

KİRACILAR İÇİN

DÜZENBAZ EV SAHİPLERİYLE BAŞ ETME REHBERİ



İÇİNDEKİLER

- 3 • **NEDEN BARINAMIYORUZ?**

- 6 • **EV SAHİPLERİNİN DALAVERELERİNE KARŞI BİLMEMİZ GEREKEN PRATİK YASAL BİLGİLER**
 - 6 • EV SAHİBİNİZ SİZE EVİN BOŞALTIMASI İÇİN İHTARNAME GÖNDERDİĞİNDE NE YAPMALISINIZ?
 - 6 • EV SAHİBİNİZİN İHTARNAMEDE BELİRTTİĞİ SÜRE İÇİNDE EVİ BOŞALTMANIZ GEREKİR Mİ?
 - 6 • TAHLİYE DAVASI NE ZAMAN AÇILABİLİR VE NE KADAR SÜRER?
 - 7 • EV SAHİBİ HANGİ KOŞULLARDA TAHLİYE DAVASI AÇABİLİR?
 - 8 • GEREKSİNİMDEN DOLAYI TAHLİYE SONRASI NE OLUR?
 - 8 • EV SAHİBİNİZ EVİ SATARSA NE OLUR?
 - 9 • EV SAHİBİNİZ SİZİ SIKLIKLA ARAYABİLİR, EVİNİZE GELEBİLİR Mİ?
 - 10 • YENİ YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİNE EKLENEN “1 YIL İÇİNDE EVİN KİRACI TARAFINDAN BOŞALTIMASI” MADDESİ GEÇERLİ MİDİR?

NEDEN BARINAMIYORUZ?

Boş konut sayısını ortaya koyan bir gösterge olarak yapı izin belgesi ve ilk el konut satışı sayısı arasındaki fark üzerinden, TÜİK'in 2021 yılı verilerine baktığımızda TÜRKİYE'de 1 milyon 629 bin boş konut bulunduğu bilgisi karşımıza çıkıyor. Eğer her konutta dört kişinin barındığı farz edilirse, bu sayıda boş konut 6,5 milyon nüfusu barındırabilir. Bu sayı, değil sadece kentteki barınamayan insan sayısından, Ankara'nın 2022 yılı nüfusundan bile fazladır.

Peki, böyle devasa bir boş konut stoğunun varlığına rağmen konut kiralardaki her geçen gün gerçekleşen fahiş artışlar ve kriz durumuna gelmiş olan büyük bir barınma sorunu nasıl mümkün olabiliyor?

Bunu, bolluk ve israfla yoksunluk ve yoksulluğun kural olarak bir arada bulunduğu bir sistem olan kapitalist sistem içerisinde yaşıyor olmamız mümkün kılıyor.

Bize refaha erişmemiz için daha fazla üretmemiz gerektiği söyleniyor. Ama bütün ömrümüzü üretmek için harcadığımız halde yoksulluktan bir türlü kurtulamıyoruz. Çünkü, içinde yaşadığımız toplumda yoksulluk, ihtiyaç duyulan şeylerden ihtiyaç olan miktarın altında üretilmesinden ileri gelmiyor; üretimin toplumun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerçekleştirilmiyor olmasından ileri geliyor. Kapitalist sistemde üretim, toplum ihtiyaçlarının karşılanması ve toplumun refah içerisinde yaşaması için değil; kapitalistler mümkün en yüksek kârı elde etsinler ve sermayelerini sürekli olarak arttırsınlar diye yapıyor.

Bu yüzden, yeterli beslenemeyen ve açlık çeken milyarlar varken, fiyatların düşmemesi ve kapitalistlerin kârının zarar görmemesi için tonlarca yiyecek çöpe dökülebiliyor. Ya da, yukarıda açıkladığımız gibi, milyonlarca insan barınma sorunu yaşarken yine devasa çoklukta boş konut atıl bir halde durabiliyor.

