

KİRACI HAKLARI İLE İLGİLİ BİLGİ NOTU

KİRACI HAKLARI İLE İLGİLİ BİLGİ NOTU

Hazırlayan:

Av. Kardelen Yılmaz



Yayımlayan: 17 Mayıs Derneği

Kaos GL Derneği

Birinci Dijital Baskı: Aralık 2021

Bu kitap parayla satılamaz. İnsan haklarının desteklenmesi amacıyla yapılan ve ticari olmayan etkinliklerde serbestçe kullanılabilir.

İçindekiler

4

Amaç & Yararlanıcı

5

Açıklamalar

6

Ev sahipleri kiracı seçebilir mi, kiracıda aradığı özelliklere ilişkin şart koyabilir mi?

9

Ev sahibi, kiracı evde yaşamaya başladıktan sonra kirayı artırabilir mi?

11

Ev sahibi, sözleşme bittiğinde kiracıyı evden çıkarılabilir mi?

14

Ev, yeni bir kişiye satılmışsa, yeni ev sahibinin kiracıyı evden çıkarma hakkı var mı?

16

Önemli Bilgiler

19

Kaynaklar

Amaç

Bu bilgi notu LGBTİ+’lara barınma ihtiyaçları kapsamında kiracı hakları hakkında bilgi vermek, ayrıca kiracılar yönünden barınma sorununa ilişkin ve bunlara karşı hukuken yapılabileceklerle dair fikir vermek amacıyla hazırlanmıştır.

Yararlanıcı

Bu bilgi notu kiracı hakları hakkında bilgi edinmek isteyen herkes içindir.

Açıklamalar

Son zamanlarda ev satış fiyatları ve kira bedellerindeki yüksek artış gündem olmuştur. İhtiyaca uygun, sağlıklı ve güvenli yaşanabilecek bir ev bulmanın zorluğu ile birlikte ev kiralарının karşılanamayacak derecede artması; barınma ihtiyacını karşılamayı da zorlaştırmaktadır.

LGBTİ+’lar için barınma sorununu, ayrımcılığa uğrama riski ile birlikte görmek gerekmektedir. LGBTİ+’lar uzun süredir ev bulmakta sorun yaşamakta, LGBTİ+’lara sürekli olarak yıldırma politikaları uygulanmakta, evden ayrılmaları için baskı yapılmakta ya da fazla kira bedelleri sunulmaktadır. Bu sebeple, LGBTİ+’ların, sistematik olarak dışlandığı, ayrımcılığa maruz kaldığı bir gündem haline gelen barınmanın, temel hak olduğunu hatırlatmak gerekmektedir.

Kira bedellerinin artmasının dışında ev sahipleri, kiracının kim olduğu, ne iş yaptığı, medeni durumu ve atanmış cinsiyeti gibi bilgilere göre kiracı seçmekte ya da ödenecek kira bedellerini aldığı bilgiler doğrultusunda değiştirmektedir.

En temel haklardan biri olan barınma hakkı kapsamında bir ev kiralamak, ev sahipleri ve emlakçılar açısından aynı anlamı taşımamaktadır. Hatta kimi zaman ev sahipleri ve emlakçılar barınma ihtiyacının doğurduğu çaresizlikten ya da kiracıların haklarını bilmiyor olmasından yararlanabilmektedir. Böyle durumlarda kiracı olarak hakları bilmek çok önemlidir.



Ev sahipleri kiracı seçebilir mi, kiracıda aradığı özelliklere ilişkin şart koyabilir mi?



Ev ararken genellikle evin özellikleri arasında “bekara/öğrenciye uygun/uygun değil” gibi seçenekler yazılmaktadır. Bununla birlikte yalnızca ‘kadınlara’ yalnızca ‘memurlara’ kiraya verileceğine dair notlar düşülmektedir.

Bu şartların, evin daha iyi kullanılması ve daha az zarara uygulaması amacıyla koyulduğu düşünülse de, kişilerin mesleklerine, medeni durumlarına ve atanmış cinsiyetlerine göre ‘kötü bir kiracı olduğu/olabileceği’ gibi bir önyargıyı barındırmaktadır. Bu önyargı kimi zaman eve ‘başka birilerinin gelip gitmesi’ veya eve giriş-çıkış saatleri üzerinden ahlaki yargılama yaparak kendini göstermektedir. Kimi zaman da aile kurumu içerisinde yer almamaktan kaynaklı ve LGBTİ+ görünürlüğü sebebiyle yine toplumun ahlak anlayışına uygun olmaması ileri sürülmektedir. Her koşulda kiracılara yönelik bu önyargılar damgalama ve ayrımcılığa neden olmaktadır. Bu ayrımcılığın gerekçesi olarak ev sahiplerinin mülklerinin kötü kullanılması sonucu mağdur olmaması öne sürülmektedir.

