

KİRA BEDELLERİNİN DONDURULMASI YASASI VE ELEŞTİRİSİ

Prof. Dr. Ahmet M. KILIÇOĞLU (*)

D) KİRA BEDELİ KONUSUNDA TARİHSEL GELİŞİM

A) BORÇLAR KANUNUMUZUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİYLE BAŞLAYAN DÖNEM

Türk Borçlar Kanunumuzun 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte kira sözleşmeleri ve dolayısıyla kira bedeliyle ilgili hükümler bu yasanın 248 vd.da yer almıştır. BK.muz kira bedelinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğü ilkesini kabul etmiştir. Buna göre taraflar kira bedelini serbestçe kararlaştırabilirler. Belli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesi taraflar için kira sözleşmesinin feshi ihbarı için yeterli bir sebeptir. Belli olmayan süreli kira sözleşmelerinde ise, kiralayan 262. maddede öngörülen feshi ihbar süre ve dönemlerine uymak suretiyle kira sözleşmesine son verebilir.

Belli süreli kira sözleşmelerinde taraflar yeni dönem kira bedelinde anlaşamadıkları takdirde, yasada bu uyuşmazlığın nasıl çözümleneceğine ilişkin özel hükme yer verilmemiştir. Bunun sonucu olarak bu durumda yeni dönem kira bedeliyle ilgili uyuşmazlık genel hükümlere göre çözümlenecektir.

B) 6570 SAYILI KANUN DÖNEMİ

İkinci Dünya Savaşı sonrası ekonomik alanda yaşanan kriz nedeniyle, Devlet'in bu alana müdahalesine yönelik özel yasalar yürürlüğe konulmuştur. Bu dönemde inşaat sektörü durmuş, işsizlik

(*) A.Ü.H.F. Öğretim Üyesi

artmış, ücret ve fiatlarda arz ve talep dengesi değişmiştir. Devlet zayıfları koruma düşüncesiyle bu dönemde Milli Koruma Kanunu, Mürabbaha Nizamnamesi gibi yasaları yürürlüğe koymuştur. 6570 sayılı yasa da bunlardan biri olup, kira sözleşmelerinde kiracıyı koruma düşüncesiyle özel ve ayrıksı hükümlere yer vermiştir.

Bu anlamda olmak üzere 6570 sayılı yasa, kiralayanların kira sözleşmesini feshetmesi ve tahliye sebepleri sınırlandırılmıştır. Bunun dışında yasanın 2 ve 3. maddeleriyle kira bedelleri YILLARA GÖRE BELİRLİ DÖNEM SONLARI İÇİN DONDURULMUŞTUR. Bu anlamda olmak üzere yasa kira bedellerini 1953 yılı rayiçlerinde dondurmuş; mevcut kira sözleşmelerinde kira bedelinin saptanmasında Belediye Encümenlerine geniş yetkiler vermiştir.

C) ANAYASA MAHKEMESİNİN İPTAL KARARINDAN SONRAKİ DÖNEM

Anayasa Mahkemesi, Mersin Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmekte olan bir dava nedeniyle 6570 sayılı Yasa'nın ve özellikle 2 ve 3. maddelerinin Anayasa'ya aykırılığı iddiasını görüşmüş; yasanın kira bedellerini 1953 yılı rayiçlerinde dondurmasına ilişkin hükmü Mülkiyet Hakkının özünü zedelediği gerekçesiyle iptal etmiştir. İptal gerekçesinde, 1953 yılından itibaren fiatların ve ücretlerin arttığı; kira bedellerinin buna rağmen on yıl önceki rayiçlerde dondurulmasının vatandaşlar arasında huzursuzluk yarattığı; Hükümetin bu arada 6570 sayılı yasa'yı yürürlükten kaldırmak üzere 6084 sayılı Yasa'yı yürürlüğe koyma hazırlığına girdiği ancak tasarının yasalaşmasından son anda vazgeçildiği; aradan geçen dönem içinde ekonomik dengelerin bozulduğu; Belediye Encümenlerinin kira bedellerinin tesbitiyle ilgili yetkilerini kötüye kullandıkları gibi esaslara yer verilmiştir.

