

www.saldiroglu.com

KİRA HUKUKUNDA GÜNCEL GELİŞMELER

-Bilgi Notu-

Eylül 2023

Av. Burak SALDIROĞLU, LL.M.

Selen ÖZEL

SALDIROĞLU
HUKUK & DANIŞMANLIK





SALDIROĞLU HUKUK & DANIŞMANLIK

Çađlayan mah. Kağıthane cad. 139/1 Kağıthane/İstanbul

burak@saldiroglu.com

(+90) 553 896 1920

www.saldiroglu.com

**Bu bilgi kitapçığının hakları Saldıroğlu Hukuk & Danışmanlık'a aittir. İzin alınmadan kopyalanması ve çoğaltılması yasaktır.*

Giriş

Kira hukuku en dinamik hukuk dallarından biridir. Kira hukuku, bir malın maliki ile kiracısı arasında yapılan sözleşmeden doğan sorumluluklar olarak tanımlanabilir. Malı kiraya verem kişi kural olarak malın sahibidir. Kiracı ise malı bedeli karşılığında kullanır. Kullanım sırasında düzenli aralıklarla kira bedelini öder. Kullanım konusunda detaylar kira sözleşmesinde yazar. Taraflar bu sözleşmeyi imzalarlar. Kira sözleşmesinde nasıl bir karara varıldıysa, o karar açık ve net şekilde yazılır. Kiracının belirlenmiş şekilde ödeme yapmaması halinde mal sahibinin kiracıyı dava ve tahliye etme hakkı vardır.

Kira hukukunda son zamanlarda iki önemli gelişme gerçekleşmiştir. İlk gelişme emlakçı/araçılar ile ilgilidir. Emlakçılar için yetki belgesi olmaksızın kiralık veya satılık ilanı yayınlamak yasaklanması gündeme gelmiştir. İkinci olarak ise kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklara zorunlu arabuluculuk şartı getirilmiştir. Buna göre kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurmak zorunlu hale gelmiştir. Bu iki konu bilgi notumuzda sırasıyla aktarılacaktır.

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ZORUNLU ARABULUCULUK

1. Kira Sözleşmesi Nedir?

Kira sözleşmesi hukuki dayanağını Türk Borçlar Kanunu'nda bulan tam iki taraflı bir sözleşmedir. Taraflar kiraya veren ve kiracıdır. Ortaya çıkan uyuşmazlıklar genelde tahliye, kira bedelinin tespiti ve kira bedelinin uyarlanması davaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Arabuluculuk Nedir?

6325 numaralı kanun kapsamında olan arabuluculuk uygulamasının amacı uyuşmazlıkları çözmektir. Taraflar uyuşmazlık hakkında dava aşamasından önce zorunlu veya ihtiyari olarak kanunla yetkilendirilmiş arabulucu aracılığıyla anlaşmazlığı çözmeye çalışırlar. Arabuluculuk sonucunda, uyuşmazlık çözümlerse anlaşma, çözülemese anlaşamama tutanağı tutulur. Anlaşamama tutanağının ardından dava aşamasına geçilebilir. Kira sözleşmelerinde 5 Nisan 2023 tarihli kanun hükmünce 1 Eylül 2023 tarihi itibarıyla uygulanılmaya başlanan zorunlu arabuluculuk uygulaması öncesinde ihtiyari yani isteğe bağlı arabuluculuk sistemi kullanılmaktaydı.

a. İhtiyari Arabuluculuk

İhtiyari arabuluculuk, dava açmak için arabuluculuğa başvurmanın zorunlu olduğu haller dışında kalan, tarafların serbestçe tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarında başvurabildikleri bir alternatif çözüm yöntemidir. Dava açılmadan önce de dava açıldıktan sonra da ihtiyari arabuluculuğa başvurulabilir.

