

KİRA DENETİMİ YASASI KİRACIYA HANGİ HAKLARI TANİYOR?

17/1981 sayılı Kira Denetim Yasası kiracıları birçok yönden korumaktadır.

İlgili yasanın 7. maddesi, bir taşınmaz mal için tahliye emri verilebilecek koşulları düzenler.

Madde 7(1) aynen şöyledir:

Bu Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz malın tahliyesine ilişkin hüküm veya emir ancak aşağıdaki hallerde verilir :

(a) *Kanunen ödenmesi gereken kiranın , ödenmesi gereken son günden itibaren bir hafta içerisinde ödenmemesi veya ödeme teklifinde bulunulmaması halinde;*

Ancak, bu bent amaçları bakımından kira, onu almaya hakkı olan şahısa iadeli taahhütlü posta ile gönderildiği takdirde ödeme teklifinde bulunulmuş addolunur; veya

(b) *Kira ödeme yükümlülüğü hariç olmak üzere, bu Yasa kurallarına uygun olarak kurulan herhangi bir kira ilişkisi yükümlülüğünün (bu Yasa kurallarından veya kira sözleşmesinden doğması halinde) kiracı tarafından ihlâl edildiği veya yerine getirilmediği; veya*

(c) *Kiracının veya taşınmaz malı kiracıya bağlı olarak tasarruf eden herhangi bir kişinin (under him) aynı veya komşu taşınmaz malları tasarruf eden veya kullanan kişileri tedirgin veya devamlı surette taciz edecek şekilde davrandığı veya taşınmaz malı yasaya veya ahlâka aykırı şekilde kullandığı veya kullanmasına müsaade ettiği veya sebep olduğu hallerde ; veya*

(d) *Taşınmaz malın durumunun mahkemenin kanaatine göre, kiracının tahripkâr fiil veya ihmal veya kasıtlı davranışı dolayısıyla kötüleştiği veya kiracının taşınmaz mala haksız olarak geniş zarar yaptığı veya zarar yapılmasına neden olduğu hallerde ; veya*

(e) *Kiracı tarafından verilen bir tahliye ihbarı ile kira ilişkisinin sona erdirilmesi halinde ; veya*

(f) *Kiracının taşınmaz mala yatılı kiracı kabul etmesi veya taşınmaz malı başkasına kiralaması veya başka yollarla taşınmaz malın tasarrufundan kısmen veya tamamen vazgeçmek suretiyle doğrudan doğruya veya dolayısıyla kazanç sağlaması; veya*

(g) *Taşınmaz mala, kiralayan veya eşinin veya on sekiz yaşını doldurmuş olan herhangi bir evlâdının makul surette ihtiyacı olması halinde;*

(h) *Taşınmaz mal veya herhangi bir kısmı kiracıya kiralayan tarafından istihdâmı dolayısıyla icar edilmiş ve istihdamın sona ermiş olması ve taşınmaz mala kiralayanın*

iş veya hizmetinde devamlı olarak çalışan herhangi bir müstahdemın tasarrufu amacıyla makul surette ihtiyacı bulunması halinde ; veya

- (ı) Mal sahibinin taşınmaz mala tadilât veya yeni inşaat veya taşınmaz malı yıkmak amacıyla ihtiyacı bulunması ve mahkemenin tadilât, inşaat veya yıkım için gerekli ruhsatın mal sahibi tarafından istihsal edildiği hususunda tatmin edilmesi ve kiracıya taşınmaz malı tahliyesi için bir aydan az olmamak üzere yazılı bir ihbar verilmesi halinde ;*
- (i) Herhangi bir yasa uyarınca inkişaf projesinin uygulanması amacıyla taşınmaz malın tahliyesinin gerekli olduğu hallerde ; veya*
- (j) Taşınmaz malın veya herhangi bir kısmının Zorla Mal İktisabı Yasası veya kamulaştırma yetkisi veren herhangi bir yasa uyarınca kamulaştırılması halinde ; veya*
- (k) Taşınmaz malın herhangi bir mahalli idarenin yasal görev ve yetkilerinin yerine getirilmesi veya kullanılması veya mahkemenin kanaatince herhangi bir kamu yararı amacıyla makûl surette ihtiyacı olması halinde ; veya*
- (1) Mahkemenin tahliye için hüküm veya emir verilmesini makul addettiği ve kiracıya uygun başka bir taşınmaz malın mevcut olduğu veya hüküm veya emrin yürürlüğe giriş zamanında mevcut olacağı hususunda tatmin edildiği hallerde.*

Kiralayanlar yukarıda belirtilen sebepler uyarınca kiracıları tahliye edebilirler. Fakat, Madde 7'de belirtilen tahliye sebeplerinden herhangi birine binaen kiracının tahliye edilebilmesi için öncelikli koşul kiracının yasal kiracı haline gelmiş olmasıdır.