İptal kararından sonra, yeni dönem kira bedellerinin tesbiti konusunda bir yasa boşluğu doğmuştur. Bu boşluğun, Yargıtay'ın bir İçtihadı Birleştirme Kararıyla "MK. md.1'deki yetkinin kullanılması suretiyle yargıç tarafından doldurulması gerektiği, hak ve nesafet kurallarının gözönünde tutulması suretiyle yargıcın kira bedelini tesbit konusunda karar vermesi gerektiği" kabul edilmiştir.

Yargıtayımız o tarihten bugüne kadar günün ekonomik koşullarına göre, MK. md.1'deki boşluk doldurma görevini yerine getirmiş, kira bedelinin tesbitinde özellikle 1970'den itibaren artan enflasyon karşısında yararlar dengesini hak ve adelet ilkelerine göre kurmak üzere bazen enflasyon oranının ikiye bölünmesi suretiyle kira bedeline enflasyonun yarısı oranında artış yapılabileceğini; bazen yeni yapılmış olan kira sözleşmelerinde üç yıl süreyle kira artış oranının %65'den fazla olamayacağı yönünde kararlar vermiştir.

Yargıtay bu kararıyla bu tür uyuşmazlıklarda özellikle son yıllarda bir istikrar unsuru olmuştur. Özellikle yeni kira sözleşmelerinde üç yıl müddetle kira bedeline yapılacak zam oranının %65 oranının üzerinde olamayacağı yönündeki karar istikrar bulmuş ve bu konudaki uyuşmazlıklarda büyük bir azalmayı sağlamıştır.

II) KİRA BEDELLERİNİN DONDURULMASINA İLİŞKİN YASA

Hükümet tarafından enflasyonla mücadele adı altında TBMM'ne sunulan "Kira bedellerinin bu yıl için %25, gelecek yıl için %10 oranında donduran" bir tasarı sunulmuş, tasarı hiçbir tartışma ve bilimsel açıklama yapılmadan komisyonlardan geçirilmiş, Genel Kurul'da kabul edilmiş, İktidar ortakları "tutarsa deneyelim" mantığıyla tasarıyı yasalaştırmış bulunmaktadır.

Ücretlerin ya da fiyatların dondurulması suretiyle ekonomiye müdahaleler savaş yıllarında hoş görü ile karşılanan yöntemlerdir. Böyle bir uygulamayı Ülkemiz 1953 yılında yaşamıştır. İkinci Cihan Savaşı sonrası yatırımlar durmuş, arz ve talep dengesi bozulmuş, yoksulluk artmış, bu nedenle ekonomiye bu alanlarda müdahaleler öngören yasalar çıkarılmıştır. Faizleri donduran Mürabba-ha Nizamnamesi, Ödünç Para Verme İşleri Kanunu, 6570 sayılı kısaca Kira Kanunu diye adlandırılan kanun bunlara örnek verilebilir. Bu yasaların yürürlüğe konulduğu yıllarda Ülkemizde iktidarların övünerek savundukları "serbest piyasa ekonomisi; ücret ve fiyatların piyasa koşullarına göre kendiliğinden oluşması" gibi iddialar mevcut değildi. Devlet ekonomik alanda müdahaleci bir rol üst-

lenmişti. Bugün olduğu gibi, temel malların ve hizmetleri üreten işletmelerin ve kurumların özelleştirilmek suretiyle elden çıkarılması gibi bir uygulama yoktu.

Kira bedellerini bu ortam ve anlayış içinde 1953 yılı rayiçlerinde donduran 6570 sayılı kanunun 2 ve 3. Maddeleri 10 yıllık bir uygulamadan sonra, Anayasa Mahkemesi'nin önüne getirilmiş ve Yüksek Mahkemece 1963 yılında "Kira bedellerinin 1953 rayiçlerinde dondurulmasını, mülkiyet hakkının özünü zedelediği" gerekçesiyle iptal edilmişti. İptal kararında yasa koyucudan bu yönetime dayanmaksızın kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin olarak 6 ay içinde yeni bir düzenleme yapması istenmişti.

Bunu takip eden yıllarda ülkede esen "serbest piyasa ekonomisi" uygulamaları sonucu, piyasaya "narh koymayı" amaçlayan düşünceler ve girişimler "koministlik" suçlamasıyla karşılaşmıştır.

