Eski Kiracıların İşyeri ve Evlerden Gerekçesiz Çıkartılması ve Kira Artış Oranı

Yazar: Prof.Dr. Şükrü KIZILOT

I- GİRİŞ

Dükkan ve mağazalarda ve diğer işyerlerinde uzun süredir kiracı olanlar, ciddi bir sorunla karşı karşıyalar. Sadece onlar değil, oturdukları evde eski kiracı olanlar içinde bu durum geçerli

Çok kişi farkında değil, mal sahipleri “hiç bir gerekçe göstermeden” eski kiracılarını işyerlerinden veya evlerinden çıkartabilecekler!

10 yılı aşkın süredir, bir işyerinde veya evde kiracı olanları, mal sahipleri gerekçesiz olarak işyeri veya evden çıkartabilecek. 10 yılı doldurmayan ama 5 yılı aşan kiracılar da diğerlerinden “üç yıl sonra” çıkartılabilecek.

10 yılı dolduran kiracılar, herhangi bir gerekçe dahi gösterilmeden, 10 yılı izleyen yeni kira yılının bitiminden “üç ay önce” bildirimde bulunulmak suretiyle, işyeri ve evden çıkartılabilecekler(1).

Ancak, 10 yılını doldurmuş kira sözleşmeleri için fesih hakkı 1 Temmuz 2014 tarihinden sonra olacak.

10 yılını doldurmamış ancak 5 yılı geçmiş kira sözleşmelerinde ise, fesih haklarını yani kiracıyı çıkarma haklarını 1 Temmuz 2017 tarihinden sonra kullanabilecekler(2).

Görüldüğü gibi 10 yılı dolduran kiralamalarda, Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinden başlayarak iki yıl sonra (yani 1 Temmuz 2014’ten itibaren), beş yılı dolduran kiralamalarda ise, beş yıl sonra (yani 1 Temmuz 2017’den itibaren) uygulanacak (6101 sayılı Kanun Geçici md. 2).

II- 2020’YE KADAR SERBEST ARTIŞ

**A- İŞYERİ KİRA ARTIŞI**

01.07.2012 tarihinden itibaren,“konut kiralamalarında”yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak artış; bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki (ÜFE), artış oranını geçmeyecek şekilde belirleniyor (Yeni Borçlar Kanunu md. 344).

İşyeri kira artışlarında ise durum farklı.

ÜFE artış oranına göre belirlenen kira artışı, işyeri kiraları için 8 yıl süreyle yani 1 Temmuz 2020 tarihine kadar uygulanmayacak. İşyerlerinde, sözleşme serbestisi geçerli olacak (6217 sayılı Kanun Geçici md. 2).

Örneğin, kira artışı; ÜFE artış oranı +3 puan ya da doğrudan yüzde 10 veya 15 gibi belirlenebilecek.

Özellikle bu yıl yenilenecek işyeri kira sözleşmelerinde, “eski kiracılara” mal sahibinin “yüksek oranda kira artışı” yapması söz konusu olabilir.

Yeni Borçlar Kanunu’nun, “kiracının güvence vermesi (md. 342), kira bedelini kiracı aleyhine düzenleme yasağı (md. 344), kira ilişkisinin devri (md. 323)” gibi bazı maddeleri de 1 Temmuz 2020 tarihinden önce uygulanamayacak.

**B- KONUT KİRA ARTIŞI**

Yukarıda da belirttiğimiz gibi, Yeni Borçlar Kanunu’nun, “konut kira artışları” ile ilgili 344/1. maddesi aşağıdaki gibi.

*“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.”*

Burada yer alan “ÜFE’deki artış oranı” deyimi çok önemli.

Burada tanımlanan artış oranının;

1- Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı mı?

2- 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı mı?

olduğu, Yasa maddesi ya da gerekçesinde net olarak belirtilmemiş.

Böyle olunca, tabloda da görüldüğü gibi “kiracı” açısından birincisi, “mal sahibi” yönünden de ikincisi daha avantajlı oluyor.

Ağırlıklı görüş, “12 aylık ortalamaya göre değişim oranı” olarak gözüküyor. Ancak böylesine önemli olan ve milyonlarca ev sahibi ve kiracıyı ilgilendiren bir konunun, hiç bir yoruma gerek kalmaksızın, yasa maddesinde “net olarak” belirtilmesi gerekirdi.

**III- SONUÇ**

Borçlar Kanunu’nun konut kira artış oranının nasıl belirleneceği ile ilgili maddesi yeniden düzenlenmeli. İşyeri kira artış oranı da mal sahibinin insafına ve 2020 yılına bırakılmadan “enflasyona göre” tanımlanmalı.

|  |
| --- |
| YILLIK ÜFE ORANLARI (%) |
| Dönemi | **Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim** |  **12AylıkOrtalama** |
| Mart 2013 | 2,30 | 4,23 |
| Şubat 2013 | 1,84 | 4,72 |
| Ocak 2013 | 1,88 | 5,33 |
| Aralık 2012 | 2,45 | 6,09 |
| Kasım 2012 | 3,60 | 6,98 |
| Ekim 2012 | 2,57 | 7,80 |
| Eylül 2012 | 4,03 | 8,65 |
| Ağustos 2012 | 4,56 | 9,33 |
| Temmuz 2012 | 6,13 | 9,88 |
| Haziran 2012 | 6,44 | 10,24 |
| Mayıs 2012 | 8,06 | 10,57 |
| Nisan 2012 | 7,65 | 10,72 |
| Mart 2012 | 8,22 | 10,79 |

10 YILI DOLDURAN KİRACININ GEREKSİZ ÇIKARTILMASIYLA İLGİLİ YASA MADDELERİ

*“6098 sayılı Yeni Borçlar Kanunu*

*Madde-347: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarda bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre, fesih bildirimiyle sözleşmeye son verebilir.”*

*“Geçici Madde-2: Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden, 10 yıllık uzatma süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre 5 yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden itibaren beş yıl; 10 yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden itibaren iki yıl sonra uygulanır.”*