

Kira Sözleşmelerinde Beş Yıldan Sonra Açılan Kira Bedelinin Tespiti Davaları

Günümüz ekonomik koşulları sebebi ile en çok anlaşmazlık mal sahibi – kiracı arasında oluşmakta. Kira bedellerinin sürekli yükselmesi, buna karşılık kira bedellerinin 7409 sayılı yasa ile % 25 artış sınırı ile sınırlanması da kiracılar ile mal sahiplerinin aralarının daha fazla açılmasına sebep oldu. Bütün bu olumsuzlukların birleşmesi sonucu mahkemelerde kira tespit ve tahliye davalarında yığılmaların yaşandığı bir dönem yaşanmaya başladı.

Yüksek enflasyon, kira artışlarının sınırlanması kira tespiti davalarının da artmasına sebebiyet verdi. Esas olarak 6098 sayılı Borçlar Yasası ile kira artışının TÜFE oranına bağlanmasından sonra getirilen bu çözüm, hukuka, kanunlara duyulan güvene de zarar vermiş durumda.

Taraflara arasında akdedilen bir kira sözleşmesi, kiracı tarafından feshedilmediği müddetçe kendiliğinden yenilenen bir sözleşme olup değişen tek madde kira bedelini belirleyen hükümdür. Kira bedelinin artışına ilişkin olarak 6098 sayılı yasanın 344. Maddesi ile genel uygulama ilkesi belirlenmiştir. Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli kabul edileceği hüküm altına alınmıştır. TÜFE oranının üstünde belirlenen kira artış oranları ise geçerli değildir. Burada geçersizlik sadece artış oranının TÜFE'yi aşan kısmı için geçersiz kabul edilmiş olup kira bedelinin artışına ilişkin düzenleme geçersiz değildir.

Taraflar kira sözleşmesine, kira artışı ile ilgili herhangi bir hüküm yazmamış da olabilir. Bu konuda anlaşma yapılmamış olması kira bedelinin bir sonraki dönem arttırılmayacağı anlamını taşımamaktadır. Böyle bir durumda BK 344 gereğince kiracının TÜFE oranını dikkate alarak artırım yapması gerektiği gibi, mal sahibi de mahkemeye müracaat ederek kira bedelinin arttırılmasını talep edebilir.

Kira sözleşmesinde artış oranının belirtilmiş olması, en azından kira artışına ilişkin bir hüküm yazılmış olması önemli bir noktadır. Kira artışının ne oranda yapılacak BK 344 ile belirlenmiştir. Kira sözleşmesinde bir hüküm olsun veya olmasın, taraflar bu konuda bir anlaşmaya varсын ya da varmasın Borçlar Kanununun 344/3. Maddesi ile farklı bir düzenleme yapılmıştır.

Buna göre *“beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir”*.

Yani; taraflar arasındaki kira ilişkisi beş yıl sürmüştü ve altıncı kira yıl için kira bedeli belirlenecekse, kira sözleşmesinde artış oranı belirlenip belirlenmediğine bakılmaz. Hatta, altıncı kira yılı için belirlenecek kira artış oranının TÜFE oranında olması da zorunlu değildir, hakim TÜFE'nin üzerinde bir kira artışı da yapabilir.

Kira sözleşmelerini ve kira artış ile ilgili bilgileri örnek ile açıklamak pratikte çok daha kolaydır. Şöyle bir örnekle anlatalım.

01 Ekim 2018 tarihinde akdedilen bir kira sözleşmesi için kira dönemi 30 Eylül 2019 tarihinde sona erecektir. Eğer kira sözleşmesinde bir artış oranı belirtilmemişse, taraflar karşılıklı olarak bir kira bedeli üzerinde anlaşmaya varamıyorsa, 1 Ekim 2019 tarihinden geçerli olmak üzere ödenmesi gereken kira bedelinin belirlenmesi için taraflardan birinin mahkemeye başvurması gerekecektir. Bu durumda mahkemece, beş yıllık dönem geçmediği için TÜFE oranında artış ile kira bedelini tespit edecektir.

