

COVID-19 SALGINININ KİRA HUKUKUNA ETKİLERİ

Değerli okurlar öncelikle daha önce ki makalemize (Covid-19 Salgınının İş Akdine Etkileri) (https://www.hukukihaber.net/haber/amp/436168?_twitter_impression=true) gösterdiğiniz ilgiden dolayı sizlere gönülden teşekkür ederiz.

Ülkemizin geldiği bu noktada, pandemi nedeniyle özellikle faaliyetlerine ara verilen işyerlerinin veya ciddi ciro kaybı yaşayan işletmelerin kira sözleşmelerinin ifasında güçlük yaşadığı görülmektedir. Konut kira sözleşmelerinde ise salgınla bağlantılı olarak hane halkının gelirinde yaşanan azalma nedeniyle ifa güçlüğü yaşanmaktadır. Her ne kadar Türk Borçlar Hukukunun temel prensibi sözleşmeye bağlılık ilkesi ise de, mücbir sebep veya beklenmedik hal nedeniyle hâlihazırda birçok kira sözleşmesi yönünden ifa güçlüğü gündeme gelecektir. Bu bağlamda ilgili mevzuatlar ışığında ve daha iyi anlaşılabilir bakımından soru-cevap / örnekleme metodu ile hazırladığımız çalışmayı sizlere sunuyoruz.

Genel Olarak:

Öncelikle kira hukukunun oldukça şekli bir hukuk olduğunu belirtmekte fayda vardır. Kiraya veren ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmelerinde tarih ve kimlik tespiti oldukça önem arz etmektedir. Nitekim Yargıtay kararlarına baktığımızda ihtarnamelerin noter aracılığı ile gönderilmesi aranmaktadır. TBK 299 vd maddelerinde kira hukukuna dair özel hükümler düzenlenmiştir. Genel hükümlerin yanında fiili olayımıza ilişkin olarak özel hükümleri de incelemek oldukça önemlidir. Metodolojik olarak incelendiğinde ilk olarak dostane çözüm yoluna başvurma doğru olduğunu düşünmekteyiz. Dostane çözüm mümkün değilse sözleşme maddelerine bakmamız gerekecektir. Yapılan bazı kira sözleşmelerinde mücbir sebebe ilişkin maddelerin koyulduğunu görmekteyiz zira bundan sonra da tarafı olduğumuz sözleşmelere mücbir sebep konusunun mutlaka eklenmesi gerektiği görüşündeyiz.

Kira sözleşmelerinde belirli/belirsiz ayırım bulunmaktadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde TBK Madde 347 bu noktada esas teşkil etmektedir. Kanun koyucu kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün öncesinde kiracıya kira sözleşmesini fesih hakkı tanımaktadır. Bu hüküm emredici nitelik taşır. Kiralayana ise (belirli ya da belirsiz) sadece 10 yılın sonunda 3 ay (11 yılın dolmasına 3 ay kala) öncesinde fesih ihbar şartıyla ihbarda bulunarak fesih imkânı vermektedir. Bunlar sebepsiz fesih nedenleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Belirsiz kira sözleşmelerinde TBK Madde 347 lafı yorumunda kiralayanın her zaman kira sözleşmesini feshedebileceğini belirtmektedir. ‘Her zaman’ ibaresini yanlış anlamamak adına şu şekilde anlamak gerekir; TBK Madde 329 da belirsiz süreli kira akitlerinde belli dönem öngörülmemiş olup ilgili maddede altı aylık dönemler öngörmüştür, bu altı aylık dönemlerin dolmasından 3 ay önce fesih ihbar şartında bulunmak gerekmektedir.

Sözleşmelerin temel ilkesi olan ‘**Sözleşmeye Bağlılık İlkesi**’ (ahde vefa, pacta sunt servanda) uyarınca, sözleşmenin içeriğine her hal ve şartta uyulması gerekir. Ancak sözleşmenin kurulduğu andaki şartların, salgın hastalık gibi beklenmeyen hal veya mücbir sebep nedeniyle değiştiği durumlarda denge bozulabilir. Bu durumda istisnai olarak ifa imkânsızlığı nedeniyle borç ilişkisinin sona ermesi veya ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması imkânı (Uyarılama Davaları) gündeme gelebilecektir.

Belirtmek isteriz ki, koşullarının varlığı halinde, sözleşmenin haklı nedenle fesih hallerinden biri olmasına rağmen mücbir sebebi tanımlayan veya objektif ölçütlerini ve kriterlerini belirleyen herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2017/90 Esas, 2018/1259 Karar sayılı ve 27.06.2018 tarihli ilamında; '**Mücbir sebep**, sorumlu veya borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, genel bir davranış normunun veya borcun ihlâline mutlak ve kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır.'

Şeklinde tanımlamıştır. Ayrıca mücbir sebep illiyet bağıını kesen bir husustur. Borçlunun borcunu ödeme yükümlülüğünü ve kusuru gündemden kaldırmaktadır.

Bu noktada ikili bir ayrıma gidilmektedir. Borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık halinde sözleşme riskinin olumsuz sonuçlarının hangi tarafa yükleneceği sözleşme ile kararlaştırılmışsa sözleşme özgürlüğü prensibi uyarınca sözleşme hükümleri uygulanır. Sözleşmenin herhangi bir tarafı sözleşme hükmüyle mücbir sebepten sorumlu tutulmadıkça, mücbir sebebin neden olduğu imkânsızlıktan her iki taraf da sorumlu tutulmayacaktır. Ancak borçlunun mücbir sebepten doğan imkânsızlığa dair sorumluluğu sözleşme ile açıkça veya zımnen üstlenmesi halinde, hiçbir kusuru olmamasına rağmen, sözleşme hükmü gereği, imkânsızlık nedeniyle alacaklının zararını karşılamak zorunda kalacaktır. Bu noktada TMK Madde 2 uyarınca dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı ilkelerinin sınır olduğu unutulmamalıdır.