Aradan 37 yıl geçtikten sonra yürürlüğe konulan KİRA DONDURMA YASASINA Anayasa Mahkemesi'nin, Anayasa'ya aykırılık gerekçesiyle, ne ülkede bugün uygulanan ekonomik sistemle bağdaştırmak olanaklı olmadığı gibi, enflasyonun düşürüleceği tahminlerine dayanması açısından inandırıcı da değildir.

1) ANAYASAYA UYGUN DEĞİL

Yasayı Anayasa ile bağdaştırmak mümkün değildir. Anayasa Mahkemesi 1963 yılında kira bedellerinin 1953 rayiçlerinde dondurulmasını Anayasa'da yer alan "mülkiyet hakkının özünü" zedelediği için iptal etmiştir. Şu andaki yasa ise kira bedellerini 2000 ve 2001 yılları için %25 ve %10 oranlarında, 2001 yılından sonraki yıllar için ise tam olarak dondurmak suretiyle, aynı aykırılığı devam ettirmektedir. Anayasa Mahkemesi 1963 yılında kira bedellerinin dondurulmasına ilişkin hükümleri iptal ederken, enflasyonla mücadele için kira bedellerinin iki yıl için belli oranlarda, ondan sonraki yıllar için tam olarak dondurulabileceği yönünde bir gerekçe ya da öneri sunmuş değildir. Yapılacak yeni düzenlemede, mülkiyet hakkının özünü zedelemeyecek, karşılıklı yararlar dengesini hak ve adalete uygun olarak çözümleyecek bir yöntem izlenmesini öngörmüştür.

Yasayı Anayasa da yer alan eşitlik ilkesiyle bağdaştırmak da olanaksızdır.

Yasa yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde dondurma öngörmemektedir. Bunun yarattığı eşitsizliği şu örnek ortaya koymaya yeterlidir: 20 Şubat 1999'da bir apartmanın bir dairesinin aylık 1000 ABD Dolarına, aynı nitelikteki diğer dairesinin ise 1000 ABD Doları yerine bunun Türk Lirası karşılığı olarak 350.000.000.-TL'na verildiğini kabul edelim. Bu yasa yürürlüğe girdiğinde örneğin 20 Şubat 2000'de dairesini dolar üzerinden kiraya veren kişinin eline yaklaşık 550.000.000.-TL; TL üzerinden kiraya verenin eline ise %25 zam uygulaması ile ancak 437.500.000.-TL geçebilecektir.

Milliyetçi Anasol iktidarının eşitlik ve adalet anlayışı bu mudur?

2) UYGULANAN EKONOMİK MODELE UYGUN DEĞİL

Kira bedellerinin 6570 sayılı yasa ile 1953 rayiçlerinde dondurulması; Anayasa Mahkemesi tarafından bundan otuz yedi yıl önce Anayasa'ya aykırı bulunup iptal edildiği yıllarda, Devlet'in ekonomiye müdahalesi yaygın bir model olarak kullanılmaktaydı. Bugün ise bu uygulamalar terk edilmiş; Devlet en temel hak ve hizmet üretimiyle ilgili işletmelerini özelleştirme adı altında tek tek elinden çıkarmaya başlamış, serbest piyasa ekonomisi sistemine geçilmiş, fiyatların bu sistemin kurallarına göre arz ve talep dengesine göre oluşacağı kabul edilmiştir. Hal böyle iken siyasi iktidarın otuz yedi yıl önce bile reddedilen "kiralari dondurma" modelini yeniden uygulamaya koyması kendi savunduğu ekonomik model ve mantıkla büyük bir çelişki oluşturmaktadır.

3) İNANDIRICI DEĞİL

Siyasi iktidar "kiralari dondurma" gerekçesini enflasyonla mücadeleyle bağlamaktadır. Enflasyonun durdurulması bu tür hukuk yasaları dayatmalarıyla değil, ekonominin yasalarıyla olasıdır. Öte yandan siyasi iktidarın savunduğu bu yasa "iki yıl içinde enflasyonun yok edileceği" tahminine dayanmaktadır. Peki bu tahmin tut-

mazsa, Devlet mal sahiplerinin enflasyon karşısında ezilmesinin, buna karşılık kiracıların kazançlı çıkmasının yarattığı adaletsizliği nasıl giderecektir.