Arabuluculuk süreci gizli yürütölen bir süreçtir. Süreci devam ettirip ettirmemek tamamen tarafların isteğine tabidir. Taraflar aynı zamanda arabulucu seçme hakkına da sahiptir. Arabulucu seçme konusunda ortaklaşa bir kararda buluşamazsa adliyelerde bulunan arabuluculuk bürosuna başvurulabilir. Öte yandan taraflar arabuluculukta anlaşılırsa anlaşılan konularda daha sonradan dava açılmaz. Fakat anlaşılabilen konularda dava açılmasının önünde bir engel yoktur. Arabulucu ücreti taraflarca aksi bir anlaşma yapılmıdıysa eşit ödenir.

Hangi Uyuşmazlıklar için İhtiyari Arabuluculuğa başvurulabilir?

Ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde ihtiyari arabuluculuğa başvurulabilir. Bunlar kamu düzenini ilgilendirmeyen, arabuluculuğa başvuran kişilerin dışında kalan kişilerin haklarını doğrudan etkilemeyen ve başkalarının haklarına zarar vermeyen işleri ifade etmektedir. Örnek olarak maddi ve manevi tazminat talepleri, boşanma sebebiyle mal paylaşımı, mirasın paylaşımı, sigorta alacağı, sözleşme uyuşmazlıkları gibi konulardır.

b. Zorunlu Arabuluculuk

Bazı uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabulucuya gitme zorunluluğu vardır. Zorunlu arabuluculuk, bu uyuşmazlıklar açısından dava şartıdır.

Yani, arabulucuya gitmeden açılan dava, dava şartı yokluğu nedeniyle reddedilir. İstisnalar olsa da kural olarak iş davalarında, ticari davalarda ve Tüketici Mahkemesi'nde görülecek olan davalarda zorunlu arabuluculuk söz konusudur. Yani bu davalarda arabuluculuğa başvurmak bir dava şartıdır.

5 Nisan 2023 tarihi itibari ile yeni düzenleme uyarınca kira uyuşmazlıklarında da arabuluculuk zorunlu hale getirilmiştir. Şu halde tahliye veya kira tespiti gibi davaları açmadan önce arabulucuya başvurmak zorunlu olup arabulucuda anlaşılacağı durumlarda dava açılabilmektedir.

3. Kira Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk

5 Nisan 2023 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanan 7445 sayılı kanunun 37. Maddesine göre 1 Eylül itibariyle kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuk uygulanmaya başladı. 1 Eylül 2023'ten sonra mevzuatta bazı davaları açmadan önce zorunlu olarak arabuluculuğa başvurma şartı öngörülmüştür. Zorunlu arabuluculuğun söz konusu olduğu hallerde arabuluculuğa başvurulmadan dava açılması halinde açılan dava, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddedilecektir. Kira uyuşmazlıkları da artık zorunlu arabuluculuğa tabii olduğu için arabulucuya başvurmadan açılan bir dava usulden reddedilecektir. Bu nedenle arabuluculuk sürecine dikkat etmek gerekecektir. Arabuluculukta anlaşılabilmesi halinde davacı uyuşmazlık konusunda davasını süresi

içerisinde açabilecektir. Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya vurdurulamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır.

Arbuluculuk süreci dava açma süresini kesmekte veya bir diğer deyimle durdurmaktadır. Fakat buradan anlaşılması gereken arabuluculuk faaliyetinden sonra dava açma süresinin yeniden başlayacağı değil, arabuluculuk süresince dava açma süresi durup arabuluculuk son tutanağının imzalanmasının akabinde dava açma süresinin devam edeceğidir. Süreleri kaçırmamak için bu hususa çok dikkat etmek gerekecektir.

4. Kira Sözleşmelerinde Arabuluculuğa Dair Sıkça Sorulan Sorular

Başvuru Nereye Yapılır?

Başvuru adliyelerde bulunan arabuluculuk bürolarına yapılır. Arabuluculuk bürosu olmayan yerlerde arabuluculuk bürosu sıfatıyla görevlendirilen sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müdürlüğü tarafından işlemler gerçekleştirilir.

Arabulucu Nasıl Atanır, Taraflar İsteddiği Arabulucuyu Seçebilir mi?