İfanın önündeki engel gelecekte de ortadan kalkmayacak ise sürekli bir imkânsızlık hali mevcuttur ve TBK Madde 136 hükmü **ifa imkânsızlığı** ve bu nedenle borcun sona ermesini düzenler. Ancak korona virüs salgınının özellikle kira akdi, hizmet akdi vb sürekli edimli sözleşmeler yönünden geçici imkânsızlığa yol açması muhtemeldir. Geçici imkânsızlık kural olarak borcu sona erdirmez, ancak geç ifa nedeniyle kusursuz borçlu temerrüdü söz konusu olabilecektir. Geçici imkânsızlığın etkisi sözleşmenin amacına ve sözleşme ile kurulan menfaatler dengesine göre değerlendirilmelidir. Bu durumu kira sözleşmelerine uygulayabilecek miyiz? Bu güne kadar bu duruma ilişkin yargı kararı bulunmamaktadır. Yalnız Yargıtay'ın bizatihi salgın hastalıklarla ilgili verdiği kararlara baktığımızda salgın hastalığın mücbir sebep kapsamında olduğunu görmekteyiz. Şuanda ağırlıklı olarak borcun ortadan kalkmadığı ve uyarılma davalarına yöneldiği kanaatinde olduğumuzu belirtmek isteriz.

Taraflardan birinin yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyen bir mücbir sebebin varlığı halinde, ifanın imkânsızlığına ilişkin hükümler uygulanır. Bu durumda, TBK Madde 136/f uyarınca tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, imkansızlık nedeniyle borcu sona eren taraf, karşı edimini isteyemez. Karşı edimini almışsa, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade ile yükümlü olur. TBK Madde 137 uyarınca İfa imkansızlığının edimin bir kısmına yönelik olması halinde, sadece imkansız hale gelen kısım için karşılıklı olarak sorumluluktan kurtulma söz konusu olacaktır.

Ancak faaliyeti geçici olarak durdurulan işletmelerin kira sözleşmeleri yönünden para borcu ifasının imkansız hale gelmesi söz konusu olmayacağından kural olarak TBK Madde 136'nın uygulanması mümkün olmayıp TBK Madde 138 uyarınca uyarılma davaları gündeme

gelecektir. Bazı istisnai durumlarda ise, örnek verecek olursak günlük/sezonluk kiralamalarda olduğu gibi, salgının etkisi, kira sözleşmesinden beklenen menfaati tamamen ortadan kaldırmakta ise, ifa imkânsızlığının geçici olarak değerlendirilmesi ve buna bağlı olarak bekleme ya da uyarılama yoluna gidilmesi mümkün olmayacaktır. Bu durumda borçlunun kusurlu olmadığı imkansızlık nedeniyle sözleşmenin sona ermesi veya amacın gerçekleşmemesi nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi gündeme gelebilecektir.

Zira, kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Sezonluk kiralamalarda veya konser, spor müsabakası, sergi, fuar vb özel içerikli faaliyete dair kiralamalarda, kira dönemi boyunca kiralama konusu faaliyetin durdurulması veya iptal edilmesi sözleşmede amaçlanan kullanımın imkansızlaşmasına yol açacaktır. TBK Madde 136/2 uyarınca tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, imkansızlık nedeniyle borcu sona eren kiraya veren, kira bedelini isteyemez. Peşin ödeme yapılan sezonluk kira sözleşmelerinde, mücbir sebep nedeniyle sözleşmenin feshi halinde sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade talep edilebilecektir.

TBK Madde 324 uyarınca, “Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir.” denmektedir.

İçişleri Bakanlığı genelgeleri ile faaliyeti durdurulan spor merkezleri, tiyatro salonları gibi işyerleri bakımından veya yönetim kararı ile kapatılan alışveriş merkezlerindeki/pasajlardaki işyerlerinin kira sözleşmeleri yönünden geçici ifa imkansızlığının söz konusu olduğunu düşünmekteyiz. Zira bu işyerleri sadece yasaklanan/durdurulan faaliyetin icrası için kullanılmaktadır. Özellikle kapatılan alışveriş merkezlerindeki işyerleri bakımından kiraya veren teslim borcunu yerine getirememektedir.

Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Hakkında:

İfa imkansızlığı halinde borç sona erdiğinden taraflar arasındaki kira ilişkisinin tasfiyesi gündeme gelecektir. Ancak kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmeler olduğu için ifa imkansızlığı ve fesih imkanı her zaman taraflar için makul çözüm olmayacaktır. Zira salgının etkisi azalıp gündelik hayat normale döndüğünde, işletmeler yeniden aynı şekilde çalışmaya devam edeceklerdir. Para borcunun imkansızlaşmadığı da gözetildiğinde, TBK Madde 138 uyarınca ifa güçlüğü nedeniyle Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması yoluna başvurma, kira ilişkilerini sürdürmek isteyen taraflar için elverişli bir hükümdür. Burada önemli olan salgının ülkemizde görülüp görülmeyeceğinin önceden bilinmesi değil, sonuçlarının öngörülebilir olup olmadığıdır. Ayrıca bu dönemde kredi sözleşmeleri için uyarılama davalarının sıklıkla karşımıza çıkacağı aşıkardır.

Aksi yönde içtihatlar mevcut olmakla birlikte, kira sözleşmeleri kısa süreli dahi olsa, bu süre içinde öngörülemez bir durumun ortaya çıkması halinde, uyarlamaya başvurulabileceği kanaatindeyiz. Nitekim Yargıtay HGK kısa süreli sözleşmelere uyarılamanın uygulanabileceği görüşündedir “*Yerel Mahkeme ile yüksek özel daire arasındaki uyumsuzluk bir yıl gibi kısa*

sürelî kira sözleşmesinde de kira bedelinin olağanüstü durumlar nedeniyle uyarlanması olanaklı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. (...) Yasalarımızda uyarılma davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarılma davasının açılabilirliğinin kabulü gerekir”

İfa güçlüğü'nün belli bir ağırlığa ulaşmasının gerekip gerekmediği noktasında; Yargıtay sözleşmeye müdahale edilebilmesi için edimler arasındaki dengenin aşırı şekilde bozulmasını ve bu durumun borçlunun yıkımına neden olacak ağırlıkta olması gerektiği kanaatindedir. Yine edimler arasındaki denge ilişkisinin hakkın kötüye kullanılması oluşturacak şekilde bozulması halinde sözleşmeye müdahale imkanı bulunduğunu kabul etmektedir.

