdır. Kira tespit davası, kira bedelinin tekrar belirlenmesi üzerine talep edilen davadır. Hem kiracı hem de kiraya veren bu davayı açma hakkına sahiptir. Ancak kira tespit davası açılabilmesi için kanunen belirlenen şartlara uyulması gerekmektedir.

Kira tespit davası, kural olarak her zaman açılabilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu, bu hususta özel düzenlemeler getirmiştir. Bahsedeceğimiz düzenlemelere bilhassa dikkat edilmesi gerekmektedir. Zira, aksi hâlde hukuki yararın bulunmadığından bahisle tespit davasının şartları taşınmadığından dava reddolunur.

Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca, yeni kira döneminin başlangıcından en geç 30 gün önceki bir tarihte dava açılmışsa veya kiraya veren tarafından yeni kira döneminin başlangıcından en geç 30 gün önceki bir tarihe kadar kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuşsa dava; izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Bir örnek üzerinden gidecek olursak; yeni kira dönemi başlangıcı 12 Kasım 2021 tarihi ise 12 Ekim 2021 tarihine kadar kira tespit davası açılırsa, kira bedelinin tespitine yönelik hüküm 12 Kasım 2021 tarihinden itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Ya da dava açmayıp da 12 Ekim 2021 tarihine kadar kira bedelinin artırılacağına dair yazılı bildirimde bulunulmuşsa ve yeni kira döneminin sonuna kadar dava açılırsa, kira bedelinin tespitine yönelik hüküm yine 12 Kasım 2021 tarihinden itibaren kiracıyı bağlayacaktır.

Kira süresi beş yılı geçmemişse bu davayı açmak mümkün değildir. Biraz daha detaylandırarak olursak; taraflar arasında kira bedelindeki artış oranında anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beş yıllık süre geçmiş ise hukuki yarar olduğu kabul edilir ve söz konusu dava açılabilir.

Kira tespit davasında kira bedeli; emsal kira bedelleri, kiralananın durumu, konumu, özellikleri, TÜFE artış oranına bakılarak tespit edilmekte. Bunun yanı sıra kiracının; kira sözleşmesinin kaç yıldır tarafı olduğu, düzenli ödemeler yapıp yapmadığı, yıllık artışların uygulanıp uygulanmadığı gibi hususlar da mahkemece incelenmektedir. Ayrıca mahallinde yapılacak keşif ve düzenlenecek olan bilirkişi raporu da hâkimin kararını vermesinde etkin rol almaktadır.

YENİ MALİK DE DAVA AÇABİLİR

Merak edilen bir diğer husus ise yeni malikin kira tespit davası açıp açamayacağıdır. Kiralananın el değiştirmesi, yani kiraya verenin değişmesi, kiracının kira sözleşmesine bağlılığı açısından bir farklılık yaratmamaktadır. Zira yeni mal sahibi/malik de tıpkı eski kiraya veren gibi kira ilişkisi ile bağlıdır. Dolayısıyla eğer eski malik, kira tespit davası açabilmenin şartlarını taşıyorsa yeni malik de söz konusu davayı açabilir.

Son olarak kira tespit davalarında görevli mahkeme, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıkların görüldüğü mahkeme olan Sulh Hukuk Mahkemesi'dir. Yetkili mahkeme ise kiralananın bulunduğu yer mahkemesidir.

Bu makalemizde gerek kiracının gerek ise kiraya verenin çok sık karşılaştığı sorunlardan olan kira artışı ve kira tespit davası konularını ele aldık. Aslında anlatmak istediğimiz husus, kiracının da kiraya verenin de diledikleri zaman, diledikleri oranda kira bedelinde artırım/azaltım yapamayacağıdır. Zira, Türk Borçlar Kanunu'nda bu hususta getirilen düzenlemelerin ve şartların olduğu ve bu şartlara uyulması gerektiği açıktır.