

Gayrimenkullerde Kira ve Kiracı ile ilgili Sorunlar

Taşınmaz malların kiralanmasında en çok ortaya çıkan ihtilafları soru-cevap şeklinde ortaya koyarak kira aktinin yapılması esnasında tarafların muhtemel sorunlar hakkında bilgilendirilmesi ve yapacakları sözleşmelere hazırlıklı olmaları amaçlanmıştır.

Kira sözleşmesinin niteliği:

Belli bir bedel karşılığında geçici bir süre için başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın kullanıma, buna ilişkin anlaşkırada kira sözleşmesi denir.

Kira sözleşmesinin yapılabilmesi için iki tarafın iradelerinin karşılıklı olarak uyuşması gereklidir.

Bir bedel karşılığında kiraya verilen maldan yararlanan kimseye 'kiracı'; bir bedel karşılığında kiraya verilen maldan yararlanılmasına razı olan kimseye, bir başka anlatımla kira sözleşmesinin diğer tarafına da 'kiraya veren' denilir.

Bu kısa açıklamalardan sonra, sorulara geçelim.

1-) Kira sözleşmelerinin yazılı olması şart mıdır?

Kira sözleşmelerinin yazılı olması şart değildir, sözlü de olabilir. Kefalet ve temlik gibi sözleşmelerin yazılı olması gerektiğini yasalar belirttiği halde, kira için böyle bir şart bulunmamaktadır. Yasal olarak böyle bir zorunluk olmasa da ispat kolaylığı açısından yazılı sözleşme yapılması faydalıdır.

2-)Başkasına ait bir malın kiraya verilmesi mümkün müdür?

Başkasına ait bir malın kiraya verilmesi mümkündür. Örneğin eşlerden birinin dairesini diğer eşin kiraya vermesi, ya da yurtdışındaki kardeşine ait bir dairenin diğer kardeş tarafından kiraya verilmesi sıkça karşılaşılan durumlardır. Verilen örneklere bakılarak akrabalık şartı olduğu zannedilmemelidir. Önemli olan, kira konusu malın kullanıma hazır durumda kiracıya teslim edilebilmesidir.

3-)Bir vekaletnameye istinaden yapılan kiralamalarda hukuki durum nedir?

Kira konusu malın sahibinin verdiği vekaletnameye istinaden kiralamalarda ise, kiraya veren vekil değil, malın maliki olarak kabul edilir. Çünkü vekaleten iş görmelerde, vekil olarak davranan kendi adına davranmamakta, vekaletname çerçevesinde vekil eden adına kiraya vermektedir. Bu itibarla vekilin kendi adına örneğin ihtiyacını öne sürmek suretiyle tahliye davası açmasına imkan bulunmamaktadır. Fakat eğer vekaletnamede yetkisi varsa, kendisini vekil eden adına tahliye, ya da kira artırımını gibi davaları açmak için bir avukat tutabilir.

Eğer kira bedelleri de vekil tarafından tahsil ediliyorsa, bu konuda vekaletnamede açıkça yetki olmalıdır. Aksi takdirde, kira paraları ödenmemiş kabul edileceğinden tahliye ve kiralarn ikinci defa ödenmesi gibi rizikolar mevcut olacaktır.

Vekaleten kiraya vermek nasıl kabilsse, vekaleten kiralamak ta kabildir. Bu durumda, vekaletnamede kira mukavelesi yapmaya ve kiralamaya dair açık yetki bulunmalıdır.

4-)Bir kimsenin bir başkasının malını rızası dışında kiraya vermesi mümkün müdür? Böyle bir durumla karşılaşılması için ne yapılmalıdır?

Bir kimsenin haberi dahi olmadan yetkisiz şahıslar tarafından taşınmazının kiraya verildiği vakidir. Böyle bir durumda kiracı yönünden bazı hukuki problemler çıkabilir. Bunun için, malın sahibinin kiraya veren şahsı bu konuda yetkilendirdiğine dair yazılı bir belge ya da vekaletname aranması, muhtemel ihtilafları önlemek bakımından faydalı olacaktır.

5-)Tüzel kişiliği haiz bir şirkete malın kiraya verilmesi ya da ondan mal kiralanması durumunda nelere dikkat edilmelidir?