Devasa boyutlara ulaşmış üretkenliğe, bolluğa ve israfa rağmen yoksulluk çekebiliyoruz, çünkü özel mülkiyet kurumu üzerine kurulu bir sistem içerisinde yaşıyoruz. Özel mülkiyetin varlığı, mülk sahiplerinin başkalarını hayatın idamesi için gerekli olan şeylerden mahrum edebilmesi anlamına da geliyor. Özel mülkiyet kurumu ona bu hakkı tanıdığı içindir ki, kâr maksimizasyonu derdinde olan kapitalist, pek çok insan onlara ihtiyaç duymasına rağmen, elindeki metaları kâr düşmesin diye imha edebiliyor. Mülk sahipleri toplumun küçük bir kesimini meydana getirdiğine göre, özel mülkiyetin varlığı, bir avuç insanın, çoğunluğu ihtiyaç duyduğu şeylere erişimden mahrum kılabilmesi ve yoksulluğa mahkûm edebilmesi anlamına geliyor.

Bu yüzden, barınma sorunu da dahil olmak üzere, yoksulluğun ortadan kaldırılabilmesi için, ömrümüzü harcayarak daha fazla üretmemiz değil; kâr maksimizasyonu ile sürekli sermaye birikimi için üretimin esas olduğu kapitalist sistemin ve bir avuç insanın çoğunluğu yoksulluğa mahkûm etmesini mümkün kılan özel mülkiyet düzeninin ortadan kaldırılması gerekiyor. Pozitif bir şekilde ifade edersek; yoksulluğun ortadan kaldırılabilmesi için, üretimin toplumun ihtiyaçlarının karşılanması, onun refaha ve boş zamana kavuşması amacıyla düzenlendiği bir toplumun inşa edilmesi gerekiyor. Reel politiker değil de, gerçekçi olalım ve tek bir cümleyle ifade edelim: yoksulluğu ortadan kaldırmak için bir devrim gerekiyor.

Yaşadığımız yoksulluğun temelde yatan sebeplerini ortaya koymak, bu sorunların bir düzen değişikliği gerçekleşmeksizin çözülemeyeceğini açıklamak için bu giriş yazısını yazdık. Bu kısım, vereceğimiz uzun erimli mücadelenin neye karşı olması gerektiğine açıklık kazandırmak içindi. Bununla birlikte, şimdinin gerçekliğinde yaşayan insanlar olarak, karnımızı doyurmak ya da başımızı sokacak bir çatı bulmak için bir devrimi bekleyemeyeceğimizi de biliyoruz. Bugün için işe yarayacak mütevazı bir amacı olan bu kitapçığı hazırlamamız da bu gerçeği bilmemizden ve takdir etmemizden ileri geliyor.

Kitapçık, düzenbazlık yoluyla kiranızı artırmaya ya da sizi evden çıkarmaya çalışan ev sahipleri ve emlakçılarla mücadele edebilmenizi kolaylaştıracak pratik türden yasal bilgiler içeriyor. Bu bilgiler, söz konusu düzenbazlıklarla çokça karşılaşmış bir kiracının yaşadıkları ve araştırmaları neticesinde öğrendiği bilgileri derleyerek sosyal medyada paylaşması vesilesiyle elimize geçti. Biz de daha fazla kişiye ulaşabilmesi amacıyla bu bilgileri kitapçık haline getirip basılı olarak dağıtmaya karar verdik.

Faydalı olması dileğiyle...

Anarka- Dergi Ekibi

EV SAHİBİNİZ SİZE EVİN BOŞALTI MAS I İÇİN İHTARNAME GÖNDERDİĞİNDE NE YAPMALISINIZ?

İhtarname gönderimi, esasında tahliye davası öncesi yapılması gereken işlemlerden olduğundan sizin evden çıkmak gibi bir düşünceniz yoksa herhangi bir aksiyon almanıza gerek yoktur.

Ancak konununun yargıya intikaline kesin gözüyle bakılmaktaysa, somut olayı daha detaylı incelemesi için bir avukat aracılığıyla mahkemede de delil olarak kullanılabilir bir ihtarname cevabı gönderilmesi uygun olacaktır.

EV SAHİBİNİZİN İHTARNAMEDE BELİRTTİĞİ SÜRE İÇİNDE EVİ BOŞAL TMANIZ GEREKİR Mİ?