Kira sözleşmelerini düzenleyen kanuna (Türk Borçlar Kanunu) bakıldığında ev sahibinin, meslek, medeni durum vb gerekçelerle kiracı seçebileceği düzenlenmemiştir. Ancak bir ev için birden fazla başvuran olduğundan, dolayısıyla ev sahibinin istediği kiracıyı seçebilir. Bununla birlikte bu şartlar bazen önümüze “apartman yönetiminin aldığı karar” olarak da çıkmaktadır.

Kişinin medeni durumuna veya öğrenci olup olmamasına ilişkin koyulan şarta dair Türkiye İnsan Hakları Kurumu’na (TİHEK) yapılan başvuru bulunmaktadır.

https://www.tihek.gov.tr/upload/file_editor/2019/07/1562844689.pdf



Bu karara göre, apartman yönetiminin öğrenciye ev verilemeyeceğine ilişkin kararının, özellikle öğrenci nüfusunun yoğun olduğu bir yerde çokça mağduriyete sebebiyet verecek olmasından dolayı ayrımcılık yasağı ihlal ettiği sonucuna varılmış ve para cezası kesilmiştir. Yine aynı kararda ‘medeni durum farklılıklarına ilişkin kıyas yapılması, evli olanların bekar olanlara kıyasla daha özenli olacaklarına ilişkin varsayımlarla karar alınmasının meşru olmayacağından’ bahsedilmiştir.

Yine aynı şekilde TİHEK’e yapılan başka bir başvuru bulunmaktadır. Burada da başvuru medeni durumu nedeniyle ayrımcılık yapıldığını iddia etmiştir.

https://www.tihet.gov.tr/upload/file_editor/2019/02/1550925196.pdf

Bu kararda da ayrımcılık yasağının ihlal edildiği sonucuna varılmış ve yine evi kullanan kişilerin birbirlerine kıyasla evleri daha özenli kullanacaklarına ilişkin varsayımla karar alınmasının meşru olmayacağından bahsedilmiştir.

TİHEK cinsel yönelim ve cinsiyet kimliği sebebiyle ayrımcılığa dayalı başvuru kabul etmemektedir. Ancak yine de ayrımcılık uygulanması halinde başvurulacak bir mekanizma olduğunu ve LGBTİ+’ların medeni durumlarına ilişkin bilgileri veya öğrenci olması üzerinden barınma problemi yaşamaması halinde faydalanabileceği örnek kararlar olduğunu bilmek önemlidir.

Ev sahibi, kiracı evde yaşamaya başladıktan sonra kirayı artırabilir mi?



Kira bedelinin ne kadar olduğu, ev sahibi ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinde yer almaktadır. Bununla birlikte sözleşmede genellikle kira bedelinin ne zaman ve ne kadar artacağı da belirtilmektedir. Ayrıca kanunda ev kiralalarının artışının nasıl olacağı düzenlenmiştir. Kira ancak ‘yeni kira dönemine geçildiğinde’ artırılabilir. Örneğin bir yıllık yapılan kira sözleşmesine göre evin kirası ancak ikinci yıla geçerken yapılabilecektir. Kira artış oranı taraflar arasında serbestçe belirlenir ancak belirlenmiş bu oran, (Tüketici fiyat Endeksi)TÜFE oranını geçemez. Başka bir ifade ile sözleşmede başkaca bir oran belirlenmiş olsa dahi belirlenmiş bu oran TÜFE oranının üzerindeyse artık artış oranı TÜFE olmak zorundadır. Bununla birlikte tarafların kendi arasında belirlediği oran TÜFE oranının altında ise düşük olan bu oran uygulanacaktır. Taraflar hiçbir oran belirlememişse TÜFE uygulanacaktır.

Ev sahibi, kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıdan başka bir ödeme talep edemez. Buradaki yan giderler aidat veya ortak alanlara ilişkin ısıtma, elektrik ve su gibi kullanma giderleridir. Yani kiracının doğrudan kullanımına bağlı olan giderler olarak anlamak gerekir. Apartman yönetimine ödenen aidatlar da kiracının kullanımına bağlı giderlerden olduğundan dolayı yan giderler içerisinde sayılır.

Kiranın geç ödenmesi halinde ceza koşulu (cezai şart) gibi hükümler sözleşmeye konulsa da kiracı bunları ödemek zorunda değildir.

Ev sahibi, sözleşme bittiğinde kiracıyı evden çıkartılabilir mi?