Anonim, limited, komandit vs. gibi şirketlerin de kira sözleşmelerinin tarafı olması mümkündür. Bu durumda **kira** mukavelesini imzalayacak olanların, mümkün olduğu kadar yeni tarihli imza sirküleri ya da yetki belgesine göre yetkili olduklarının kontrolüyle bu belgeden bir tane örnek alınması yararlı olacaktır.

6-) Kira bedeli olarak paradan başka bir şey kararlaştırılabilir mi?

Kira bedeli kural olarak para olmakla birlikte kira bedeli karşılığında çalışma (örneğin ücretine veya ücretinin bir kısmına karşılık olarak, bankada çalışan birinin bankaya ait bir evde oturması), bir iş görme (örneğin kira karşılığı olarak, oturacağı evi dekore etmesi) gibi şeyler olması da mümkündür.

7-) Kira sözleşmesinin tapuya kaydı mümkün müdür?

Kira sözleşmesinin tarafları serbest iradeleriyle bunu kararlaştırmışlarsa mümkündür. Yalnız, kira sözleşmesinin noterce tasdiki şarttır. Taraflardan birinin noterden tasdikli sözleşmeyi tapu dairesine ibrazı üzerine, tapu kütüğüne sözleşme şerhedilir. Taşınmaz daha sonra el değiştirmiş olsa bile yeni malik, sözleşme bitene kadar kiracıya karşı tahliye davası açamaz.

8-) Kira bedeli ne zaman ödenmelidir ?

Genellikle kira bedelinin ne zaman ödeneceği sözleşmede belirtilir. Bunu taraflar serbest iradeleriyle kararlaştırırlar. Taraflar, kira parasının 'üç ayda bir', 'altı ayda bir', 'yıllık peşin' gibi çeşitli zamanlarda ödenebileceğini kabul edebilirler.

En çok karşılaşılan ödeme zamanı 'her ay peşin' şeklinde olmaktadır. Bu gibi bir durumda, o ayın en geç üçüne kadar ödeme yapılmazsa kira parası geç ödenmiş sayılır. Eğer, kira parasının örneğin en geç 5'ine kadar ödeneceği kararlaştırılmışsa 3 günlük tolerans burada da geçerlidir; kira parası 8'ine kadar ödenebilir. Kira parasının posta ile veya banka havalesiyle gönderildiği durumlarda, kiranın yatırıldığı tarihte ödeme yapılmış sayılır. Postahane veya bankada geçen süre, ödeme için gerekli sürenin hesabında nazara alınmamaktadır.

Eğer kira parasının ne zaman ödeneceği konusunda taraflar hiç bir şey kararlaştırmamışlarsa, bu durumda kira bedelinin her ayın sonunda ödeneceği kabul edilir.

9-) Kira bedeli nerede ödenir?

Kira bedeli, kiraya verenin konutunda ödenir. Eğer posta ile gönderilecekse masrafı kiracı tarafından karşılanmak kaydıyla 'konutta ödemeli' olarak gönderilmelidir. Kira parasının gerek adi postayla gerekse posta masrafı kesilerek gönderilmesi durumunda, kira parası usulüne uygun surette ödenmemiş olacaktır.

Kira parasının nereye ödenebileceğini taraflar serbestçe kararlaştırabilirler. Genellikle kiraya veren, sözleşmede bir banka hesap numarası vermek suretiyle kiranın ödeneceği yeri belli eder. Bununla birlikte, bu hesap numarasının mutlaka sözleşmenin tarafı olan kiraya verene ait olması şart değildir. Örneğin; kiraya veren eşlerden biri diğer eşin hesap numarasını vererek paraların o hesaba yatmasını isteyebilir. Kiracı, belirtilen hesaba kirayı yatırmakla borcundan kurtulmuş olur.

10-) Kira parasının bir banka hesabına yatırılmasının kararlaştırıldığı durumlarda bu hesap, hesap sahibi tarafından kapatılırsa ne olur ?

Bazen kiraya veren, çeşitli sebeplerle bankadaki hesabını kapatabilir. Doğal olarak, bu hesaba havale edilen kira parası göndericisine geri gelecektir. Eğer hesap kapatıldı diye kiracı kira parasını yatırmazsa tahliye tehlikesi ile yüzyüze kalabilir. Bu gibi durumlarda, kira parasının konutta ödemeli olarak posta ile gönderilmesi gerekmektedir. Bu havalenin de kabul edilmemesi halinde, kiracı mahkemeye başvurarak 'ödeme yeri(tevdi mahalli)' tayinini istemelidir. Mahkemenin tayin ettiği bankada kiraya verilen adına açılacak bu hesaba kiracı parayı yatırmakla borcundan kurtulmuş olur. Kiraya verenin bu hesaptaki parayı çekip çekmemesi veya parayı kabul edip etmemesi, kiracı yönünden artık bir önem arz etmez.