Arabulucu, adliyelerdeki arabuluculuk bürolarındaki görevli personel tarafından sicile kayıtlı arabulucular listesinden atanacaktır. Ancak tarafların

listede yer alan herhangi bir arabulucu üzerinde anlaşmaları halinde bu arabulucu görevlendirilir.

Arabuluculuğa Başvuru Ücretli midir?

Arabuluculuk bürosuna başvuruda herhangi bir ücret alınmaz. Taraflar arabuluculuk görüşmelerinde anlaşamazlarsa 2 saatlik ücret Adalet Bakanlığı bütçesinden karşılanır. Anlaşma durumunda ücret, aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde ödenir. Ancak uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere, işveren tarafından da arabuluculuk ücretinin tamamı ödenebilir. Ücret, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenir. Arabuluculuk Ücret Tarifesi, Arabuluculuk Daire Başkanlığının resmi web sitesinde yer almaktadır.
<http://www.adb.adalet.gov.tr/Sayfalar/Teskilat/mevzuat/tarife.html>

Arabuluculuk Görüşmelerine Kimler Katılabilir?

Arabuluculuk görüşmelerine taraflar bizzat ya da varsa avukatları aracılığıyla katılabilirler. Tarafın vekili aracılığı ile görüşmelere katılmak istemesi durumunda vekaletnamede arabuluculukla ilgili özel bir yetki gerekir.

Karşı Taraf Görüşmelere Gelmezse Ne Olur?

İlk toplantıya mazeretsiz bir şekilde katılmayan taraf dava açıldığı takdirde, bu taraf dava sonucunda kısmen ya da tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulur. Ayrıca, bu taraf lehine vekalet ücretine hükmedilmez.

Anlaşma Sağlanamazsa Süreç Nasıl Devam Eder?

Arbuluculuk sürecinde taraflar anlaşma sağlayamazsa mahkemeye başvurarak dava açabilirler.

Arbuluculuk Ücretini Karşılamayacak Durumda Olan Taraf Nereye Başvurur?

Arbuluculuk ücretini karşılamak için adli yardıma ihtiyaç duyan taraf arbuluculuk bürosunun bulunduğu yerdeki sulh hukuk hâkiminin kararıyla adli yardımdan yararlanabilecektir.

**KİRALIK VEYA SATILIK
İLANLARINDA YETKİ BELGESİ
ŞARTI**

1. Yetki Belgesi Nedir?

Emlak yetki belgesi veya gayrimenkul yetki belgesi; emlak ofisi açmak isteyen herkesin alması gereken, Ticaret İl Müdürlükleri tarafından verilen ve kişinin bir emlak ofisi açmaya dair mesleki yeterliliği bulunduğunu kanıtlayan belgedir.

Taşınmaz Ticaretinin Hakkında Yönetmeliğin 4. Maddesinde yetki belgesi şöyle tanımlanmıştır: *“Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen belgeyi ifade eder.”* Emlak yetki belgesi; emlak danışmanı tarafından ilgili emlak ofisinde herkesin görebileceği bir şekilde, açıkça sergilenmelidir.

Emlak yetki belgesinin içinde yer alan, Ticaret İl Müdürlükleri tarafından belirlenen 7 rakamlı emlak yetki numarası; emlak danışmanı tarafından açılan bütün ilanlarda ve imzalanan bütün sözleşmelerde kullanılmalıdır.

a. Emlak Yetki Belgesi Nasıl Alınır?

Emlak yetki belgesi almak için, Ticaret İl Müdürlüklerine başvuru yapmak gerekir. Bu başvurunun öncesinde emlak mesleki yeterlilik belgesinin alınmış olması zorunludur. Bu durumda, emlak yetki belgesi veya gayrimenkul yetki belgesi almak için izlenecek adımlar ise şunlardır:

- Emlak mesleki yeterlilik belgesini almak için Mesleki Yeterlilik Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bir kuruluşa başvurmak gerekir. Bu kuruluşlara başvuru yapıldıktan sonra, mesleki yeterlilik sınavı bilgileri kuruluş tarafından kişiye sağlanacak ve sınav tarihi belirlenecektir.
- Emlak mesleki yeterlilik belgesi için yapılan sınav, teorik ve uygulamalı olmak üzere iki aşamadan oluşur. Teorik kısımda katılımcılar, dört seçenekli test sorularına tabi tutulur. Uygulama kısmında ise katılımcılardan, mesleki yeterliliğe dair bazı uygulamaları yapmaları istenir. Bu sınava, emlak danışmanı seviye 4 ve sorumlu emlak danışmanı seviye 5 olmak üzere iki farklı meslek dalında yeterlilik belgesi almak üzere girmek mümkündür. Mesleki yeterlilik sınavında başarılı olan kişiler, emlak mesleki yeterlilik belgesini almaya hak kazanır.
- Emlak mesleki yeterlilik belgesi alındıktan sonra emlak yetki belgesi almak üzere Ticaret İl Müdürlüklerine başvuru yapılabilir.

b. Emlak Yetki Belgesi Almak İçin Gerekli Evraklar

Emlak yetki belgesi başvurusu sırasında ibraz edilmesi gereken evraklar şu şekilde sıralanabilir:

- * Oda kayıt belgesi (3 ay)
- * Vergi levhası

- * Öğrenim durumunu gösteren diploma
- * En az 100 saatlik emlak danışmanlığı sertifikası
- * Ticaret sicil gazetesi fotokopisi
- * İmza sirküleri
- * Adli sicil kaydı
- * Mesleki yeterlilik belgesi

c. Emlak Yetki Belgesini Kimler Alabilir?

Emlak yetki belgesi almak isteyen kişilerin aşağıdaki şartları yerine getirmesi gerekir:

- * İşletmenin kullanacağı iş yerinin gerekli şartları yerine getirmesi
- * Gelir ve kurumlar vergisine mükellef olmak
- * Meslek odasına kayıtlı olmak
- * Şahıs işletmelerinde işletme sahibinin; sermaye şirketlerinde temsile yetkili kişilerin; şubelerde şube müdürünün şu şartları karşılması
- * 18 yaşından büyük olmak
- * İflas etmemiş veya itibarını geri kazanmış olmak
- * Konkordato ilan etmemiş olmak
- * Kasten işlenen bir suçtan dolayı hüküm giymemiş olmak

- * Ticaret / sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olmak
- * Ulusal yeterliliğe dayalı mesleki yeterlilik belgesi (Seviye 5) sahibi olmak
- * Ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunları için yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önce son beş yıl içinde en az 6 ay; bunlar dışında kalanlar için ise en az 12 ay emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olmak

2. Emlak Danışmanlarına Yetki Belgesi Zorunluluğu

Ticaret Bakanı Pekcan'ın taşınmaz ticareti düzenlemesi ile ilgili kullandığı "*Yetki belgesi almadan emlakçılık yapılamayacak, belgesi olmayan işletmeler ilan sitelerine üye olamayacak.*" ifadesinden de anlaşıldığı üzere emlak danışmanları artık yetki belgesiz ilan paylaşamıyorlar. Bakan Ruhsat Pekcan, Taşınmaz Ticaretine İlişkin Yönetmelik değişikliğiyle, emlakçılık faaliyetlerinde hizmet kalitesinin artırılmasını, haksız rekabetin ortadan kaldırılmasını ve kayıt dışılığın önlenmesini amaçladıklarını belirterek, artık yetki belgesi almadan emlakçılık faaliyeti yapılamayacağını ve belgesi bulunmayan işletmelerin ilan sitelerine üye olamayacağını bildirdi.