Bütün bunlar dışında, Hükümet Sözcüsü enflasyonla gerekçeyle, böyle bir tasarıya Meclise sevk ettiğini açıkladığının ertesi gün, telefon ücretlerine, tekel ücretlerine zam açıklamaları yapılmıştır. Yılın ilk günlerinde kontrol altında tutulmaya çalışılan yabancı paralar, müteakip haftalarda Türk Lirası karşısında eski artış oranlarını sürdürmeye devam etmiştir. Bütün bu gelişmeler, enflasyon tahminlerine dayalı yasanın bütün bu tahminlerinin tuturulamaması sonucu büyük haksızlıklara yol açacağıının habercileri olmuştur.

4) YASA AMACA UYGUN DEĞİLDİR

Yasanın amacı "Enflasyonla mücadele" dayandırılmaktadır. Bu amaçla mevcut kira sözleşmelerinde 2000 yılı için yeni dönem kira artış oranları %25 ile; 2001 yılı için yeni dönem kira artış oranları ise %10 ile sınırlandırılmaktadır.

YASA BU HALİYLE ANCAK MEVCUT BİR KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRA ARTIŞ DÖNEMİ GELMİŞSE ARTIŞ ORANLARINI İKİ YIL İÇİN BU ORANLARDA DONDURMAKTADIR.

YASA İLK KEZ KİRAYA VERİLECEK OLAN TAŞINMAZLAR İÇİN KİRA BEDELİNİN SINIRLANDIRILMASI YÖNÜNDE HERHANGİ BİR HÜKÜM İÇERMEMEKTEDİR. Böyle bir hüküm içermesi mevcut HUKUK KURALLARI karşısında hukuksal açıdan da olanaklı değildir. Zira Anayasa'da yer alan sözleşme özgürlüğü ve kiralaayanların MÜLKİYET HAKKINA SAHİP OLDUKLARI TAŞINMAZLARI BELİRLİ BİR KİRA BEDELİNİN ÜZERİNDEN KİRAYA VERME MECBURİYETİNİN hiç kimseye yüklenemeyeceği hukuksal gerçeği karşısında, **YENİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN DONDURULMASI** hukuken olanaklı değildir.

Bu gerçek karşısında, YASA ancak taraflar arasında yapılmış bir kira sözleşmesi mevcut ve 2000 ya da 2001 yılında yeni kira dönemi gelmiş olup, kira artışı yapılacak ise uygulama bulacaktır.

Bu Yasa yürürlüğe girdikten sonra yapılacak kira sözleşmeleri ile, Yasa yürürlüğe girdikten sonra sona eren kira sözleşmesi nedeniyle aynı taşınmazın yeniden kiraya verilmesinde KİRALAYANIN İSTEDİĞİ KİRA BEDELİNİ TALEP ETMESİNİ engelleyen hiçbir yasa hükmü mevcut değildir. BU DURUMDA YASANIN GETİRECEĞİ İKİ YILLIK DONDURMA HÜKMÜ KARŞISINDA, yeni yapılacak kira sözleşmelerinde KİRALAYAN kira bedeline iki yıl müddetle istediği artışı yapamayacağını düşünerek, daha başlangıçta tesbit edip talep edeceği kira bedelini YÜKSEK TUTMAK SURETİYLE KENDİSİNİ BU YASAYA VE ENFLASYONA KARŞI koruyacaktır.

Nitekim BU YASANIN KAMUOYUNA AÇIKLANMASINDAN İTİBAREN YENİ YAPILACAK KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELLERİNİN OLAĞANÜSTÜ BİR ARTIŞ GÖSTERMESİNİN sebebi de budur. Bu olağanüstü artış, yasanın yürürlüğe girmesinden sonra yapılacak yeni kira sözleşmelerinde daha fazla görülecektir.

BU DURUM HÜKÜMETİN, iki yıl için mevcut kira sözleşmelerini DONDURMAK SURETİYLE ENFLASYONLA mücadele edeceği yönündeki amacın, BU YASAYA KARŞI TEPKİ NİTELİĞİNDE OLMAK ÜZERE yeni yapılacak sözleşmelerde KİRA BEDELLERİNİN OLAĞANÜSTÜ YÜKSEK TUTULMASI dolayısıyla gerçekleşmeyeceğini ortaya koymaktadır.

