ÜREYHUKUK

KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI

Tarih:15.10.2021

Yazarlar: Alev Sezer, Sema Çelebi, Esra Ayaz

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında, taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Kural olarak kira sözleşmelerinde, sözleşme özgürlüğü ilkesi bulunmakla beraber TBK'da konut ve çatılı iş yeri kiralarına yönelik birtakım sınırlamalar öngörülmüştür.

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Kira bedelinin belirlenmesiyle bağlantılı olarak yenilenen kira dönemine uygulanacak kira bedeli artış oranı sözleşmede kararlaştırılabilir.

Kira bedel artış oranı nasıl tespit edilecektir?

Süresi 5 yılın altında olan kira sözleşmelerinde, kira bedeli artış oranı olması halinde sözleşme serbestisi ilkesi gereği bu oran dikkate alınmalıdır. Fakat TBK m. 344/1 hükmünce, "tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir." denilerek kira artış oranının üst sınırını Devlet İstatistik Enstitüsü'nün açıkladığı tüketici fiyat endeksine (TÜFE) göre belirlemiştir. Bu oranın üzerinde kira artışı belirlendiği takdirde aşan kısmın geçersiz olacağı öngörülmüştür. Bu durumda kiracı, sözleşmede TÜFE'nin belirlediği orandan daha fazla olacak şekilde bir oran belirlendiyse, TÜFE esasının uygulanmasına yönelik kira tespit davası açabileceği kabul edilmelidir.

Sözleşmede kira bedeli artış oranı belirlenmemiş de olabilir. Taraflar herhangi bir artış oranında anlaşmadıysa ve kira sözleşmesi 5 yıldan kısa süreli ise kira tespit davası açıldığı takdirde sulh hukuk hâkimi, kiralanan taşınmazın durumunu, hakkaniyeti ve tüketici fiyat endeksini de dikkate alarak kira bedeli belirlemesine gidecektir. Bir önceki kira yılının tüketici

fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla bu belirleme yapılacaktır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, 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 on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri açısından bilirkişi marifetiyle rayiç bedelin tespiti göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Kira bedeli yabancı para olması halinde durum ne olacaktır?

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğin 8. maddesine göre yerleşim yeri Türkiye'de bulunan kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; yurt içinde yer alan konut ve çatılı iş yeri kiralama sözleşmelerinde, kira bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti vatandaşı olmayan ve Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin 19. fıkrasında belirtilen kişilerin kiracı olarak taraf oldukları konut ve çatılı iş yeri kiralama sözleşmelerinde, kira bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür. TBK' nın "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138. maddesi hükmüne göre sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum halinde tarafların hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkı saklıdır.

Beş yıl geçtikten sonra ise kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik tespit davası ne zaman açılmalıdır?

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Fakat hâkimin tespit edeceği kira bedelinin, yeni kira döneminde kiracıyı bağlaması isteniyorsa en geç davanın yeni kira dönemi başlangıcından 30 gün önceki bir tarihte açılmış olması gerekir. Ayrıca yeni kira dönemi başlangıcından 30 gün önce kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar kira tespit davası açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Bu sürelere uyulmadan dava açılmış ise mahkeme, bir sonraki kira dönemi yılı için karar verebilecektir.

Görevli ve yetkili mahkeme neresidir?

Kira bedelinin tespitine dair dava, sulh hukuk mahkemesinde görülecektir. Yetkili mahkeme ise eğer kira sözleşmesinde anlaşıldıysa o yer mahkemesi, anlaşılmadıysa davalının yerleşim yeri mahkemesi veya dava konusu taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

Kira bedeli tespit davasının dava şartları nelerdir?

Kira bedelinin belirlenmesi davası için en temel dava şartı, taraflar arasında bir kira akdinin olmasıdır. Kanuna göre kira sözleşmeleri yazılı olarak düzenlenmesi şart olan sözleşmelerden değildir. Bu demektir ki kira bedeli tespit davası açmak için kira sözleşmesinin yazılı olması gerekmez. Ayrıca kira bedeli tespit davası, gerek kiracı gerekse de kiraya veren tarafından açılabilir.

Kira bedeli tespit davasında alınan karar kesinleşmeden icraya koyulur mu?

Alacaklının ilamlı icra takibi yapabilmesi için, kural olarak hükmün kesinleşmiş olması şart değildir. Fakat Yargıtay kararlarında, kira tespit kararlarının kesinleşmeden icra edilemeyeceği kabul edilmektedir. Yargılama gideri ve vekâlet ücretlerinin icraya konulması da hükmün kesinleşmesine bağlıdır. Bununla birlikte faiz de kararın kesinleşme tarihinden itibaren istenebilecektir. Mahkeme sonuçlandıktan ve gerekçeli karar taraflara tebliğ edildikten sonra karar itiraz süresi içinde kararda belirtilen kanun yoluna başvurulmazsa karar kesinleşir.

Sonuç olarak,

- Kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. Taraflar, yeni kira döneminde uygulanacak kira bedeli artış oranını sözleşmede kararlaştırabilirler.

- Süresi 5 yılın altında olan kira sözleşmelerinde, artış oranı bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde hâkim tarafından belirli şartlar söz önünde bulundurularak belirlenir.

- Kira sözleşmesinde anlaşıldıysa o yer, anlaşılmadıysa davalının yerleşim yeri veya dava konusu taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi yetkili ve görevlidir.

- Kira tespit kararları kesinleşmeden icra edilemez. Yargılama gideri ve vekâlet ücretlerinin icraya konulması da hükmün kesinleşmesine bağlıdır.

ÜREYHUKUK

İsmail Paşa Sok. No: 77
34718 Koşuyolu, Kadıköy/İstanbul
Tel : +90 0216 327 27 00 pbx
Faks : +90 0216 327 27 44
https://www.urey.av.tr

Bu bilgi notu ve varsa ekleri, sadece bilgilendirme amacıyla tarafınızla paylaşılmıştır. Bu bilgi notu, uygun yasal tavsiye olmaksızın herhangi bir özel durumda veya somut olayda uygulanmamalıdır. Bu bilgi notu, diğer internet adreslerinin linklerini içerebilir, ÜreyhukuK kendisine ait olmayan web sitelerinden hiçbir şekilde sorumlu değildir ve herhangi bir web sitesi ile ilgili bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğu onaylamaz, açık veya zımni herhangi bir garanti vermez. Bu bilgi notunun telif hakları ÜreyhukuK'a ait olup işbu bilgi notu ÜreyhukuK'un önceden yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, çevrilemez ve değiştirilemez.