Sözleşmenin hakim tarafından uyarlanması yoluna gidilebilmesi için sözleşmede ve kanunda bu konuda bir hüküm bulunmaması gerekir. Sözleşmenin tarafları, denge bozulması ve ifa güçlüğü haline, sözleşmenin hangi tarafının katlanacağına önceden karar vermiş ise, sözleşmedeki uyarılma kayıtları dikkate alınır. Ancak sözleşmedeki uyarılma kayıtları emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine aykırı olmamalı, kişilik haklarını ihlal etmemeli ve imkansız olmamalıdır. Hakim somut olaya ilişkin sözleşmedeki uyarılma kaydının tespit etmek, açık olmadığı hallerde TBK Madde 19/f-1 uyarınca yorumlama ve tamamlama (TBK Madde 2/2) yoluyla sözleşmeyi uyarlamak durumundadır.

Uyarılmanın bir diğer şartı ise edimin ifa edilmemiş veya ihtirazi kayıt ile ifa edilmiş olmasıdır. Zira edimlerin ifasıyla borç sona ermektedir. Uyarılma şartları oluşmasına rağmen borç ifa edilirse ifadan geri dönülemez. Kira bedeli ve yan edimlerin (ortak gider vb) ihtirazi kayıt ileri sürülerek ödenmemesi halinde uyarlamaya başvurulamayacağı unutulmamalıdır.

Uyarlamaya ilişkin karar kurucu nitelikte olup geçmişe yönelik kira bedellerini uyarılma davası ile isteyememekteyiz. Kira sözleşmelerinde uyarılmanın; sözleşmenin askıya alınması, kira bedelinin indirilmesi, faiz işletilmemesi, kira bedeli artışı yapılmaması, bedelin vadeye veya taksitde bağlanması, muacceliyetin ertelenmesi, kısmi ifaya izin verilmesi, sözleşme süresinin kısaltılması, uzatılması vb şekillerde yapılabileceği düşünülmektedir. Uyarılma mümkün olmadığı takdirde TBK Madde 138 uyarınca kira sözleşmesinin aşırı ifa güçlüğü nedeniyle feshi de talep edilebilir. Bu noktada kira sözleşmelerinin önemli sebeplerle feshini düzenleyen TBK Madde 331 ile TBK Madde 138'in yarışması gündeme gelecektir.

Bilindiği üzere, korona virüs salgını nedeniyle **7226 Sayılı Kanun'un iş yeri kiralarına ilişkin Geçici 2. maddesi uyarınca** “01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz.” denilmektedir. Dolayısıyla geçici 2. Madde kapsamına konut kiralari girmemektedir. Yine bu düzenlemenin kira bedelinin ödeme yükümlülüğünü kaldırmadığını görmekteyiz. Ancak, temerrüt gerçekleşmekte, kira borcu devam etmekte ve temerrüt faizi işletilmektedir. Hüküm sadece çatılı veya çatısız işyerlerinin kira sözleşmelerine ilişkin TBK Madde 315'te tanınan fesih ve tahliye imkanına 30.06.2020 tarihine kadar engel getirmektedir. Keza TBK m. 352'de öngörülen kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar gönderilmesine bağlı fesih imkanı da bu dönem zarfında tanınmamaktadır. Özellikle lokanta, cafe, turizm acentesi gibi salgın nedeniyle ciddi ciro kaybı yaşayan işyerlerinde kira

bedelinin ödenmesi yönünden aşırı ifa güçlüğü yarattığı hallerde mahkemeden TBK Madde 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanması talep edilmesi mümkündür.

Kira sözleşmelerine dayanan her türlü, tahliye, akdin feshi veya tespit davaları ve bu davalarla açılan alacak, tazminat davalarında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olup yetkili mahkeme mecurun bulunduğu yer mahkemesidir. Uyarlama davaları tespit davalarından farklı olarak *'derhal'* açılmalıdır. Ayrıca kira alacağı ve tahliye davası beraber açabilmektedir. Bu dönemde şahsi görüşümüz bu hakkın ihtarname ile saklı tutulabileceğidir fakat genel kural derhal açılması gerektiğidir. Kira bedeline ilişkin olarak talep edilen indirim farkı ve bunun yıllık tutarının toplamı üzerinden harç ödenmektedir. Kira sözleşmesinin dolmasına bir yıldan az kalmışsa ve kısa süreli sözleşme ise uyarlama davasına başvurulamayacaktır.

TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının şartları aşağıdaki gibidir. Bu düzenleme kapsamında aşağıda sayılan tüm şartların birlikte yer alması gerekmektedir.

- Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.
- Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. (Tarafların kusurundan ve borcun ihlalden de söz edilmez.)
- Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.
- Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. (01.03.2020 itibarıyla kira kira bedellerinin *'ihtirazı kayıtlı'* ödenmesi son derece önemlidir. Bu konuda sorun yaşanmamak adına ihtirazı kayıtlı kira bedellerini ödenmesi gerekmektedir. TBK Madde 138 hükmünün iki hak verdiğini görmekteyiz. Bunlardan birincisi uyarlama isteme hakkıdır. Diğer uyarlama ile sözleşmenin ayakta kalma şansı yine imkansız ise, katlanılmaz bir hal alıyorsa *'Sözleşmeden Dönme Hakkı'* verdiğini de düşünmekteyiz.)

Kira Hukukuna İlişkin İlkeler:

Kira hukukumuzda en önemli ilkelerimizden ilki akit ile bağlılık anlamına gelen yukarıda da açıkladığımız üzere *'ahde vefa'* ilkesidir. Yargıtay ve istinaf içtihatlarına baktığımızda Kira Hukukunu şekli hukuk olarak değerlendirdiğini görmekteyiz. Örneğin taraflar arasında imzalanan sözleşmede kira bedeline ilişkin olarak tüfe oranında artış kararlaştırılmış fakat iki taraf bir şekilde şifahi anlaşmışlar ya da anlaşmadan bir taraf tüfe oranının yarısı kadar artış yapmış, kiraya veren kişide bunları bir yıl boyunca bankadan tahsil etmiş, daha sonra kiraya veren, geçmişe yönelik olarak taraflar arasında imza altına alınan akitte belirlenen artış oranının tam yapılmadığı gerekçesiyle alacak davası açıyor. Yargı kararlarında görüyoruz ki kiraya veren kişiler davacı olduklarında geçmişe yönelik olarak kira farklarını almaya hak kazanmaktadırlar. Dolayısıyla taraflar arasında kararlaştırılan ve imza altına alınan sözleşmenin hükümlerini bertaraf edemiyoruz.