5) KAMU MALLARI VE HİZMETLERİNE YAPILAN ZAMLAR, BU YASAYLA ULAŞILMAK İSTENİLEN AMAÇLA ÇELİŞMEKTEDİR

Hükümet ENFLASYONU DÜŞÜRMEK İÇİN KİRA BEDELLERİNİ DONDURMAYI DÜŞÜNMEKTEDİR. Amaç, FİATLARI VE ÜCRETLERİ DÜŞÜK TUTMAK SURETİYLE ENFLASYONU DÜŞÜRMEK İSE, bu amacın ÖNCELİKLE DEVLETİN ÜRETTİĞİ MAL VE HİZMETLERİN FİATLARININ TESBİTİNDE uygulanması ve gerçekleştirilmesi zorunludur.

Hükümet sözcüsü, Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilen Taslağı kamuoyuna açıkladığı gün, TELEFON ÜCRETLERİNE

%2 oranında zam yapıldığı açıklanmıştır. Bunu takip eden günlerde, ELEKTRİK ÜCRETLERİNE ZAM HABERİ verilmiştir. Türk Hava Yolları uçuş ücretlerine, iki ayda bir zam haberinin bu yıla ilişkin birincisi 13 Şubat günü yapılmış ve uçuş ücretlerine %5,1 oranında zam yapıldığı ilan edilmiştir.

DEVLET KENDİ ÜRETTİĞİ MAL VE HİZMETLERİN ENFLASYONU AZDIRDIĞINI gözardı etmekte, vatandaşın MÜLKÜNE ORTAKMIŞ GİBİ, bu mülkten elde etmeyi umduğu kira gelirlerine ise NARH KOYMAKTADIR. Hükümetin bu tutumu, BU YASADAKİ AMACINDA İNANDIRICI VE SAMİMİ OLMADIĞINI ortaya koymaktadır.

6) HÜKÜMET YETKİLİLERİNİN ENFLASYONUN YILIN İKİNCİ YARISINDAN İTİBAREN DÜŞECEĞİ YÖNÜNDEKİ BEYANLARI BU YASANIN ENFLASYONUN DÜŞMESİNDE ETKİLİ GÖRMEDİĞİNİN KANTİDİR.

Ocak ayı Enflasyon rakamlarının DİE rakamlarının 5 Şubat tarihinde açıklanmasıyla %5.8 olduğu anlaşılmıştır. Bunun üzerine HÜKÜMET YETKİLİLERİ bu oranın kamuoyunu telaşa düşürmemesi gerektiğini, uyguladıkları program icabı bu oranların yılın ikinci yarısından itibaren, düşeceği yönünde, bu yasa henüz taslak halinde iken açıklamalarda bulunmuşlardır.

BU AÇIKLAMAYI YAPANLAR HENÜZ BU YASA TASLAĞININ HENÜZ YASALAŞMADIĞINI BİLMEKTEDİRLER. Bunu bildikleri halde bu açıklamayı yaptıklarına göre, ENFLASYONUN DÜŞÜRÜLMESİNDE önemli olmadığını düşünmektedirler. BU TASLAK YASALAŞMADAN DA BU BEYANATLAR VERİLDİĞİNE GÖRE, BU TASLAĞIN ENFLASYONLA MÜCADELE İÇİN YASALAŞTIRMAK İSTEDİKLERİ YÖNÜNDEKİ BEYANLAR VE GEREKÇELER İNANDIRICI DEĞİLDİR.

Öte yandan, Ocak ayı enflasyon rakamları Hükümetin 2000 yılı sonu için öngördüğü "enflasyonun %25 oranına düşürülmesi" yönündeki tahminlerinin asla tutmayacağını ortaya koymuştur. Yılın ikinci yarısından itibaren tahminlerinin gerçekleşmeye başlayaca-

ğını kabul etsek bile, ilk altı ayda enflasyon aylık en iyimser rakamlar %5 olsa, %30 olacaktır. Yılın ikinci yarısından itibaren enflasyonun en iyimser bir şekilde ay %50 düzeyinde düşeceğini kabul etsek bile, yılın ikinci yarısında enflasyon %15 olacak, 2000 yılı enflasyonu asgari %45 olacaktır.