Ticaret Bakanlığının 32295 sayılı "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"i Resmi Gazete'de yayımlandı. Pekcan, "*Düzenlemeyle emlakçılık faaliyetlerinde hizmet*

kalitesinin artırılmasını, haksız rekabetin ortadan kaldırılmasını ve kayıt dışılığın önlenmesini amaçlıyoruz." ifadesini kullandı. Bu sayede emlakçılık faaliyetleri daha kolay, hızlı ve güvenli bir ortamda ilerleyip nitelik kazanılması amaçlanmaktadır. Kayıt dışı faaliyetler nedeniyle ulaşılan ekonomik değerin çok daha üstünde olması gerektiği saptanmış ve bunun üzerine önlem olarak yetki belgesiz ilan paylaşımının önüne geçilmiştir. Aynı zamanda Pekcan, bundan böyle aynı iş yerinde faaliyet gösteren tüm işletmeler için ayrı ayrı yetki belgesi verileceğine dikkati çekti. Bu sayede, hem işletme ve sözleşmeli işletme ilişkisinin takip edileceğini hem de sektördeki tüm aktörlerin belgelendirilerek bu alanda faaliyet gösterenlere ilişkin net verilere ulaşılacak.

Pekcan şunları da ekledi: "*Bundan böyle, yeni bir emlak işletmesi açılabilmesi için taşınmaz ticareti konusunda en az 100 saatlik eğitim alınması ve mezuniyet durumuna göre en az 12 ay veya 6 ay emlak danışmanlığı yapılmış olması gerekmektedir. En az 100 saatlik mesleki eğitim almayanlar ve mesleki deneyime sahip olmayanlar emlak işletmesi açamayacak. Ayrıca, emlak işletmesi sahipleri ile şirket yetkililerinin Seviye 5, emlak işletmesinde sigortalı çalışanların ise Seviye 4 mesleki yeterlilik belgesi ile faaliyet gösterme yükümlülüğü olacak. Bu sayede sektördeki iş gücünün niteliğine önemli katkı sağlanacak ve tüketicilerin daha kaliteli hizmet alması mümkün olacak."*

Düzenlemeyle, taşınmaza yönelik alım satım ve kiralama hizmetleriyle birlikte verilebilecek hizmetlerin çerçevesinin çizildiğine dikkati çeken Pekcan, sektörün en çok talep ettiği konuların başında gelen yetki belgesine

sahip işletmelerin tapu ve kadastro müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık etme ve bu kurumlardan bilgi ve belge temin etme taleplerinin de yönetmeliğe eklenen hükümlerle karşılandığını kaydetti.

3. Yetki Belgesiz İlan Paylaşmanın Cezası

32295 sayılı Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 3. Maddesi şöyledir:

“MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesi ve aynı fıkranın (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkra (c) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş ve aynı fıkranın mevcut (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Başkalarına ait taşınmazların satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür:”

“c) Gerçek kişinin adı, soyadı ve T.C. kimlik numarası ya da yabancı kimlik numarası ile telefon numarasını; tüzel kişinin unvan ve telefon numarasını üyelikten veya ilanın yayımlamasından önce doğrulamak. Doğrulanmış bilgilerin güncelliğini korumak ve bu bilgileri saklamak.”

“ç) İlana konu taşınmazın ilan veren üyeye veya bu üyenin gerçek kişi olması halinde birinci ve ikinci derece kan hısımlarına veya eşine ait olduğunu ya da ilanı veren üyenin ilana konu taşınmaz sahibi tarafından

yetkilendirildiğini ilanı yayımlamadan önce doğrulamak.”

“f) Piyasa yapısını bozucu veya tüketiciyi yanıltıcı ilanları önlemeye yönelik tedbirleri almak, etkin ve sürdürülebilir rekabet şartlarının ve tüketicinin korunması amacıyla Bakanlıkça alınan tedbirlere uymak.””

Aynı yönetmeliğin 4. Maddesi şöyledir:

““(4) Bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6563 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde, diğer hükümlere aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır.””

İlgili Yönetmelikte Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 12. Maddesine gönderme yapmaktadır. 12. Madde ise yetki belgesi konusunda açıklayıcı ve yönlendirici hükümler içermektedir. Bu hükümlere aykırılık durumunda ise para cezası ile karşı karşıya kalılabilmektedir.



SALDIROĞLU HUKUK & DANIŞMANLIK

Çađlayan mah. Kağıthane cad. 139/1 Kağıthane/İstanbul

burak@saldiroglu.com

(+90) 553 896 1920

www.saldiroglu.com