Yasal kiracılık da bir kira münasebetinin sona erdirilmesi ya sözleşmedeki sürenin sona ermesi ile ya da süre içinde sözleşmede ileri sürülen koşullara dayanarak olabilir.

Dolayısı ile bir kiracının sözleşme süresi sona ermeden veya sözleşme şartları uyarınca geçerli bir fesih yapılmadan, yasa tahtında geçerli bir tahliye sebebi olsa dahi, tahliye edilmesi mümkün değildir.

Herhangi bir mal sahibi kiracısı ile aralarındaki kira münasebetini keyfi olarak sona erdiremez. Kira münasebetinin sona erdirilmesi, sürenin sona ermesi ya da süre içinde mukavelede ileri sürülen koşullara dayanarak olabilir.

Dolayısı ile kira mukavelelerinde yer alan kiralayana tek taraflı ve haklı sebep göstermeksizin sözleşmeyi fesih hakkı tanıyan maddelere dikkat edilmeli, kiralayan pozisyonunda olanlara bu hususta böyle bir hak tanınmamalıdır.

Bir an için, kira sözleşmesinin süresinin sona erdiğini veya sözleşmenin kiralayana tarafından sözleşme şartlarına uygun olarak sona erdirildiğini varsayarsak, böyle bir durum kira mukavelesine konu taşınmazın mutlaka tahliye edilmesini gerektirmemektedir.

İlgili yasada belirtilen tahliye sebeplerinden herhangi birinin mevcut olmaması halinde, kira sözleşmesinin süresi sona erse veya kiralayana tarafından sona erdirilse dahi, kiracının tahliye edilmesi mümkün değildir. Kira sözleşmesinin sona ermesi veya erdirilmesi durumunda, kiracılar ilgili yasa uyarınca 'yasal kiracı' statüsünü kazanırlar ve tahliye sebeplerinden herhangi birinin mevcut olmaması durumunda ilgili taşınmazdan tahliye edilemezler. Yasal kiracılar, sona ermiş kira mukavelesi uyarınca sözleşmede belirtilen kurallara tabii olmak koşuluyla sözleşme tahtında sahip oldukları hakların tümüne sahip olmaya devam ederler. **Dolayısı ile, kira sözleşmesinin sona ermesi veya erdirilmesi, kira mukavelesine konu taşınmazın muhakkak tahliye edilmesi gerektiği anlamını taşımamaktadır.**

Örneğin imzalanan kira mukavelesinde kiracının ayın 1'inde ödeneceği ve en geç 3 gün içerisinde ödenmediği takdirde kiralayana sözleşmeyi feshedebileceği ve taşınmazın tahliyesini talep edebileceği yönünde bir madde olduğunu düşünelim.

1- İlgili yasa uyarınca bir tahliye sebebi de kiracının vaktinde ve eksiksiz olarak ödenmemesidir. Birçok kira sözleşmesinde kiracının vaktinde ve eksiksiz ödenmemesi halinde kiralayana fesih hakkı tanınmaktadır. 17/1981 sayılı Kira Denetim Yasası, kiracının kirasını ödemesi için kiracıya ödemesi gereken günden itibaren 1 haftalık bir süre tanımaktadır. Bu bir haftalık süre içerisinde kiracının ödenmesi veya ödeme teklifinde bulunulması halinde, kiralayana için bir tahliye sebebi doğmuş sayılmaz. Sözleşmede bu hususla ilgili farklı bir ibare bulunması herhangi bir önem teşkil etmez. Sözleşme ile mevcut yasa değiştirilemez. Dolayısı ile kira mukavelelerinde her ne yazarsa yazsın kiracının kirasını ödemesi gereken tarihten itibaren 1 hafta içinde ödemediği takdirde, Kiracı kira mukavelesini feshedebilir fakat bu bir tahliye sebebi teşkil edemez.

YASANIN UYGULANDIĞI DENETİM BÖLGELERİ

Bakanlar Kurulu, Resmi Gazete'de yayınlanan kararnameler ile belli bölgeleri denetim bölgesi ilan etmiş ve 17/1981 sayılı yasa ve bu yasanın kiracılara sağlamakta olduğu avantajlar sadece bu bölgelerde yer alan taşınmazlara ilişkin yapılan kira mukaveleleri için geçerlidir. Denetim bölgeleri dışında bırakılan bölgelerde yer alan taşınmazlara ilişkin yapılan kira mukavelelerinin sona ermesi veya sözleşme şartları uyarınca sona erdirilmesi durumunda, kiracı yasal kiracılık statüsünü kazanmamakta, 'işgalci' statüsüne girmektedir. Dolayısı ile yukarıda bahsedilen tahliye sebeplerinden herhangi birinin varlığı gereksiz tahliye edilmesi mümkündür. Dolayısı ile, Denetim Bölgesi dışında kalan

taşınmaz malların icarına ilişkin yapılan mukavelelerde, Kiralayana fesih hakkı tanıyan maddelere çok daha fazla dikkat edilmelidir.