Özellikle gereksinim nedeniyle tahliye talebini içeren ihtarname, bir tahliye davasını müjdelediğinden davanın sonucunu beklemeniz sizin için en uygunu olacaktır. Ancak kira bedelini ödememenizden kaynaklanan ihtarlarda iki haklı ihtarname sonrasında icra yoluyla da tahliye edebileceğinizden kira ödemelerinde ilgili sürele uymanız yararınıza olacaktır. Fakat somut olayı en doğru şekilde değerlendirecek olan yine bir avukat olduğundan, danışmanlık olarak size en uygun çözümü seçmenizde fayda vardır.

TAHLİYE DAVASI NE ZAMAN AÇILABİLİR VE NE KADAR SÜRER?

Tahliye davaları kira sözleşmesinin bitmesinden itibaren 1 ay içinde açılabilir. Eğer kira sözleşmesi süresizse (yani kira süresi bir yıldan uzunsa) fesih ve bildirim sürelerine göre sözleşmenin sona ereceği tarihi belirlemek gerekir. Bu tarihten itibaren 1 ay sonra tahliye davası açılabilir.

Bir yılı aşan kira sözleşmeleri herhangi bir sözleşme yenilemesine gerek kalmaksızın TBK 347 uyarınca 10 yıllık uzama süresine tabidir. Dolayısıyla kiraya veren, kira sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.

Ancak, 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden **en az 3 ay önce** bildiriye bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilecek veya tahliye davası açabilecektir. Bununla birlikte dava dilekçesinin mahkemeye sunulmasından itibaren karar çıkması ortalama olarak 1-1.5 yılı bulmaktadır.

EV SAHİBİ HANGİ KOŞULLARDA TAHLİYE DAVASI AÇABİLİR?

Kira sözleşmesi ve tahliye davasına ilişkin düzenlemeler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde hüküm altına alınmıştır.

Tahliye davasında kiraya verenden kaynaklanan sebepler ikiye ayrılmaktadır:

1. Mevcut malikin (ev sahibinin) kendisinin, eşinin, altsoyunun/üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi bulunması
2. Taşınmazın yeniden inşasının, imarı amacıyla esaslı onarımının veya genişletilmesinin gerekmesi

GEREKİNİMDEN DOLAYI TAHLİYE SONRASI NE OLUR?

TBK madde 355 uyarınca kiraya veren gereksinim sebebiyle kiralananın (evin) boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı **üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacaktır.**

Kiraya verme yasağını ihlal eden kiraya verenin, esi kiracıya karşı, son kira döneminde ödenen bir yıllık kira tutarından az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacağı açıkça belirtilmiştir.

Bu demektir ki, eğer ev sahibiniz “Oğlum geliyor,” “Kızım evleniyor,” “Beni de evden çıkarıyorlar, buraya taşınmalıyım,” gibi sebeplerle dava açar ve bu süreç sizin tahliyenizle sonuçlanırsa, bu mülk kanunen 3 yıl içerisinde sizden başkasına kiralanamaz. Yani 3.000 liralık evden 9.000 liraya kiraya verileceği için çıkarılırsanız ve bunu tespit ederseniz, eski ev sahibiniz son kira yılınızın 12 aylık bedeli kadar size tazminat ödemekle yükümlü olur.

Ancak unutulmamalıdır ki, ev sahibinizin baskısı üzerine kendi rızanızla herhangi bir mahkeme kararı veya icra takibi söz konusu olmaksızın yahut dava veya takip sonuçlanmadan oturduğunuz evi tahliye etmeniz durumunda bu tazminata hak kazanamazsınız.

EV SAHİBİNİZ EVİ SATARSA NE OLUR?

Kiralananın (evin) satılması durumunda da yeni malikin (yani yeni ev sahibinin) kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, kendisinin, alt veya üst soyunun, eşinin bir konut veya iş yeri olarak bir gereksinimi doğması halinde kiralananın el değiştirme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde

durum kiracıya noter aracılığıyla bir ihtarname göndermek suretiyle bildirilmelidir. **Bu bildirimde daha az bir süre verilmiş olsa da yeni malikin (yeni ev sahibinin) gereksinimi nedeniyle kiracıların kiralananı boşaltmaları için 6 aylık süreleri vardır.**

Bildirimi takiben 6 aylık sürede de açılacak bir davayla kira sözleşmesi sona erdirilebilir. Gereksinim dolayısıyla sözleşme, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davası açılmasıyla da sona erdirilebilir.

