

GEÇMİŞE DÖNÜK KİRA ARTIŞI TALEBİ VE TAHLİYE

I- Kira artışı nasıl uygulanır?

Ev sahibi ile kiracı arasında yapılan sözleşme gereğince kira bedeli her kira dönemi sonunda belirli bir oranda arttırılmaktadır. Bu oranı taraflar sözleşme serbestliği ilkesi uyarınca belirlemede özgürdür.

Ancak Türk Borçlar Kanunu konut kirası söz konusu olduğunda dezavantajlı konumdaki kiracıyı ev sahibine karşı korumak için kısıtlama getirmiştir. Bilindiği üzere kırtasiyelerden alınan matbu kira sözleşmelerinde kira artışı oranı genellikle "TEFE-TÜFE oranında artış yapılacaktır" şeklinde yer almaktadır.

Ancak TBK'nun 344.maddesi uyarınca "konut kiralalarında bir önceki yılında TÜFE ortalamasından daha fazla kira artışı yapılamayacaktır". Kanunun bu emredici hükmü nedeniyle kiralanan şey bir konut ise bu TÜFE ortalamasından daha fazla artış yapılması mümkün değildir. Burada ayrı bir parantez olarak yakın zamanda çıkarılan geçici madde ile konut kiralalarında azami %25'lik artış yapılabilmesi şeklindeki düzenlemeye burada incelemeyeceğiz.

II- Aradaki sözlü anlaşmanın geçerliliği var mı?

Uygulamada kira artışları, kira dönemi sonunda ev sahibi ile kiracının şifahi görüşmesinde anlaşılan meblağ üzerinden yapılmaktadır. Kiracı bu bedeli zorunlu olarak banka kanalıyla göndermektedir.

Ancak ortada yazılı bir sözleşme vardır. Ve bu sözleşmede de kira artışının nasıl yapılacağına dair bir madde de bulunmaktadır.

Burada yaşanan problem şudur: Yazılı sözleşmedeki maddeyi mi yürüteceğiz? Tarafların sözlü anlaşmasını mı yürüteceğiz?

Her ne kadar tarafların iradesine önem vermek gerektiği düşünülse de ortada yazılı bir sözleşme var ise sözleşmedeki kira artışı miktarının uygulanması gereklidir. Taraflar yazılı sözleşmede yazılı kira artış oranının dışında ayrıca bir kira artış oranını yazılı olarak belirlemediyse uygulanması gereken artış oranı yazılı kira sözleşmesindeki oran olmak mecburiyetindedir.

III- Ev sahibinin kira ödemelerine itiraz etmemiş olması

Uygulamada en çok tartışma yaratan husus şudur? Kiracı kira bedellerini ev sahibiyle anlaştıkları oranda gönderiyorken ev sahibinin buna itiraz etmemiş olması, ödemeleri iade etmemiş olması, özetle ihtirazı kayıt koymamış olması.

Kiracılar bu durumu ev sahibinin kira artış oranını zımni olarak kabul ettiğini ve geriye dönük bakiye kira bedelini istemeyeceği şeklinde yorumlasa da; Yargıtay bunu kabul etmemektedir.

Yargıtaya göre; kiracı ödemeleri banka üzerinden yaptığı için ev sahibinin buna herhangi bir ihtirazı kayıt koyması veyahut itiraz etmesi mümkün değildir. Bu nedenle tüm kira dönemi boyunca yapılan ödemelerin tamamı bu şekilde yapılmış olsa dahi bu durum ev sahibinin kira bedellerini ve kira artış oranını **kabul ettiği anlamına gelmemektedir**. Yargıtay bu yorumla

yazılı sözleşmeye daha büyük bir anlam yüklemekte ve sözleşmeye bağlılığa vurgu yapmaktadır.

IV- Kira borcunun ödenmemesi ne anlama gelir?

Kira borcunun ödenmemesi veyahut eksik ödenmesi halinde kiracının temerrütü hali söz konusu olacaktır. Temerrüte düşmüş kiracı için ev sahibi icra müdürlüğünden temerrüte dayalı icra takibi başlatılabilecek ve tahliye talep edebilecektir.

Kiracının temerrüde düşmesi hali TBK'nun 315. maddesinde yer almaktadır. Buna göre kiracı, kira borcunu veya yan gideri ödemezse ev sahibi göndereceği yazılı bir ihtar ile kiracıya süre verip ödeme yapmasını yoksa sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilecektir.

Burada belirtilen süre yine TBK'nın 362. maddesi gereğince **konutlarda 30 gündür**. Bu maddelere dayanılarak kira artışı sözleşmeye uygun yapılmadığı gerekçesiyle geçmiş dönemlere ait eksik ödenmiş kira bedelleri kiracıdan istenebilecektir. Kiracı bu eksik kira bedellerini ödememesi halinde temerrüte düşmüş olacaktır.

V- Kira bedelleri ile birlikte tahliye istenmesi

İfade ettiğimiz gibi kiracı: kira artışlarını sözleşmede yazan orandan daha düşük miktarda yapması halinde temerrüte düşecektir.

İcra ve İflas Kanunu'nun 269. maddesi ev sahibine; kiracıdan geçmişe dönük ödenmemiş kira artış bedellerinin ödenmesini, ödeme yapılmaması halinde kiracının evde tahliyesini isteyebilme hakkı tanımaktadır.