BÜ DURUMDA ENFLASYONU %25 oranına DÜŞÜRECEĞİ TAHMİNİNDEN HAREKET EDEN HÜKÜMET, BU TAHMİNİN TUTMAMASINDAN DOLAYI KİRALAYANLARIN UĞRADIKLARI ZARARI, KİRACILARIN ELDE ETTİĞİ HAKSIZ KAZANCI NASIL GİDERECEKTİR?

7) BU YASA DEVLET MALI OLAN TAŞINMAZLAR NEDENİYLE DEVLETİN ÇOK BÜYÜK GELİR KAYBINA YOL AÇACAKTIR

Bu yasa Devlet ve Kamu Kurumlarına ait olan çok sayıda taşınmazlar için de uygulanmaktadır.

Bunun sonucu olarak iki yıl süreyle Devlet ve Kamu Kurumlarında çok büyük gelir kaybına sebep olacaktır.

Örneğin: 4792. sayılı "İşçi Sigortaları Kurumu Kanunu"nda 3995 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik 19. madde ile aşağıdaki hükmü getirmiştir:

"Kurumun sahibi bulunduğu gayrimenkulların kira bedelleri, her yıl DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ tüketici fiyat endekslerindeki artış oranından az olmamak üzere rayiç veya emsal değerle belirlenir"

Sosyal Sigortaların ekonomik çıkmazda olduğu işçilere hizmet veremez duruma geldiği bir dönemde çıkartılan bu yasa en büyük zararı bu kurumlara vermiştir. Bu yasa sayesinde Kurum'un "yok paahasına kira ödeyen kiracılarının" yüzü gülmüştür.

8) YASA ZAYIFLARI DEĞİL GÜÇLÜLERİ KORUMAKTADIR

Bu yasa ile "zayıf durumda olan kiracıların" korunduğu da zannedilmemelidir. Zira günümüzde taşınmazlar ekonomik açıdan

güçlü olan kişilerin ve güçlü iş adamlarının bir yatırım aracı olmaktan çıkmıştır. Taşınmazın servetin ölçüsü ve önemli bir yatırım aracı olması çok gerilerde kalmıştır. Bugün ekonomik açıdan güçlü olan kişilerin yatırım araçları tamamen farklıdır. Ekonomik açıdan güçlü kişiler TAŞINMAZLARIN MÜLKİYETİNİ ELDE ETMEYİ DEĞİL KİRACI OLARAK KULLANMAYI daha ekonomik bulmaktadırlar. Bugün büyük şirketler, marketler, Hava Meydanlarındaki Free Shooplar kiralık yerlerde iş yapmaktadırlar. Günümüzde taşınmazı bir yatırım aracı sayanlar, genellikle dar gelirli kişilerdir. Bir kooperatif üyeliği ya da emekli ikramiyesi ile baka bir yatırım yapması mümkün olmayan dar gelirli kişiler mevcut maaş veya ücretlerine ek bir gelir olması düşüncesiyle konut ya da işyeri satın almaktadırlar. Bu nedenle bu yasanın ZAYIF DURUMDAKİ KİRACILARI enflasyona karşı koruma amacını taşıdığı iddia etmek de mümkün değildir.

ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Yasa, bir tahminden yola çıkılarak KİRA BEDELLERİNİN DONDURULMASI amacını taşımaktadır. Yasanın kamuoyuna açıklanmasından bugüne kadar geçen süreç içindeki gelişmeler BU TAHMİNİN ASLA TUTMAYACAĞINI, KİRA BEDELLERİNİN BUNA RAĞMEN DONDURULMASININ KİRALAYANLARLA KİRACILARI KARŞI KARŞIYA GETİRECEĞİ, uluşmazlıkları arttıracığı gerçeğini ortaya koymuştur.

TÜRK HUKUKUNDA Kira Bedellerinin Tesbiti 6570 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden bu yana ve özellikle 1963 Tarihli Anayasa Mahkemesi iptal kararından itibaren büyük bir hukuksal sorun haline gelmiştir.

