

Kira Bedeline %25'lik Artış Sınırlaması Üzerine

Genel Olarak

7409 sayılı Kanununun 4. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Geçici 1. madde eklenmiştir. Bu maddeye göre, 11.06.2022 ilâ 01.07.2023 tarihleri arasında (01.07.2023 dahil) yenilene konut kiralari bakımından kira artışlarında, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine yüzde 25'lik sabit bir oran uygulanacaktır.

Borçlar Kanununa eklenen Geçici 1. Maddenin uygulanma süresi 1 yıldır. Yeni bir yasal düzenleme yapılmadığı takdirde % 25 oranındaki sınırlama 01.07.2023 tarihinde sonra erecektir. Ancak yapılan bu sınırlamanın anayasamızca korunmakta olan mülkiyet hakkını ihlal edip etmediği yada getirilen bu sınırlamanın yine anayasada belirlenen ölçülülük ilkesine uygun olup olmadığı tartışılabilir gibi, kira bedelleri yönünden de ileriye dönük olarak da etkisi olacaktır.

Daha önce de 16.02.2000 tarihinde 6570 sayılı yasada benzer bir yasal düzenleme yapılarak 2001 yılında kira artışlarının % 10 ile sınırlandırılması kanun haline getirilmişti. Ancak bu yasal düzenleme Anayasa Mahkemesinin 19.07.2001 tarih ve 2001/303 Esas, 2001/333 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş ve bu karar da 15.09.2011 tarih ve 24524 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştı. Bahsi geçen kararda Anayasa Mahkemesi % 10 artış oranının Anayasaya aykırılığı ile ilgili olarak "öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen %10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makûl, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur." gerekçesini göstermiştir.

Günümüzde de açıklanan enflasyon, TÜFE oranları ve yeniden değerlendirme oranları göz önüne alınacak olursa 7409 sayılı yasa ile getirilen 11.06.2022 – 01.07.2023 arası kira artış oranını % 25 olarak sınırlayan yasanın da mülkiyet hakkının özüne yönelik ölçüsüz bir müdahale olduğu açıktır. Mevcut enflasyon oranlarının çok altında kalan % 25 kira artış oranı da aynı gerekçelerle Anayasaya aykırıdır.

Diğer yandan yukarıda da söylediğimiz üzere % 25 ile sınırlanan kira artış oranının ileriki yıllara yönelik olarak da yine kiraya veren aleyhinde olumsuz sonuçlar doğuracağı ortadadır.

TBK 344/3. Maddesinde belirlenen kira bedelinin ancak 5 yıldan sonra hakim müdahalesine açan hüküm ile beraber düşünüldüğünde 11.06.2022 – 01.07.2023 arası yenilene kira sözleşmeleri % 25 oranında artarken, geçici maddenin uygulama dönemi sonrasındaki kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerini de etkileyecektir. Bu noktada aradaki fark, kira bedelinin mahkemeye taşınıp hakim kararı ile güncel hale getirilene kadar yine kiraya veren aleyhinde bir sonuç doğuracaktır.

Durumu bir örnekle açıklamak gerekirse;

Eylül 2022 tarihinde yenilenecek olan kira sözleşmesinde 4.000,00 TL olan kira % 25 artış ile 5.000,00 TL haline gelecektir. Oysa TÜFE oranı 59,91 olarak açıklanmıştır. Buna göre olması gereken kira bedeli 6.396,40 TL'dir. Buna göre 3 yıl sonra aylık kira bedelleri şu şekilde olacaktır.

YILLAR	KİRA BEDELİ (TÜFE %50 VARSAYILMIŞTIR)	KİRA BEDELİ (TÜFE %50 VARSAYILMIŞTIR)
2022 yılında	5.000,00 TL	6.396,40 TL
2023 yılında	6.250,00 TL	9.594,60 TL
2024 yılında	9.375,00 TL	14.391,90 TL
2025 yılında	14.062,50 TL	21.587,85 TL

Buna göre 2022 yılında kiraya verenin mahrum kaldığı kazanç tutarını hesap etmesek dahi; 2023 kira dönemi sonunda yıllık 40.135,20 TL, 2024 kira dönemi sonunda yıllık 60.202,80 TL, 2025 kira dönemi sonunda yıllık 90.304,20 TL kazanç kaybı söz konusudur. Bu ise 3 içinde kiraya verenin cebinden alınan 190.642,20 TL anlamına gelmektedir.

TÜFE Oranı Üzerinde veya % 25 Artış Oranından Fazla Artış Yapılması Halinde Fazla Ödenen Bedeller Geri İstenebilir Mi?

Kira artışı ile ilgili olarak sözleşmenin yenilenmesi sırasında yapılan anlaşmalar geçerlidir. Çünkü, kira sözleşmesinin yapılmıştır ve kiracı kiralananı teslim alarak kullanmaya başlamıştır. Dolayısıyla sözleşme yapılmadan önceki kiraya verene karşı zayıf bir durumu söz konusu değildir. Bu durumda yapılan kira artışı kiracının gerçek iradesi olduğu gibi taraflar arasındaki mutabakat sonucu varıyla bir bedel olduğu da kabul edilebilir.

Kira sözleşmesi düzenlenirken kiracı, kiraya verene karşı zayıf durumdadır. Bu durumda örneğin kira artışına ilişkin olarak "TÜFE oranı + 20" gibi bir oran belirlenmesi durumunda yasa koyucu kiracıyı korumakta ve BK 344 ile "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir" hükmü ile maddenin ancak TÜFE kadar hüküm ifade edeceğini, fazlasına hükmedilemeyeceğini düzenlemiştir. Ancak, sözleşme bir defa yapıldıktan sonra kiraya verenin üstün durumu kalmamakta ve kiracı kendi özgür iradesi ile kira bedelini yasal sınırlardan daha fazla arttırabilir.

Böyle bir durumda yasal artış oranından fazla artış yapmış olması gerekçesi ile kiracının, fazlaya dair ödediği bedelleri geri isteyebilmesi de kanımca mümkün değildir.

Sonuç

Enflasyon ve kontrolsüz fiyat artışlarıyla mücadele etmeye çalışan Devlet, fiyat artışlarını sınırlamak ve kiracıyı korumak amacıyla böyle bir yasal düzenlemeye gitmiş ve Geçici Yasa Maddesi ile 1 yıllık bir süre için (11.06.2022 – 01.07.2023) kira artış oranlarını % 25 olarak belirlemiştir.

Bu tarihler arasında yapılan kira artışları, belirlenen orandan fazla olsa dahi kanımızca bu bedellerin geri istenmesi mümkün olmayacaktır. Kiracı, sözleşmenin başındaki zayıf konumundan çıkmıştır. Eğer fazla artış yapmak istemiyorsa kiraya verenin zaten yasal sınırlardan daha fazla bir arttırma yapma imkanı olmadığı gibi % 25 kira artışı sebebi ile tahliye davası açması ve kiracıyı tahliyeye zorlaması da mümkün değildir. Kiracı özgür iradesi ile kira bedelinin yasal sınırlar üzerinde artışına onay verebilir. Esas olarak bu durum Anayasa ile düzenlenen Sözleşme Serbestisi ilkesine de uygundur. Devletin yasal düzenleme ile üst sınırı belirlemiş olması kiraya veren açısından kabul edilebilir. Kiraya veren üst sınırın üzerinde artış talep edemezken, kiracı üst sınırın da üzerinde bir kira bedeli ödemeyi kabul edebilir. Kendi rızası ile kabul ettiği sözleşmeden sonradan geri dönerek fazla artış yaptım, geri öde demesi de kanımca mümkün değildir.