Başlatılacak bir icra takibiyle kiracıya ödeme emri gönderilmektedir. Ödeme emrinde geçmişe dönük eksik kalan kira artış bedellerinin ve diğer giderlerinin 30 gün içinde ödenmesi gerektiği ödeme yapılmaz ise kiracının evden tahliye edileceği ihtar edilmektedir.

Kiracının bu ödeme emrine itiraz etmesi mümkündür. Ancak itiraz etmeyip 30 günlük ödeme süresinde de herhangi bir ödeme de yapmaması halinde icra müdürlüğünce evin tahliyesi sağlanacaktır.

VI- Hangi tahliye yöntemi daha hızlı?

Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak bir tahliye davası ile burada anlattığımız yol arasında süre ve yargılama şekli açısından epeyce fark vardır. Burada anlattığımız yolda başlatılan icra takibine kiracının itiraz etmesi halinde ev sahibi İcra Hukuk Mahkemesinde *İtirazın Kaldırılması* davası açabilecektir.

İcra Hukuk Mahkemeleri; genel mahkeme olan Sulh Hukuk Mahkemesine göre *dar yetkilidir*. Bu nedenle yargılamada uygulanan usul de haliyle farklıdır. Genel mahkemede açılacak tahliye davasına göre çok daha dar bir inceleme yapabilecektir.

Açılacak bir itirazın kaldırılması davasında İcra Hukuk Hakimi yalnızca *kira sözleşmesinde belirtilen oranın ne olduğunu, mevcut durumda bu oranın uygulanıp uygulanmadığını ve 30 günlük süre içerisinde ödeme yapıp yapılmadığını* inceleyecektir.

Tarafların iddia ve savunmalarını da yine daha dar bir şekilde değerlendirecektir. Bu nedenle genel mahkemede açılacak tahliye davasına göre bariz bir şekilde **daha kısa süren bir yargılama** yapılacaktır.

Daha kısaca ifade etmek gerekirse; açılacak davada İcra Mahkemesi Hakimi dosya önüne geldiğinde sadece: "kira artış oranı bu, bu oran uygulanmış mı? uygulanmamış, ayrıca bir yazılı

kira artışı için sözleşme yapılmış mı? *yapılmamış*, ödeme emrinden sonra ödeme yapılmış mı? *yapılmamış*, o zaman kiracı kira borcunu ödememiş ve temerrüte düşmüş” şeklinde düşünerek karar verecek ve nihai olarak yapılan itirazı kaldıracak ve kiracının tahliye edilmesine karar verecektir.

VII- Yargılama süreci

Süreci tekrar özetlemek gerekirse;

1-Ev sahibi kira artış oranının sözleşmeye uygun yapılmadığını, kiranın olması gerekenden az ödendiğini iddia ederek geriye dönük kira artış miktarlarını kiracıdan talep edecektir.

2-Bunun için yetkili icra müdürlüğünden uygulamada örnek 13 dediğimiz tahliye talepli ilamsız takip başlatacaktır.

3-İcra takibi kapsamında kiracıya ödeme emri gönderilecektir. Ödeme emrinde ilgili eksik kira artış miktarlarının 30 gün içinde ödenmesi yoksa evden tahliye edileceği ihtar edilecektir.

4-Ödeme emrinin tebliği ile birlikte kiracının itiraz etmek için 7 günlük süresi, ödeme yapmak için 30 günlük süresi vardır. 7 günlük sürede itiraz etmesi halinde takip duracaktır.

5-Ev sahibi icra takibine yapılan itirazın kaldırılması için yetkili İcra Hukuk Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması davası açacaktır. Bu dava ile kira artışının sözleşmeye uygun yapılmadığını, kiraların eksik ödendiğini ispat edecektir. Kiraların eksik ödendiği ispat edildikten sonra kiracının 30 günlük sürede ödeme yapılıp yapılmadığına bakılacaktır.

6-Ödemenin yapılmamış olduğu tespit edilince mahkeme davayı kabul edecek ve icra takibine yapılan itirazın kaldırılmasına ve kiracının evden tahliye edilmesine karar verecektir.

7-Kararın ardından *her ne kadar kanunda olmasa da* uygulamada adrese tahliye için gidilip kiracıya 10 gün veyahut 30 günlük bir tahliye etmesi için süre verilmektedir.

VIII- İstinaf ve İcranın Geri Bırakılması

Normal şartlarda icra hukuk mahkemesinde verilen kararlar maddi hukuk anlamında kesin kararlar değildir. Yani genel mahkemede ayrıca aynı hususla ilgili dava açılabilir. Yine aynı şekilde icranın geri bırakılması denilen uygulama icra hukuk mahkemesi kararları için yapılamamaktadır. İcranın geri bırakılması ise mahkemenin vermiş olduğu kararın İstinaf Mahkemesi incelemesinden geçene kadar uygulanmasının ertelenmesi mahiyetindedir.

Yani karar istinaf mahkemesi karar verene kadar askıda kalmaktadır. Ancak icra mahkemesi kararlarına karşı bu yöntem uygulanamamaktadır. Fakat İİK'nun 269/c. maddesi ile bu duruma bir istisna getirilmiş ve icra mahkemesi tahliyeye ilişkin bir karar veriyse, 3 aylık kira bedeli kadar teminatın icra dairesine yatırılması ile birlikte tahliye işlemi dosya istinaftan gelene kadar geri bırakılabilmektedir.