10-) Kira bedelinin ödendiği tanıkla ispatlanabilir mi?

Hayır. Mutlaka yapılan ödemeler karşılığında yazılı belge alınmalıdır. Posta havale makbuzu, banka ödeme dekontu, EFT makbuzu vs. de yazılı belgelerden sayılmaktadır.

11-) Makbuz alınmadan ödeme yapılması durumunda muhtemel rizikolar nelerdir?

Bu gibi durumlarda iki türlü risk vardır: Tekrar ödeme ve tahliye edilme. Kiraya verenin çeşitli sebeplerle aldığı parayı inkar etmesi ve kiracının da yaptığı ödemeleri yazılı bir belge ile ispatlayamaması durumunda, kira alacaklarında zamanaşımı süresi olan geriye doğru en fazla 5 yıllık kirayı tekrar ödemesi gündeme gelebilir. Aynı zamanda kira paralarının ödenmemesi gerekçe gösterilerek kiracı aleyhine tahliye davası da açılabilecektir.

Bu yol, genellikle tahliyeyi sağlamak bakımından kiraya verenler tarafından bir tehdit unsuru olarak kullanılmaktadır. Yapılan ödemelerin tekrar istenilmesi ahlaki olmasa da yasalara uygundur; çünkü işlem güvenliği açısından kiralar için yapılan ödemelerin tanıkla ispatlanması mümkün değildir. Buna karşılık, ikinci bir defa ödemede bulunanın tekrar ödediği parayı geri alabilmek için başvurabileceği bazı hukuki yollar varsa da bunun incelenmesi, konu dışında kalmaktadır.

12-) Son kira bedelinin ödenmiş olması, daha önceki kiralarda ödendiğini ispatlayabilir mi?

Son kira bedelinin ödenmiş olması, daha öncekilerin ödenmiş olduğunu göstermez. Bu itibarla kiralarda ödendiğini gösteren bütün makbuzların, kira alacaklarında zamanaşımı süresi olan en

az 5 yıl boyunca saklanması gerekmektedir.

13-) Kira bedellerine karşılık bono verilmişse hukuki durum nedir?

Bazen kira sözleşmesinde yazılı aylık kira tutarı kadar kiracıdan bono alındığı vakidir. Vadesinde bono ödendiğinde, kiracı borcundan kurtulur. Ancak, kira bedellerinin bonolarla ödeneceği sözleşmede yazılı değilse kiracı yönünden hukuki durumun sağlam olduğu söylenemez. Çünkü kural olarak bonolardaki borç, bir hukuki sebebe bağlı olmaksızın yüklenilen 'soyut' bir borçtur. Bu durumda kiracı, kirayı tekrar ödeme ve tahliye edilme tehlikesi ile karşı karşıya kalabilir. Bunun için, kiralara karşılık bono verildiğinde bunun mutlaka kira sözleşmesine kaydedilmesi özellikle kiracı yönünden faydalıdır.

14-) Matbu kira sözleşmesi kullanılması zorunlu mudur ?

Pek çoğumuzun gördüğü üzere, kira mukavelesi olarak basılı bir örnek kullanılmaktadır. Belli bir ücret karşılığında 'değerli kağıt' bayilerinde satılan bu mukaveleyi yasal olarak kullanma mecburiyeti bulunmamaktadır. Mukavelelerin sadece 'yazılı' olması, ispat için yeterlidir.

15-) Hisseli bir taşınmazın kiralanması nasıl olur?

'Müşterek mülkiyet' denilen; her hissedarın belli bir oranla hissesinin belirli olduğu halde (örneğin bir taşınmazda A %15, B %40 ve C %45 nispetlerinde hissedardır) çoğunluğun rızası ile taşınmaz kiraya verilebilir. Yukarıdaki örneğe göre, (A+C)'nin hisse toplamı %60 yaptığı için onlarla yapılan mukavele, taşınmazı kiralamak için yeterlidir. Fakat, kira bedeli yatırılırken doğal olarak her hissedarın hissesi nispetinde ödeme kendisine yapılacaktır. Örneğimize geri dönecek olursak, (B)'nin mukaveleye rıza göstermemiş olması, onun hissesine düşen paranın hiç ödenmemesi veya diğer hissedarlara ödenmesi gerektiği manasına gelmemektedir.