İkinci ilkemiz olarak tahliye nedenlerinde '*sınırlı sayı*' ilkesi karşımıza çıkmaktadır. Belirtmek gerekir ki Kanunumuz dışında keyfi olarak tahliye nedenleri üretememekteyiz. Yanlış bilinenin aksine kiraya veren on yıl geçmedikçe sebepsiz olarak sözleşmeyi fesih hakkına ve tahliye hakkına sahip değildir. Örneğin kiraya veren ile kiracı arasında beş yıllık sözleşme yapıldığında, beş yıl doldu diye kiraya verenin kiracıyı çıkarma hakkı bulunmamaktadır. Ancak kiracıya kira akdinin bitiminden 1 ay öncesinde fesih ihbarında bulunmak şartıyla fesih hakkı tanınmaktadır.

Kira hukukuna ilişkin üçüncü ilkemiz '*mükerrer kira sözleşmesi yasağı*' ilkesidir. Çoğu zaman daha az stopaj ödemek için ikinci kira sözleşmesi yapıldığı görülmektedir. Bu durum açık belirtmek gerekir ki hukukumuzda da ahlaka da aykırı bir durum oluşturmaktadır.

Diğer önemli ilkemiz '*anahtar teslim*' konusudur. Bu konuda belirtmek isteriz ki komşusuna, posta kutusuna bırakılan anahtarlar geçerli olmamakla birlikte yargımız kiraya veren ile kiracı arasında yazılı bir tutanak aramaktadır. Bu mümkün değilse icra kanalıyla icra dosyasına tutulmuş yazılı tutanak aranmaktadır. Aksi takdirde kiracının sorumluluğu devam ettiğini söylemek mümkündür.

Diğer önemli ilkemiz '*müteselsil kefalet*' konusudur. TBK da bulunan (Madde 581 vd) müteselsil kefaletle ilişkin şekil kuralları kira hukuku içinde geçerlidir.

Kira Tespit Davaları:

Kira tespit davalarında temel görüş sözleşse serbestisidir yani taraflar kira sözleşmesine istediği hükümleri koyabilmektedir. Kira artış oranını da bu şekilde taraflar belirleyebilirler fakat bilinmelidir ki akit serbestisi sınırsız değildir. TBK Madde 344 tüfe endeksini üst sınır olarak belirlemiştir. Yani tüfe oranının üzerinde kira artış oranı belirlenemez, belirlense dahi geçersiz olacaktır. 2019 yılındaki değişikliğe kadar '*üretici fiyat endeksi*' olarak bilinmekteydi bu değişiklikle birlikte kira artış oranı '*tüfe endeksi*' olarak kanunumuza girmiştir.

Örneğin, taraflar arasında iki yıllık kira sözleşmesi yapılmış, sözleşme maddelerine tüfe endeksi koyulmuş ve tüfe artış oranında kira bedelinde artış yapılmış. Somut olayımızda artık kira tespit davası açmakta hukuki yarar bulunmamaktadır. Dolayısıyla kısa süreli sözleşmelerde ve 5 yıldan az süreli sözleşmelerde kira tespit davası açarken önce hukuki yararın varlığını araştırmamız gerekmektedir. Uyarılama davalarında bile bir yıldan az süreli sözleşmelerde veya kalan sürenin bir yıldan az olması dâhilinde uyarılama davası açamadığımızı görüyoruz. Yani başka bir örnek verecek olursak karşı taraf sözleşmeye kira artışı için tüfe oranı + %10 artış oranı içeren madde koymuşsa ve kiraya veren bu oranı indirmemekte ısrarcı ise kira tespit davası açılabilir diyebiliriz.

Örneğin, beş yıldan az süreli kira sözleşmesi mevcut (TBK Madde 344/2) ve kira sözleşmesine dair ekstra hiçbir anlaşma yapılmamış bu durumda Sulh Hukuk Mahkemesi hakiminin önüne gelen tespit davasını incelediğinde öncelikle kiralananın durumuna bakar ve tüfe oranını geçmemek şartıyla kira bedelini belirleyebilmektedir. TBK Madde 344/3 uyarınca beş yıldan uzun süreli ya da beş yılı doldurmuş ve yenilenmiş sözleşmelerde kira tespit

davasında kira bedelini belirlerken taşınmazın fiziki durumuna, (Işık alıyor mu? Metroya yakın mı?) emsal kira bedellerine, hakkaniyete uygun şekilde tûfe artış oranını dikkate alarak kira bedelini belirler. Ayrıca kira tespit davalarında bilirkişi/keşif yapılmaktadır. Şahsen biz avukat olarak kira tespit davası açmadan önce mutlaka emsal kira bedellerinin araştırmasını yapmalıyız. Ayrıca ilgili davanın maliyetli olduğunu, keşif bedeli, bilirkişi ücreti yatırmamız gerektiğini bilmemiz ve bu konuda müvekkili bilgilendirmemiz önemlidir. Ayrıca emlak sitelerinde emsal kira bedellerinin araştırmasını da yapabilir dosyaya kazandırabiliriz.

TBK Madde 344/4 uyarınca yabancı para kaydı üzerinden dövizle kiralamalar bulunmaktaydı. Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle bu durum geçen yıl yasak hale gelmiştir. Örneğin aylık 500 Dolar bedelli ve depozito bedeli içeren kira sözleşmesi yapılamamaktadır. Döviz kiralamaları genellikle AVM iş yerlerinde karşımıza çıkmaktadır. Kira artış oranı hususunda geçmiş on iki ayın ortalaması esas alınmaktadır. Eskiden bu hüküm kanunumuzda bulunmuyordu içtihatlarla sağlanıyordu daha sonradan TBK Madde 299 vd maddelerde kira hukukuna ilişkin maddeleriyle beraber açıkça yerini almıştır. Bu oran genellikle tûfe oranından daha az olmaktadır.