Ancak, tahliye davaları için Temmuz 2022 itibariyle Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde minimum üç dört ay sonraya gün verilmektedir. Tahliye davaları Ankara ve İstanbul gibi yoğun adliyelerde ortalama 1-1.5 yılı bulabilmektedir. Dava devam ederken kiracılar yasal oranlarla kira artışı yaparak taşınmazda oturmaya devam edebilirler.

EV SAHİBİNİZ SİZİ SIKLIKLA ARAYABİLİR, EVİNİZE GELEBİLİR Mİ?

Kişilerin huzur ve sükununu bozma suçu, TCK madde 123'te "Hürriyete Karşı Suçlar" başlığı altında düzenlenmiştir. Bu suçta, fail kasten mağduru rahatsız etmekte, mağdurun huzurlu bir özel ve sosyal hayat yaşamasına müdahale etmektedir. Bu fiilin hukuken bağlı seçimlik hareketli bir suç olarak tanımlanması ile korunan hukuki değerler; mağdurun iç huzuru, karar verme ve hareket özgürlüğüdür.

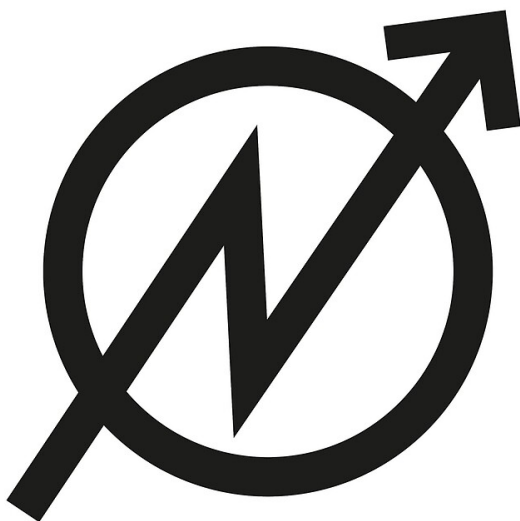
Kişilerin huzur ve sükununu bozma suçunun cezası 3 aydan 1 yıla kadar hapis cezasıdır. Kişilerin huzur ve sükununu bozma suçu şikayete tabi suçlardandır. Şikayetçi, şikayet hakkını fail ve fiili öğrenmesinden itibaren 6 ay içinde kullanmalıdır.

Bir diğer olası durum ise kiraya verenin daha da ileri giderek çilingir ile eve girmesi durumudur. Bu durumda da konut dokunulmazlığını ihlal suçu oluşacak ve kiraya verenin 6 aydan 2 yıla kadar hapis cezasına çarptırılması söz konusu olacaktır.

YENİ YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİNE EKLENEN “1 YIL İÇİNDE EVİN KİRACI TARAFINDAN BOŞALTIMASI” MADDESİ GEÇERLİ MİDİR?

Tür Borçlar Kanunu’nunun 352. maddesinde kiralanan taşınmazın belirli bir tarihte boşaltılmasının yazılı olarak taahhüt edilmesi durumunda kiracının tahliye edilebileceği düzenlenmiştir. **Ancak, yazılı şekilde düzenlenmesi gereken tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiralanan taşınmazın kiracıya teslim edilmesinden sonra yapılmış olması gerekmektedir. Yani, emlakçıda kira sözleşmesi imzalanırken aynı anda imzalatılan ve üzerinde de aynı tarih yazan tahliye taahhütleri geçersizdir.**

Ayrıca, tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin gün, ay, yıl olarak eksiksiz yazması, taahhüdün koşulsuz şartsız olması (“Bana şu kadar öderseniz tahliye ederim” gibi beyanlar da geçersizdir), taraflarca imzalanmış olması, kira sözleşmesi imzalandıktan ve kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra yapılmış olması gerekmektedir. **Dolayısıyla, kira sözleşmelerinin içerisine yerleştirilen tahliyeye ilişkin beyanlar kesin olarak geçersizdir.**



Diğer basınlarımıza erişmek için arka kapakta bulunan hesaplardan bizimle iletişime geçebilir veya sağda bulunan QR kodu ile arşivimize ulaşabilirsiniz.





@AnarkaDergi

@anarkadergi

anarkadergi@gmail.com