Bir diğer hisseli mülkiyet şekli de 'iştirak halinde' olandır. Bu tip ortaklıkta, hissedarlar belli olmakla birlikte henüz hisse nispetleri belli değildir. Miras yoluyla kalan ve daha henüz mirasçılar adına intikali yapılmayan taşınmazlardaki mülkiyet, en çok karşılaşılan şeklidir. Burada hisse nispetlerine göre resmen bir ayırım yapılarak hissedarlar adına henüz tapu çıkmamış olduğundan, bu tip bir taşınmazın ancak tüm hissedarların muvafakati ile kiraya verilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla gerek sayı ve gerekse nispet olarak çoğunluk sağlanmış olsa bile bunlarla yapılan mukavele yeterli değildir; tamamının rıza göstermesi gereklidir.

16-)İçinde kiracı olan bir taşınmazı satın alan yeni malikin hakları nelerdir?

Genel olarak yeni malike tanınan iki hak vardır: Birincisi, eski malikle yapılan kira sözleşmesine halef(ardıl) olur; bir başka anlatımla eski malikin kiracı ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan bütün haklardan faydalanır.

İkincisi, yeni malik, taşınmazı satın aldığı tarihten itibaren bir ay zarfında kendisi veya eşi veya çocuklarının ihtiyacı için kullanacağı yolunda kiracıyı ihtarname ile haberdar etmesi kaydıyla, satın alma tarihinden itibaren 6 ay sonra tahliye davası açabilir. Bu davanın kazanılabilmesi için ihtiyaç iddiasının ciddi ve samimi olduğunun mahkemede ispatlanması

gerekmektedir.

17-) Kiraların yıllık artış oranı nedir ?

Eğer taraflar serbest iradeleriyle mukavelede örneğin %80 gibi belli bir oran ya da belli bir meblağ kararlaştırmış bulunuyorlarsa bu oran ya da meblağ geçerlidir. Dikkat edilmesi gereken nokta, böyle bir oran kararlaştırılmış olmasına rağmen Yargıtay'ın belirlediği oranın bu orandan düşük olması halinde dahi, kiracının, serbest irade ile kararlaştırılmış orana göre zam yapması gereğidir.

Yargıtay'ın belirlediği oran, tarafların bir oran kararlaştırmadıkları ya da kararlaştırdıkları dönemin sona ermiş bulunmasına rağmen kiracının, kira konusu taşınmazı kullanmaya devam etmesi halinde bir önem arz etmektedir.

1994 yılına kadar kira tespit davalarında yıllık artış oranının belirlenmesinde Toptan Eşya Fiyat Endeksi'ni esas alan Yargıtay, 1995 yılında ise görüş değiştirmek suretiyle sabit bir oranı (%65) benimsemiştir.

Kira sözleşmesinde daha yüksek bir oran kararlaştırılmış olmasına rağmen, kira meblağına %65 oranında zam yapılması durumunda, kira eksik ödenmiş sayılacağından tahliye riski doğabilecektir.

Buna karşılık örneğin kira sözleşmesinde %50'lik bir oranın kararlaştırılmış olması durumunda, kiraya veren de Yargıtay'ın kararına dayanarak %65'lik artırım isteyemeyecektir.

18-) Kira tespit davası sonucu bir fark ödenmesi gerekirse nelere dikkat edilmelidir?

Öncelikle, kira tespitine dair mahkeme kararının kesinleşmesi gerekir ki bu iki şekilde olur: Taraflar mahkemenin verdiği kararı temyiz etmezler ve belli süre geçince karar kendiliğinden kesinleşir. Ya da temyiz edilen karar Yüksek Mahkeme(Yargıtay) tarafından tasdik edilmekle(onaylanmakla) kesinleşir.

Kesinleşen bu kararda yazılı kira farklarının süresinde ödenmemesi durumunda, kiracının taşınmazdan tahliyesi söz konusu olabilir. Kiraya verenin, kesinleşmeyen kararda yazılı meblağı istemeye hakkı bulunmamaktadır.