Tespit davası tarihinin önemi uygulanacak kira döneminin tespiti açısından önemlidir. Örneğin 01.03.2019 tarihinde yenilenen kira sözleşmesi mevcut olduğunu varsayalım. TBK Madde 345 uyarınca yeni dönemin başında 1 ay içerisinde kira tespit davası açılır ya da yeni dönem başlamadan önce ihtarname çekerek tespit davası açma hakkı saklı tutulur. Eğer bu iki esas sağlanamazsa 01.03.2020 den itibaren geçerli olmak üzere işlem görmektedir. Yani 1 yıl sonraki dönemde geçerli olmak üzere kira tespit davası açılabilir. Tahliye davası da kiraya ilişkin dava olduğu için görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi ve yetkili mahkeme mecurun bulunduğu yer mahkemesidir.

Zorunlu dava arkadaşlığı konusuna değinirsek genellikle müşterek mülkiyetlerde sorun olmaktadır. Örneğin ihale yoluyla bir pansiyonun yarısını müşterek mülkiyete tabi olacak şekilde vatandaş almışsa burada tahliye aşamasında zorunlu dava arkadaşlığı konusu gündeme gelmektedir. Kira sözleşmesinde kiraya veren kimse ya da malik kaç tane ise hep birlikte bunlar dava açmak zorundalar. 3 öğrenci bir mecuru kira sözleşmesi yaparak kiraladı burada ev sahibi tahliye etmek istiyorsa üç öğrenciye de ihtarname çekilecek ve 3 ü de davalı gösterilecek. Fiili tahliye çok masraflı olduğundan dolayı fiili tahliye yapmadan işi çözmek en mantıklı olanıdır.

7/30 Günlük Tahliye amaçlı icra takibi:

- Gayrimenkulün olduğu yerdeki bağlı bulunduğumuz İcra Müdürlüğünden icra takibi başlatılabilir. Ayrıca takip talebinde ‘haciz ve tahliye’ yazılması şarttır.
- İcra takibi karşı tarafa tebliğ olunur ve 30 günlük sürenin dolması beklenir.
- 30 günlük süre dolduğunda icra hakimliğinde ‘derhal’ tahliye davası açılmalıdır.
- Tebligatların taraflara ulaşması ve somut olaya dair delillerin toplanması ile tahliye alma kararı alınır. Ayrıca tahliye kararının icrası için kararın kesinleşmesi gerekmez.
- Tahliye kararı icra dosyasına girdikten sonra icra müdürlüğünden fiili tahliye için randevu alınır ve ilk gidişte genellikle fiili tahliye mümkün olmamaktadır. Tahliye için kiracıya süre verilir.

Fiili Tahliye yapılması halinde:

- Fiili tahliye yapılmadan önce icra dairesine tahliye harcı ve altı aylık depo ücreti ödenir.
- Eşyaların taşınması için nakliyeciler ayarlanır.
- Tahliye mahalline mutlaka polis eşliğinde ve tahliye sırasında icra memurunun yanından ayrılmadan tahliye tutanağı dikkatle okunduktan sonra imza ve kayıt altına alınmaktadır.

Bu sistem bilinen en kısa tahliye yöntemidir. Eğer elimizdeki ihtilaf sadece kira borcunun ödenmemesine ilişkinse veya elimizdeki sözleşmede imza inkara, sözleşmenin geçersizliği ya da takas beyanları gibi karmaşık ihtilaflar söz konusu değilse mesele sadece kira ve yönetim giderlerinin ödenmemesi ise doğrudan bu yolu seçmemiz daha kısa yol olacaktır. (7/30 icra takibi: 7 gün içinde itiraz et 30 gün içinde öde, ödemezse tahliye davası açma hakkı doğar.) Karşı taraf itiraz ederse kanımızca itirazın kaldırılması ve tahliye talebini beraber istenebilir. Belirtmek gerekir ki bu konuda İcra Hakimlikleri arasında görüş birliği bulunmamaktadır. Tahliye edilecek mecruda kimse bulunamazsa haber kağıdını mutlaka bıraktırmak gereklidir. Gerekirse günümüz koşullarında karşı tarafa bu durumu whatsapp veya mail aracılığı ile bildirebiliriz. Ayrıca belirtmek gerekir ki kira alacağı için Sulh Hukuk Mahkemesine de gidilebilir. Tahliyeye ilişkin olarak çok ihtilaflı mesele varsa önceden ihtar çekerek Sulh Hukuk Mahkemesine gitmekte fayda bulunmaktadır. Müvekkil bizi bilgilendirmemiş ya da davanın ortasında öngöremediğimiz durumlar ortaya çıkabilir. (İmza inkar olabilir, kişi ödeme yapmışım diyebilir) böyle bir durumda Sulh Hukuk Mahkemesinde itirazın iptali davası açmamızda hukuki yarar mevcuttur.

Tahliye Nedenleri:

1-Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Nedenleri

A: İhtiyaç Nedeniyle Tahliye (TBK Md 350)

Konut için:

- Belli yakınlık şartı bulunmaktadır.
- Konut gereksinimin zorunlu olması gerekmektedir.

İşyeri için:

- İhtiyaçlının başka bir işi olmamalı
- Kiralananın, yapılacağı iddia edilen işe uygunluğu

B: İktisap Nedeniyle Tahliye (TBK Md 351)

C: Kiralananın kiraya veren tarafından yeniden imar ve inşası ihtiyacı

2-Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Nedenleri

A: Kiracının Temerrüdü (TBK Md 315)

B: Akde aykırılık nedeniyle tahliye (TBK Md 312/2 - Son)

C: Yazılı Tahliye Taahhüdü (TBK Md 352/1)

D: Kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle iki haklı ihtar yol açması (TBK Md 352/2)

E: Başka konut olması (TBK Md 352/son)

Örneğin sıkça karşılaştığımız ‘oğlum geldi’ ya da ‘ annem rahatsız ve giriş katta oturması gerekli’ gibi nedenlerle yani ihtiyaç nedeniyle tahliye talebi istememiz mümkün hale gelmiştir. Burada kullanım ihtiyacının zorunlu olması durumunu Yargıtay’ın somut olayda aradığını görmekteyiz. Ancak tahliyesi istenen yer işyeri ise yapılacak işe uygunluğu yine Yargıtay içtihatları kapsamında önem arz etmektedir. Yapılan iş kapsamında ihtiyaca uygunluk gözetilmektedir.