Sözleşme süresinin dolması ile birlikte ev sahibi ancak yasada sınırlı olarak sayılan gerekçelerle evin tahliyesini talep edebilir. Bu gerekçeler şöyledir:

- Ev sahibinin evi, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ev ya da işyeri olarak kullanma gereksinimi olmalıdır. Ancak bu gereksinimin ‘zorunlu’ olması aranmaktadır. Yargıtay kararlarına baktığımızda bu gereksinimin samimi ve gerçek olması gerektiği belirtilmiştir. Ev sahibinin birden fazla evi olması halinde, kiracının yaşadığı evi taşınmak için tercih etmesi, gereksinimin zorunlu olmadığına örnek gösterilebilir. Bir başka Yargıtay kararında da ev sahibinin, evde kayın pederinin oturacağını iddia etmesi, sonrasında oğlunun evlenip oturacağını iddia etmesi, ancak oğlunun evlilik hazırlığı içinde olduğunu ispatlayacak bir belge de sunmadığı için gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olduğunu ispat edemediği belirtilmiştir. *



- Evin yeniden inşası ya da imarı amacıyla esaslı bir onarımı yapılacaksa ve bu sebeple evin kullanılması imkansız ise ev sahibi, sözleşmenin sona erme tarihine uygun fesih bildirimini yaparak evden çıkarabilir. Buradaki esaslı onarım ve yeniden inşadan kastın ne olduğu önemlidir. Örnek vermek gerekirse, yeniden inşa, binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi gibi durumları karşılamaktadır. Yeniden inşa ve esaslı onarım sebebiyle evin kullanımının imkansız olması da dikkat edilen bir diğer unsurdur. Örnek vermek gerekirse, ev sahibinin, geliri artırmak amacıyla evde yenileme, onarım, bakım vb yapmak istemesi esaslı bir onarım sayılmayacaktır.
- Ev sahibi, gereksinim, evin yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarım sebebiyle belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda bir ay içinde tahliye davası açabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir.



Ev, yeni bir kişiyeye satılmışsa, yeni ev sahibinin kiracıyı evden çıkarma hakkı var mı?



Kanunda bununla ilgili de düzenleme mevcuttur. Yeni ev sahibi, evi kendisi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kullanacaksa, evi edindiği tarihten itibaren 1 ay içerisinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla evin tahliyesini talep edebilir. Bu talep kiracı tarafından uygun bulunmazsa yeni malik ya yazılı olarak bildirim tarihinden altı ay sonra ya da sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde açacağı dava ile evin tahliyesini talep edebilir.



Önemli Bilgiler



- Ev sahibi, yukarıda belirtilen, gereksinim amacıyla evi boşaltmışsa, haklı sebep olmadan, üç yıl geçmedikçe evi eski kiracıdan başkasına kiralayamaz.
- Ev sahiplerinin hangi durumlarda kiracıyı evden çıkarabildikleri ve ne zaman çıkarabildiklerine ilişkin düzenlemeleri bilmek önemlidir. Çünkü pratikte sıklıkla, herhangi bir gerekçe göstermeksizin, ev sahiplerinin kiracıyı çıkarmaya çalıştıkları bilinmektedir. Böyle bir durumla karşılaşılması halinde ev sahibine bu süreler ve koşullar hatırlatılabilir.
- Ev kiralanırken depozito da alınabilmektedir. Kanunda bu ‘güvence bedeli’ olarak geçmektedir. Depozito alınması kanuna bu anlamda uygundur ancak bu depozitonun evin 3 aylık kira bedelini geçmemesi gerekir. O sebeple fazla depozito istenmesi halinde bu düzenleme hatırlatılabilir.
- Kira sözleşmesi bir yıllık yapılmış olsa bile, sürenin bitiminden en az on beş gün önceden, kiracı evden çıkacağına dair bildirim yapmamışsa, sözleşme aynı koşullarda bir yıl uzar. Ev sahibi sözleşmenin sonlandığını ileri süremeyecektir.





- LGBTİ+’lar için, kira miktarının anlaşma esnasında artırılması gibi durumlar sıkça yaşanmaktadır. Özellikle translar, ev kiralamak istediklerine çok fazla kira bedelleri ile anlaşmak zorunda kalmaktadır. Yukarıda örnek verilen ayrımcılık yasağının ihlal edildiğine ilişkin kararlar bu durum için de yorumlanabilir. İlanda daha düşük görünen kira bedelinin emlakçı ve ev sahibi tarafından daha fazla söylenmesi ve bu bedelin altına inilmemesi halinde, ayrımcı muamele uygulandığına, evi kiralamak isteyen diğer kişilere göre fazla kira bedeli talep edildiği ve ayrımcılık yapıldığı vurgusu yapılabilir, bu gerekçeyle başvuru yolu denenebilir.
- Tahliye taahhütnamesinin daha kiralamanın başında kiracıdan alınması da yaygın bir uygulamadır. Kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiracıdan alınan tahliye taahhüdünün hukuken geçerliliği bulunmamaktadır.

Kaynaklar:

- Türk Borçlar Kanunu:
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>
- <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1213>
- <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/476344>
- <https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/41-MEHMET-OZTURK.pdf>





www.17mayis.org

www.kaosgl.org