Kira bedelinin tesbitinde amaç, KİRALAYAN İLE KİRACI arasında adil dengeyi sağlamak, yararlar dengesine uygun bir çözüm bulmaktır. BU ÇÖZÜM, BU YASADA OLDUĞU GİBİ ENFLASYONLA MÜCADELE TAHMİNLERİNE GÖRE "tutarsa kabilinden GEÇİCİ YASALAR" çıkarmakla sağlanmaz. Bu sorunun çözümü KALICI yasalarla olanaklıdır.

Kira bedelinin tesbitiyle ilgili böyle bir kalıcı yasa yapılmasında, MEMUR MAAŞ KATSAYISINA BAĞLI KİRA TESBİTİ; RE-ESKONT FAİZİNE BAĞLI KİRA TESBİTİ gibi görüşleri savunanlar vardır.

Benim kanıma göre, BÖYLE BİR KALICI YASANIN YAPILMASINDA İBK.nda 1 Temmuz 1990 tarihinde yürürlüğe konulan DEĞİŞİKLİKLER örnek alınmalıdır.

İBK. bu konuda iki önemli yenilik getirmiştir;

a) Getirilen değişikliklerden birincisi, KİRA BEDELİNİN TESBİTİYLE İLGİLİDİR.

aa) Kira sözleşmesinin yapılması sırasında kural olarak tarafların kira bedelini serbestçe tayin etmeleri ilkesi kabul edilmiştir. Ancak kira sözleşmesinin yapılmasından sonra, kiracıya, kiralayan tarafından KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE kötüniyetli davranıldığı iddiası ile bu bedelin İNDİRİLMESİNİ talep hakkı olduğu kabul edilmiştir. Kiralayanın hangi hallerde kötüye kullanıldığı hususu yasada belirlenmiştir.

- Kişisel ya da ailevi zorunluluklar nedeniyle ya da konut veya işyeri piyasasındaki dengesizlikler nedeniyle sözleşme yapmak zorunda kalma;

- Kiralayanın kira bedelini, önceki kira sözleşmesine nazaran fahiş bir şekilde belirlemişse kiralayanın kötüniyetli olduğu kabul edilmektedir.

bb) Burada üç ihtimal söz konusudur.

1a) Sözleşmede artış oranıyla ilgili bir hüküm yoksa:

Mevcut kira sözleşmesinde yeni dönem için kiralayan yeni kira bedeli talep edilebilir. Ancak kiralayan bu hakkını kötüye kullanırsa, yine kiracı yukarıda olduğu gibi bu talebin arttırımının iptali ni ya da indirilmesini isteyebilecektir.

1b) Sözleşmede endekse bağlanmış kira artış oranı kararlaştırılmışsa:

Yasada bu durumda kiracının ENDEKSTE DEĞİŞİKLİK OLMADIĞI gerekçesiyle kira arttırımına karşı çıkma ve itiraz etme hakkı olduğu kabul edilmiştir.

1c) Sözleşmede kademelendirilmiş artış oranı kabul edilmişse;

İBK. md.269 c'de KADEMELENDİRİLMİŞ KİRA BEDELİNİN HANGİ KOŞULLARDA geçerli olduğu belirlenmiştir.

Kira sözleşmesi en az üç yıl için yapılmışsa; kira bedeli en çok yılda bir kez arttırılacaksa; kademeleri arttırım İsviçre Frankı üzerinden öngörülmüşse kademelendirme mümkündür.

Bu koşullar varsa, yasanın 270 d maddesi, kiracıya kademelendirilmiş kira arttırımına itiraz hakkı tanınmamıştır.

b) YASADA KİRA BEDELİYLE İLGİLİ UYUŞMAZLIKLAR İÇİN HER KANTONDA ÖZEL DÜZENLEMEYLE UZLAŞTIRMA KURULLARI oluşturulması öngörülmüştür. Bu kurulların kararlarına karşı dava yolu açık tutulmuştur.

c) İBK.nda yapılan değişiklikte KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE TAHLİYE İLE İLGİLİ OLARAK da yeni hükümler getirilmiştir.