Diyelim yeni bir konut alıyorsunuz TBK Madde 351 uyarınca 1 ay içerisinde kiracıya ihtar çekmek gerekmektedir. Yukarıda belirttiğimiz üzere Yargıtay, ihtarların noter aracılığı ile gönderilmesini aramaktadır. Fakat Ankara Barosu’nun bir uygulamasında avukatların işini kolaylaştıracak şekilde tebligatlarımızı baro aracılığı ile tarih ve kimlik bilgileri belirlenerek ihtarname çekme hakkı bulunmaktadır ve ihtarname ekine mutlaka tapu fotokopisini eklenmesi gerekmektedir. İhtarnamede; ‘ .././.... tarihinde tapuda bilgileri verilen yeri satın aldım, ekte gayrimenkulün tapusu yer almaktadır. Burayı iktisap ettim ve ihtiyacım var, kullanmak istiyorum. Tahliye ediniz. ’ Şeklinde yazılarak ihtarname gönderilebilir.

Unutulmamalıdır ki tahliye tarihine kadar kira bedelinin yatırılacağı banka hesap numaranızı bildirmek zorunludur. 1 ay içerisinde iktisap nedeniyle tahliye hakkınızı kullanmazsanız kira sözleşmesinin sonunu beklemek zorunda kalacağınızı belirtiriz.

Örneğin kuaför/berber dükkkanı olarak kiraya verilmiş işyeri masaj salonu olarak kullanılıyorsa ya da iş yeri olarak kiraya verilmiş bir yer konut olarak kullanılıyorsa akde aykırılık ve kullanım şekline hatalı olması durumunu oluşturmaktadır. Taşkın olarak kullanma, ara duvarları kaldırma, apartmanın ortak alanlarına tecavüz gibi akde aykırılık nedenleri sınırlı değildir. Yargıtay bu tip durumlarda noter onaylı ihtarname aramaktadır fakat çok açık bir şekilde aykırılık belli ise veya daha önceden tespit edilmiş ise ihtara gerek olmadığını belirtmek gerekir. Yani ihtar çekmeden doğrudan tahliye davası açılabilir.

Yazılı tahliye taahhüdü bilinenin aksine güçsüz tahliye nedenlerinden bir tanesidir. İmza inkarıyla işin icra dairesinde uzamasına sebebiyet verebilir. Fakat tahliye taahhüdü noterden ya da şahitler huzurunda alınırsa tahliye nedeni güçlü hale geleceğini söyleyebiliriz. Önemle belirtmek gerekir ki tahliye taahhüdünün akit yapıldıktan sonraki tarihli bir günde alınması gerekmektedir. Aksi takdirde cebir altında alınması nedeniyle geçersizlik doğurabilmektedir.

İki haklı ihtarla tahliye hususunda Yargıtay, TBK Madde 352/2 uyarınca aynı kira dönemine ve iki ayrı aya ilişkin olarak noterden ihtarname çekilmesini veya bunlardan bir tanesinin 7/30 günlük icra takibine konu olmalı demektedir. TMK Madde 2 anlamında haklı ihtarın kötüye kullanılmaması durumu haklı ihtarın altında yatan temel sebeptir. Örneğin kişi, ocak, şubat, mart, nisan aylarının kira bedellerini ödememişse vekil olarak ocak, şubat, mart ayları için 1. İhtarı çekip nisan ayı için 2. İhtar çekemeyiz. Bu durum iki haklı ihtar olarak değerlendirilmeyecektir. Yani dört ayı birden 1. İhtarda gönderme imkanı varken bunu bölerek kullanma hakkımız bulunmamaktadır. Fakat kiracı ocak, şubat, mart, nisan aylarının

kira bedellerini ödememiş ise bu dört ayı kapsayacak şekilde 1. İhtar çekilip (1 ay içinde ödenmesi hakkında) sonrasında mayıs ve haziran aylarına ait kira bedelleri ödenmezse bu sefer de kira bedeli ödenmeyen bu iki ay için 2. Haklı ihtar çekilebilmektedir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki kira alacakları 5 yıllık zamanaşımına tabi olup geriye doğru 5 yıllık kira alacakları talep edilebilir.

Korona virüs salgını nedeniyle İçişleri Bakanlığı Genelgeleri ile bazı işyerlerinin geçici olarak faaliyetin durdurulması kiralanandan kaynaklanan aksaklık veya taahhüt edilen niteliklerde bir eksiklik olmadığından hukuki ayıp söz konusu değildir, faaliyet odaklı bir yasaklama söz konusudur. Bu nedenle kiracının kiralananda hukuki ayıba bağlı olarak TBK m. 305'e dayanarak kira bedelinin indirilmesini talep etmesinin yerinde olmayacağı kanaatindeyiz. Kaldı ki, kiracı tarafından öncelikle TBK m. 306 uyarınca ayıbın giderilmesinin talep edilmesi, uygun süre verilmesi gereklidir. Ancak kiraya verenin hakimiyet alanındaki bir giderim imkanı söz konusu değildir.

- **İçinde bulunduğumuz bu süreçte karşımıza çıkabilecek muhtemel olayları ve hukuki çözüm ve kanaatlerimizi aşağıda verdiğimiz örneklerle okuyucularımıza sunmaktayız.**

1-Kiralayan ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesinde ileriye dönük olarak 'uyarlama istenemez' içerikli bir madde konulabilir mi? Konulması durumunda bu maddenin geçerliliği nedir? Bu şekilde düzenlenen kira sözleşmesi geçersizdir. TBK Madde 25 anlamında edimlerde dengesizlik bir tarafa yükümlülük yüklediği için böyle bir hüküm geçersiz olacaktır.

