

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Temmuz 2021

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA TARTIŞMALI OLAN BAZI KONULAR

Türk Borçlar Kanunu'nun ("**TBK**") konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin tartışma yaratan düzenlemeleri hakkındaki yazı dizimizin bu ilk bölümünde, kira sözleşmesinin beş yıllık dönemlerinin dolmasının ardından uygulanacak kira bedellerinin belirlenmesinde tarafların ne kadar serbest olduklarını ele alacağız.

TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi taraflarının, belirli sınırlamalara tabi olmak üzere, kira bedelinin artış oranına ilişkin anlaşma yapabileceklerini düzenlemektedir. TBK m. 344 hükmü, kira bedelinin gerek Türk lirası cinsinden gerekse yabancı para cinsinden belirlendiği kira sözleşmelerindeki her bir beş yıllık dönem içindeki yıllık artış kurallarını net bir şekilde düzenlemiştir. Peki taraflar, kira sözleşmesinin beş yıllık dönemlerinin dolmasının ardından uygulanacak artış oranı veya kira bedeline ilişkin yapacakları anlaşmalarda serbestler midir?

Bedeli Türk Lirası Olarak Belirlenmiş Kira Sözleşmeleri

TBK m. 344/1 uyarınca, kira bedelinin Türk lirası olarak belirlendiği sözleşmelerde, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinin yenilenen dönemlerinde uygulanacak olan artış, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmez. TBK m. 344/3 ise taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hakim tarafından belirleneceğini düzenlemektedir. Kira sözleşmelerinde beş yıllık sürenin geçmesinin ardından rayiç bedelin belirlenmesi için hakime başvurulduğunda, bir yıldan sonra yapılan artışlarda olduğu gibi sadece TÜFE baz alınmamaktadır. Hakim, rayiç bedeli (i) TÜFE'deki on iki aylık değişimi, (ii) kiralananın durumunu, (iii) emsal kira bedellerini ve (iv) hakkaniyeti göz önünde bulundurarak belirlemelidir. Hakimin göz önünde bulundurduğu kriterler neticesinde, kira bedelindeki artış oranının TÜFE'deki on iki aylık ortalama dan daha yüksek olacağına kanaat

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

getirmesi mümkündür. Hakime tanınan bu imkan, kira sözleşmesinin taraflarına da tanınacak mıdır? Diğer bir deyişle, tarafların beş yılın sonunda uygulanacak kira artış bedelini önceden sözleşme ile belirlemesi mümkün müdür?

Yukarıda da belirtildiği üzere kira bedellerinde yıllık olarak yapılacak artış, TÜFE'deki on iki aylık ortalamaların değişim oranını geçmemesi şartına bağlanmıştır. Kira bedelinde TÜFE oranını aşacak şekilde bir artış yapılması ve kiracının bu ödemeyi gerçekleştirmesi ya da gerçekleştirmeyi kabul etmesiyle birlikte, taraflar arasında kira bedelinin artırımı üzerine zımni bir anlaşma yapıldığı varsayılabilir gibi gözükse de bu anlaşma geçersiz olacaktır. Kiracı TÜFE oranını aşan kısma ilişkin bir ödeme yaptıysa bunu, sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri talep edebilecek veya sonraki kira bedelleri ile takas edebilecektir.

TBK m. 344/3 uyarınca, hakime başvurmak suretiyle belirlenecek olan bedel, rayiç bedeldir ve beş yıllık dönemlerin bitiminden sonra hakimden rayiç bedel tespitinin talep edilmesi bir zorunluluk değildir. Ayrıca, taraflar beş yıllık dönemlerin bitiminden sonra uygulanacak kira artış bedeline ilişkin bir anlaşma yapmış olsalar bile, bu anlaşma tarafların hakime başvurarak rayiç bedelin tespit edilmesi talebinde bulunmalarını engellemeyecektir, zira hüküm "açıkça bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakmaksızın" ifadesini içermektedir. Ancak, TÜFE oranından yüksek bir artış yapılmasının kararlaştırılması halinde kiracının, TÜFE oranını aşan tutarın iadesini talep edip edemeyeceği tartışmalıdır. İlgili hükmün gerekçesi bu tartışmaya bir açıklık getirmemektedir. Hükme ilişkin yargı içtihatları arttıkça konuya ilişkin soru işaretlerinin ortadan kalkması beklenmektedir.

Bedeli Yabancı Para Olarak Belirlenmiş Kira Sözleşmeleri

TBK m. 344/4 hükmü, kira sözleşmelerinde bedelin yabancı para olarak kararlaştırılması durumunda, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağını, beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak TBK m. 344/3'ün uygulanacağını düzenlemektedir. Kira bedelinin Türk lirası cinsinden belirlendiği sözleşmelere paralel olarak, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği kira sözleşmelerinde beş yıllık dönemlerin sonunda uygulanacak kira bedelinin sözleşme ile belirlenip belirlenemeyeceği doktrinde tartışılmıştır. Doktrindeki görüşlerden ilki, tarafların sözleşme ile herhangi bir artış belirleyemeyeceğini savunmaktadır. Bu görüşün dayanağı, kira bedelindeki artış yasağının beş yıl ile sınırlanmasının nedeninin, beşinci yıldan sonra rayiç bedel tespitinin istenebiliyor olmasıdır. Doktrindeki bir diğer görüş ise tarafların, kira sözleşmesinin beşinci yılından sonra kira bedelinin veya kira artış oranının ne olacağını kararlaştırabilecekleri yönündedir. Maddenin gerekçesinde; beş yıl geçtikten sonra, taraflar anlaşamazlarsa, kira bedelinin yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak, TBK m. 344/3 çerçevesinde belirleneceği ifade edilmektedir. Bu kapsamda, öğretide bu gerekçeden yola çıkılarak tarafların anlaşmasının esas olduğu benimsenmektedir. Bu görüşü savunanlar böyle bir artışın geçerli olabilmesi için, artışın emsal bedel ve hakkaniyet ölçütünü aşmamasını gerektiğini belirtmektedirler.

TBK, 2012 yılında yürürlüğe girmiş olmakla birlikte çatılı işyerlerine ilişkin çeşitli hükümlerin yürürlüğe girmesi 2020 yılına dek ertelenmiştir. Bu sebeplerle, sözleşmede beş yılın dolmasının ardından kira bedelinin belirlenmesinde tarafların serbestiye sahip olup olmadıkları hususu,

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOĐAKLI

gerek bedeli Türk lirası olarak belirlenmiş gerekse döviz cinsinden belirlenmiş kira sözleşmeleri bakımından halen netliğe kavuşmuş değildir. Konuya ilişkin iğtihadın zaman iğinde oluşması ve yerleşmesiyle birlikte, bu konudaki tereddütlerin ortadan kalkması beklenmektedir.

İLETİŐİM



Av. Büřra zden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Merve Tzmen

mtuzmen@kolcuoglu.av.tr