

Koronavirüs Sürecinde Kiraya Yapılan Zamma İtiraz Edilebilir

Koronavirüs salgını sürecinde ev sahibinin kira ücretlerinde yapacağı zamma itiraz edebileceğini belirten hukukçu ve tüketici dernekleri, fiyat artışının mücbir sebep nedeniyle geçersiz olabileceği görüşünde. - 10.04.2020

Koronavirüs salgını sürecinde ev sahibinin kira ücretlerinde yapacağı zamma itiraz edilebileceğini belirten hukukçu ve tüketici dernekleri, fiyat artışının mücbir sebep nedeniyle geçersiz olabileceği görüşünde.

Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Avukat Ali Güvenç Kiraz, AA muhabirine konuya ilişkin yaptığı açıklamada, kira artışının, sözleşmeye göre, yıl veya dönem sonunda yapılabildiğini söyledi.

Bu süreçte kiranın ödenmemesi ya da yıl veya dönem sonunda kirada artış yapılmaması konusunda kanunda bir hüküm bulunmadığını dile getiren Kiraz, ancak şu anda içinde bulunulan durumun ne kadar süreceğinin öngörülemediğini, öngörülmesinin de mümkün olmadığını bildirdi.

Kiraz, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde yer alan aşırı ifa güçlüğü gereğince borçlu olan kiracının mücbir sebep halinde hem konut hem de iş yeri açısından iki seçim hakkının bulunduğunu kaydederek, sözlerini şöyle sürdürdü:

“Birincisi; kiracı, aylık kira ücretinin salgın dönemi süresince indirilmesini talep edebilir. Burada, ödemesi gereken bedeli salgın nedeniyle ödeyemediğini ispat etmeli ve bu salgın dönemi etkisini sürdürdüğü süre için uyarılama talep edilebilir. Konut kirasında örneğin kişi ekonomik olarak varlıklı ise kirasını ödemekten imtina edemez.”

Kiraz, iş yeri kiracısının salgın öncesinden beri kirasını ödemiyorsa süreci lehine kullanamayacağını belirterek, şu bilgileri verdi:

“Salgın döneminde iş yerinin resmi makamlarca kapatılması veya bizzat kendisi tarafından iş yerine artık müşteri gelmemesi, genel sağlık hali nedeniyle kapatmak istemesi halinde mücbir sebep halini kullanabilecek ve indirim talebinde bulunabilir. Salgın nedeniyle kira borcunu ödeme durumu iflas etme, sürekli gelir kaybından mahrum kalma, işten çıkarılma gibi problemler yüzünden çekilmez bir hal alırsa kira sözleşmesi haklı nedenle tazminatsız feshedilebilir.”

Kiraz, bu iki hakkın da kullanılabilmesi için mücbir sebep durumunun karşı tarafa ihtar edilmesi gerektiğini belirterek, ancak feshe kadar olan kiranın ödenmesi gerektiğini anlattı.

“Yapılan zamma itirazın dışında mevcut kiranın indirilmesi de talep edilebilir”

Ali Güvenç Kiraz, bu dönemde yapılan kira zamlarına ilişkin, şu ifadeleri kullandı:

“Kira dönemi bu salgın sürecinde sona ermiş ve yasal olarak zam yapılma vakti gelmişse kiracı artışı kabul etmeyerek bu dönem için uyarlama davası açabilir. Bu süreçte kiracı, kirayı eski bedelden öder, ihtarını gönderir ve sonra davasını açarak uyarlama talep edebilir. Yani yapılan artışa mücbir sebeple itiraz edilebilir ve bu itiraz da mahkemece haklı bulunabilir.”

Avukat Kiraz, indirim talep edecek veya artışı kabul etmeyecek kiracının mal sahibi ile anlaşamıyorsa mutlaka ihtarda bulunması gerektiğini vurguladı.

Kiracının kafasına göre “ödeyemiyorum” diyemeyeceğini kaydeden Kiraz, “Durumu mal sahibine bildirerek uzlaşacak, uzlaşamıyorsa uyarlama davası açacak ya da artık ödeyemiyorum diyerek feshedecek. Fesih olduğunda tazminata gerek yok. Normal zamanda olsaydı 3 ay ödenmesi gerekiyordu.” dedi.

Kiraz, kiracının, yasal olarak ev sahibinin hakkı olsa bile, zammın yanı sıra kiranın indirilmesinin bile talep edilebileceğini vurguladı.

İş yeri kiralarna değinen Kiraz, Cumhurbaşkanlığı tarafından onaylanan 7226 sayılı yasanın Geçici 2. maddesiyle iş yeri kiralrı için geçerli olmak üzere 1 Mart-30 Haziran tarihlerindeki iş yeri kira borçlarının ödenmemesi halinde sözleşmenin feshinin ve tahliye hakkının doğmayacağını anlattı.

“Sözleşme feshedilirse iskandan çıkılmak gerekli”

Tüketiciler Derneği (TÜDER) Hukuk Komisyonu Başkanı Avukat Barbaros Gökhan Çetin ise, kanunda, iş yeri ve konut kiralalarının virüs salgını nedeniyle kira bedellerinin artırılamayacağına dair bir açıklık bulunmadığını söyledi.

Çetin, “Virüs salgınının mücbir sebep kapsamında değerlendirilecekse, ancak kiracı için kiralananı kullanmayı doğrudan etkileyen genel bir sebep halini almışsa Borçlar Kanunu genel hükümlere göre tek taraflı feshedebilir. Ancak bu halde yeri tahliye edip gitmek zorunda kalacaktır.” dedi.

Tarafların zam veya indirim konusunda karşılıklı olarak anlaşmasının en uygun yol olduğunu dile getiren Çetin, anlaşmazlıklarda kesin görevli mahkemenin Sulh Hukuk Mahkemeleri olduğunu sözlerine ekledi.

**MEVZUAT TAKİP SİSTEMİ** 'nin
içerik desteği
E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr
Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA
mevzuattakip.com.tr

**MARGEM**
margem.org.tr