2-Mücbir sebebe ilişkin sözleşmelerde kira sözleşmesi uzamaktadır yani mücbir sebepte geçen süre kira süresi sonuna eklenir denmektedir. Fakat bu kira sözleşmelerinde kira bedellerine dair bir husus bulunmamaktadır. Bu durumda kira sözleşmesinin uzaması, kira bedelinin ödenmemesi anlamına gelir mi? Sözleşmede mücbir sebep ve sözleşmenin bu dönemde uzaması öngörülümüşse edimler arasında aşırı dengesizlik yaratacağını düşünmekteyiz. Sözleşmenin ilgili dönem için süresinin uzaması '*Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi*' gereği kanımızca doğru bir denge oluşturacaktır. Eğer ülkemizde pandemi süreci uzun sürecektse olursa uyarılama davaları kira bedelleri için gündeme gelebilir.

3-Kira alacağı için icra takibi başlatılırken Ocak ve Şubat (7-30 günlük tahliye davası nedeni) ayları için ayrı Mart ayı için ayrı takip açıldığını görüyoruz. Bu duruma ilişkin doğru yöntem nedir? Kira alacağına ilişkin olarak yapılan icra takiplerinin ayrı ayrı yapılması doğru bir yöntemdir. Çünkü Mart ayına ilişkin olarak yapılacak takipte tahliye talepli takip yapılamayacaktır. Otuz günü ayrıca beklemeye gerek olmadan ilamsız takipte yapılabilir.

4-İşyeri fırın olarak kullanılıyorsa ve bu dönemde kira ödemekten kaçınıyorsa kişi yokluğa düştüğünü iddia edebilir mi? Pandemi sürecinde fırınlar çalışmaya devam ettiğinden dolayı yokluğa düştüğünü iddia etmek hakkaniyete uygun düşmeyecektir. Ayrıca bu durum TMK Madde 2 uyarınca Dürüstlük Kuralına aykırılık teşkil edecektir.

5-Bu dönemde konut kiralarna ilişkin artışına ilişkin hükmün askıya alınması söz konusu olur mu? Mümkün olmayacağını düşünmemekteyiz ayrıca bu dönemde mücbir sebep dolayısıyla kira ödememek tahliye ve fesih sebebi olmamaktadır.

6- Uyarlama davalarında sadece indirim mi söz konusu olur yoksa sözleşmelerin askıya alınması da mümkün müdür? Uyarlama davalarında hem sözleşmelerin askıya alınması talep edilebilir hem de uyarlama talep edilebilir. Uyarlama davasını her iki tarafta açabilmekte olup borcun ötelenmesi, bölünmesi, bedelin düşürülmesi gibi nedenlerle açılabilir. Sözleşmenin askıya alınması ile birlikte uyarlamanın talep edilebileceğini belirtmek isteriz. Somut olaya ilişkin olarak uyarlama talep edilebilmesi için gerekli koşulların oluşup oluşmadığı iyice araştırılıp tespit edilmesi gerekmektedir.

7-Her iki tarafın tacir olduğu uyarlama ve tespit davalarında zorunlu arabuluculuk söz konusu mudur? İki taraf tacir olsa da yapılan iş ticari iş olsa da konu kira hukukuna ilişkin olduğundan HMK Madde 4 uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmektedir. Dolayısıyla zorunlu arabuluculuk kapsamına girmemektedir. İhtiyari arabuluculuk söz konusu olabilir.

8-AVM lerin kendilerini kapatmaları halinde kira bedellerinin ödenmesi için TBK Madde 97 e dayanarak ödemezlik definin ileri sürülmesi mümkün müdür? Bu konu doktrinde tartışılan bir konu olmakla birlikte mümkün olduğunu belirtmek isteriz. Bu noktada yine Fedakarlığın Denkleştirilmesi kapsamında bedel indirimi olabilir diye düşünmekteyiz.

9-Derdest kira tespit davası mevcutken uyarlama davası açılması mümkün mü? İki davanın birbirine etkisi nedir? Somut olay açısından tespit davasında uyarlama şartlarını öne sürmek gerekmektedir. Dönemleri açısından baktığımızda kira tespit davasının açıldığı günden itibaren hüküm doğurmaktadır. Uyarlama davasında ise dönemsel etki yaptığından tespit davasından sonra uyarlama davası açılıp birleştirilmesinin mümkün olabileceğini düşünmekteyiz. Ancak aynı mecur için iki davanın beraber yürümeyeceği aşikardır.

10-Uyarlama davalarında kira bedellerine ilişkin taleplerin yanında aidat ödemelerine ilişkin talepte bulunulabilir mi? Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yükümlülüklerin uyarlama konusu olabileceğini düşünmemekteyiz.

11-6353 Sayılı yasanın 53. Maddesi gereği 01.07.2020 tarihine kadar bir tacir için işyeri kira sözleşmesinde ödenmeyen kira bedeli sebebiyle diğer ayların muaccel olacağına ilişkin kayıtlar geçerlidir. Her ne kadar pandemi döneminde tahliye mümkün olmasa da muacceliyet kaydı gereği ödememe durumunda diğer aylara ilişkin kira bedelleri talep edilebilir mi? Talep edilebilir. Hakkın kötüye kullanılması yasağı TMK Madde 2 kapsamında göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

12-Kira sözleşmesi kapsamında 1 yıllık bedel peşin olarak ödenmiştir. Fakat pandemi nedeniyle kullanılmamış iş yeri için üç aylık kira bedelinin iadesi istenebilir mi? Fedakarlığın denkleştirilmesi (Doktrinde bazı hocalar sebepsiz zenginleşme olarak ileri sürmektedir) kapsamında kullanılmayan dönemlerin iadesi kanımızca istenebilecektir.

13-Öğrenci evleri yıllık kiralanmış olup ücret yıllık peşin ödenmiştir. Pandemi sürecinde kullanılmadığından fesih ve iade mümkün olur mu? Kira bedelinde indirim konusunun

dostane çözüm olduğunu ve fedakarlığın denkleştirilmesi kapsamında daha doğru bir çözüm yolu olacağını düşünmekteyiz. Burada kiraya verenden kaynaklanan bir kusur bulunmamaktadır. Yani borca aykırılık söz konusu değildir temerrüt söz konusudur. Fesih ihtarname ile mümkün olabileceği gibi bedelin iadesi de mümkün olabileceği görüşündeyiz.