Kiralayanın doğruluk ve güven kurallarına aykırı olarak kira sözleşmesini feshetmesi yasaklanmıştır. (md.271). Burada kiralayanın hangi hallerde doğruluk ve güven kurallarına aykırı davranışına ilişkin atı bend.halinde örnekler verilmiştir (md. 271 a).

Kiralayanın fesih bildiriminin şu hallerde haklı olduğu ve dürüstlük kurallarına aykırı olmayacağı kabul edilmiştir.

aa) Kendisi, yakın kan ve sıhri hısımlarının acil ihtiyacı

bb) Kiracının kira bedelinde temerrüdü

cc) Kiracının özen ve saygı gösterme borçlarını ağır şekilde ihlal etmesi

dd) Kiralananın devredilmesi

ee) Önemli sebeplerin bulunması

ff) Kiracının iflası

Yasanın 261. maddesi, kiralananın başkasına temlik halinde yeni malikin kira sözleşmesini şu hallerde feshedebileceğini kabul etmiştir:

1a) Konut ve işyerlerinde kendisi, yakın kan veya sıhri hısımlarının acil ihtiyacı;

1b) Diğer kiralarda sözleşme daha erken sona erme imkanı vermiyorsa kira ilişkisini en yakın kanuni dönem için kanuni mehil vermek suretiyle feshedebilir.

İBK.nda yapılan bu ve benzeri değişiklikler gözönünde tutulmak suretiyle KİRA HUKUKUMUZDA YENİ BİR DÜZENLEMELERE GİTME ZORUNLULUĞU vardır. Bu düzenlemeye gidilirken şu hususlar gözönünde tutulmalıdır.

-6570 sayılı Kanun ömrünü doldurmuştur. Bu kanun yürürlükten kaldırılmalı, bu kanunda düzenlenmiş olan aşağıdaki iki konu Borçlar Kanunumuzun kirayla ilgili hükümlerinde düzenlenmelidir.

- 6570 sayılı Kanun kira sözleşmelerinde iki önemli konuyu düzenlemektedir.

Bunlardan birinci KİRA BEDELİYLE İLGİLİ DÜZENLEMEDİR.

Bu konuda İBK.nda yukarıda belirttiğimiz değişikliklere uygun değişiklikler yapılmalıdır. Bu anlamda olmak üzere sadece mevcut kira bedellerine yapılan artışlar konusunda değil, başlangıç kirasında da kiracıya kira bedelinin indirilmesi yönünde dava olanağı tanınmalıdır. Bu sayede, KİRALAYANLARIN YARGI UYGULAMALARINI İZLEYEREK BAŞLANGIÇ KİRALARINI FAHİŞ OLARAK tesbit etmelerinin önüne geçilebilir.

İkinci konu, KİRACININ TAHLİYESİYLE İLGİLİDİR

6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde yer alan tahliye sebepleri yerine, BK.muza KÖNULACAK BİR HÜKÖMLE "kiralayanın kira sözleşmesini feshetmesi ve tahliye talep etmesinin doğruluk ve dürüstlük kurallarına aykırı olamayacağı, HAKLI SEBEPLER bulunmadıkça fesih ve tahliye isteminin dinlenemeyeceği" yönünde bir genel hüküm konulmalıdır. Ancak kiralayanın ihtiyaç nedeniyle tahliye istemi ile yeniden imar ve inşaa istemi haklı sebep sayılmalıdır. İki haklı ihtar nedeniyle tahliyede aranan iki ihtar şartı kaldırılmalı, Borçlar Kanunumuzdaki KİRACININ KİRA BEDELİNDE TEMERRÜDÜ ile ilgili hükümle yetinilmelidir. Ancak burada kiracıyı korumak amacıyla TEMERRÜT HALİNDE KİRACIYA VERİLECEK OLAN MEHLİN KONUT VE İŞYERİ KİRALARINDA 30 GÜNDEN AZ OLAMAYACAĞI yönündeki hüküm korunmalıdır.

Uygulamada suistimallere yol açan YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ bir tahliye sebebi olmaktan çıkarılmalıdır. Keza KİRACI VEYA EŞİNİN AYNI ŞEHİR VEYA BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE OTURABİLECEĞİ KONUTUNUN BULUNMASI ya da bir tahliye sebebi olmakdan çıkarılmalıdır.