Ancak, aynı kira sözleşmesi için, 01 Ekim 2018 tarihinde başlayan kira sözleşmesi 01 Ekim 2023 tarihinden itibaren beş yıldan uzun süren bir kira sözleşmesi halinde gelecektir. Bu durumda mal sahibinin 01 Ekim 2023 tarihinden en az 30 gün evvel kira tespiti için mahkemeye müracaat etmesi veya aynı zaman zarfında kira bedelinin arttırılması için kiracısına ihtar çekmiş olması gerekmektedir. Yani en geç 31 Ağustos 2023 tarihinde dava açılmalı veya bu tarihte eline geçecek şekilde ihtar çekilerek kira bedeli talep edilmelidir.

Böyle bir durumda mahkemece, TÜFE ile bağlı kalınmaksızın daha yüksek bir oranda kira artışına hükmedilebilir.

Beş yıllık dönem sonunda mahkemece belirlenen kira bedeli beş yıl için geçerli olup, bu zaman zarfında yıllık kira artışları yine TÜFE oranına bağlı kalacaktır. Dolayısıyla kira tespit davası açılabilmesi her beş yılda bir tekrarlanabilir.

Bu noktada önemle belirtmek isterim ki; kira sözleşmesinin süresiz, bir yıllık veya daha uzun olması kira tespit davası açmak için kanunun öngördüğü beş yıllık süreyi etkilemeyecektir. Örneğin; taraflar arasında akdedilmiş olan on yıl süreli bir kira sözleşmesi varsa, sözleşme devam ederken beşinci yıl itibarıyla sözleşmede artış oranı belirlenmiş olsa dahi taraflar mahkemeye müracaat ederek bir sonraki dönemin kira bedelinin sözleşmede belirtilenden veya kanunun öngördüğü TÜFE oranından daha fazla arttırılmasını talep edebilir.

Böylece kira sözleşmesi 01.03.2024 tarihinde sona erecektir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı on beş gün önceden ihbar ederek kira sözleşmesini sona erdirmese, kira sözleşmesi kendiliğinden (otomatik olarak) bir yıl uzayacaktır. Bu halde sekizinci kira yılı 01.03.2024 ile 01.03.2025 tarihleri arasında cereyan edecektir. Sekizinci kira yılı, aynı zamanda birinci uzama yılı olacaktır. Uzama yılları, on yılı tamamladığında, yani on birinci uzama yılında kiraya veren gerekçe göstermeksizin bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahip olacaktır.

Özetle söylemek gerekirse; sözleşmede kira artış oranı belirlenmişse, ilk beş yıl için kira bedelinin tespiti söz konusu olamaz. Ancak kira bedeli artış oranı belirlenmemişse, kira bedelinin tespiti için dava açılabilir. Bu davada hakim, ilk beş yıl içinde TÜFE oranında artışa hükmederken, beşinci yıldan sonra daha yüksek oranda bir artırım da yapabilir.

Kira bedelinin tespiti davası açıldıktan sonra dava ne kadar uzun sürse de, mahkemenin belirlediği kira, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır.

Kira bedelinin tespiti davalarında, dava dilekçesinin netice-i talep (sonuç ve istem) kısmında açık ve net bir rakam belirtilmesi gerekmektedir. Belirtilen rakam ıslah edilememektedir.

Kira bedelinin, ihtar çekerken de, dava açarken de net mi, brüt mü olarak talep edildiğinin de açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Çünkü kural olarak aksi belirtilmediği müddetçe mahkemeler kira bedelini brüt olarak belirler. Özellikle işyeri kiralari için büyük önem arz eden bu husus, talebin net veya brüt olarak belirtilmemesi sebebi ile mahkemece kabul edilen talep brüt olarak kabul edilmekte ve kiraya verenler tarafından (net) talebinde bulunulmadığı için hak kayıpları oluşturmaktadır.