14-10 yıllık kira sözleşmesi için uyarlama davası açıldığında mahkemenin uyarlama davasını tüm kira süresi için mi vermesi beklenir yoksa bu sözleşmenin feshi durumunda kiralayanın ileriye yönelik sözleşmeden kaynaklı zararı bakiye kira alacak talebi mümkün müdür? Öncelikle uyarlama davası açıldığı tarihten itibaren kira bedelleri belirlenir ve davanın açıldığı tarihten itibaren ileriye doğru karar verilir. Ancak her yıl kira artışı hakkaniyet gereği uygulanabilecektir.

15- Satılan gayrimenkul yeni malike teslim edilemediğinden kira ödenmeye devam edilir mi? Yeni malik pandemi sebebiyle mecura taşınmıyor bu konu hakkında ne yapılır? Yeni malikin ilgili yasa uyarınca 1 ay içerisinde ihbarda bulunması gerekmektedir. Tahliye edilen döneme kadar kira ödemelerini banka hesabına yatırılması istenebilir. Pandemi sürecinde noterden mümkün değilse mail veya whatsapp yoluyla tarih ve güne resmiyet tanıyarak ihbarda bulunmakta fayda bulunmaktadır. Banka hesap numarası bildirilmediği sürece kiracının bedel ödeme zorunluluğu bulunmamaktadır.

16- Pandemi sonrası ekonomi sıkıntısı sebebiyle mecuru tekrar kiraya vermesi mümkün mü? Bu durumda TBK Madde 355 kapsamında ihlal doğar mı? İhtiyaç nedeniyle tahliye gerçekleşmişse cezai şart bulunmaktadır. Pandemi durumu buna bir istisna olmayabilir.

17- Anahtar teslim tutanağı imzalanana kadar kiracı kendisi çıksa bile teslime kadar kira ödemesi devam eder mi? Kira ödemesi devam eder bu konuda Yargıtay içtihatları açık olup tahliye kararına kadar kira bedelleri işlemektedir.

18- Kira alacağından doğan alacak mevcut olup, kiraya dayanan icra takibi değil de genel haciz yoluyla icra takibi başlattığımızı kiracının tacir olduğunu varsayalım. İtirazın iptali Ticaret Mahkemesin de mi açılır yoksa Sulh Hukuk Mahkemesinde mi açılır? Somut olay kiraya ilişkin olduğu için itirazın iptali davası Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmaktadır. Ayrıca itirazın iptali için önden arabulucuya gitmeye gerek olmayacaktır kanımızca.

19- Anahtar teslim tutanağını imzadan imtina eden kiracı evi boşaltarak erken tahliye ettiğine dair mesaj atması üzerine kiraya veren evin boşaltıldığına dair mecurun fotoğraflarını çekerse ve iki komşusu ile beraber bu durumu tutanak altına alırsa kira akdinin erken feshedildiğini ispat ve mecur üzerinde tasarruf için yeterli olur mu? Bu durum yeterli olmamakla beraber cezai anlamda konut dokunulmazlığı suçunu ihlalini suçunu oluşturur. Mecuru ya teslim tutanağı ile ya da icra kanalı ile teslim almamız gerekecektir.

Örneğin 7/30 günlük temerrüt nedeniyle tahliye talepli icra takibi yaptınız ve takip kesinleşti. Borçlu kiracı temerrüde düştü ve İcra Hukuk Mahkemesinden temerrüt nedeniyle tahliye aşamasına geçtiniz. Bu durumda ödeme emrinin yahut ihtarnamenin kiracıya tebliğ edildiği tarihten mutlaka 30 günü bekledikten sonra tahliye davasını açmak durumundasınız.

20- Kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda tahkime gidebilmek mümkün müdür? Kanımızca kira sözleşmelerine tahkim kaydı konulabilir. Tahkim kaydı koyulmuş olması uyuşmazlıklar hakkında genel mahkemelere gidemeyeceğimiz anlamına gelmemektedir.

21- Kiralanan taşınmazın tahliyesi için ödenmemiş kira bedellerine dayanarak İcra Mahkemesinden tahliye isterken yetki kuralında davalının mernis adresinde bulunduğu mahkeme görevli olur mu? Kira hukukuna ilişkin her olayda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir fakat tebligat iletilmezse mernis adresine tebligat çıkartılabilir.

22- Yabancı uyruklu kiracılar ve her hangi adres kaydı olmayanlar için alınabilecek tedbirler nelerdir? Yabancı uyruklu kişilerin genellikle kira sözleşmesi imzalamadığını görmekteyiz. Bu konuda idari yol olan Kaymakamlık kanalıyla *'fuzuli şagil'* yolu denenebilir.

23- Eski malikle yapılan kira sözleşmesi mevcut olup sözleşmenin yapılmasından kısa bir süre sonra taşınmazın satılmasıyla taşınmazı satın alan yeni malik ihtiyaç nedeniyle mecur hakkında tahliye davası açabilir mi? TBK 299 vd maddelerinde açık şekilde ifade edildiği üzere satın alan kişi sözleşmenin doğrudan tarafı haline gelmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin sonuna kadar kiracı oturma hakkına sahip olacaktır. Ancak dönemin sonuna doğru ihtiyaç nedeniyle tahliye davası gündeme gelebilir.

24- Tespit davalarında harç nasıl ödenir? Örneğin aylık kira bedelinin 1000 TL den 1500 TL ye çıkmasını istiyoruz. 500 TL nin 12 ay ile çarpımı yani 6.000 TL üzerinden harç ödenmesi gerekmektedir. Bu durum uyarılama davasında da aynı şekildedir. Ancak tahliye davasında yıllık kira bedeli üzerinden ödenmektedir.

25- Kira bedeli ödenmediği için noterden ihtarname çektik. İhtarname tebliğ edilmeden kiracı kira bedellerini ödemişse bu haklı ihtar sayılır mı? Bu durum haklı sebep sayılmamaktadır. Fakat saatlerin bile önem taşıdığı içtihatlarımız vardır.

Sağlıkla ve Adaletle Kalın...

Av. Görkem ALYANAK

Av. Uğur UZUN

Kaynakça:

İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelgeler

Müge Kurt / Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık

Haluk Burcuoğlu / Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama

Av. Ayşe Köseyener / TBB Online Eğitim Videoları

Yargıtay Kararları

