

Kira Artış Oranı Anlaşmazlıklarının Kiracı Gelir Artış Oranı Kullanılarak Çözümü

Olcay Genç^{1*}

¹İnşaat Mühendisliği Bölümü, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, İskenderun Teknik Üniversitesi, Türkiye

^{*}(olcay.genc@iste.edu.tr)

(Geliş Tarihi: 27 Eylül 2023, Kabul Tarihi: 05 Ekim 2023)

(3rd International Conference on Innovative Academic Studies ICIAS 2023, September 26-28, 2023)

ATIF/REFERENCE: Genç, O. (2023). Kira Artış Oranı Anlaşmazlıklarının Kiracı Gelir Artış Oranı Kullanılarak Çözümü. *International Journal of Advanced Natural Sciences and Engineering Researches*, 7(9), 31-34.

Özet – Enflasyonun etkilediği kalemler arasında konut satış fiyatları ve kiralari başta gelmektedir. En temel ihtiyaçlardan biri olan barınma gereksinimi süreklilik gösteren bir talep unsurudur. Korona pandemisi ile oluşan enflasyonist ortamda başlayan konut satış fiyatı ve kiralardaki artış 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan büyük depremlerden dolayı arz-talep dengesinin bozulmasıyla birlikte daha da yükselmiştir. Ev sahiplerinin, oluşan bu kira artış farklarını, sadece evlerini yeni kiralayanlardan değil aynı zamanda mevcut kiracılarından da talep etmesi, hükümetin Borçlar Kanunu'nda yer alan kira artış oranı ile ilgili maddeyi geçici bir madde ile maksimum kira artış oranını %25'e sabitlemesiyle sonuçlanmıştır. Bu durum her ne kadar kiracılar açısından olumlu olsa da enflasyondan daha düşük bir kira artış oranı ev sahiplerini memnun etmemiş dolayısıyla da anlaşmazlıklar ortaya çıkmıştır. Bu çalışmanın amacı kira artış oranı uyumsuzluklarında arabuluculara da rehber olabilecek bir çözüm önerisi sunmaktır. Çözüm önerisi örnek bir uygulama ile açıklanmaya çalışılmıştır. Örnek uygulamadaki kiracının asgari ücretle çalışan bir işçi olduğu varsayılmıştır. Kiracı, oturduğu evi 12 Mart 2020'de kiralamıştır. Kiracının kira artışlarının sabitlendiği tarih olan 11.06.2022'den önceki kira bedeli 1.500 ₺'dir. 12 Mart 2023 tarihinde kiracı önceki kirası olan 1.500 ₺'ye kanuni zorunluluk olan maksimum %25 zammı yapıp kirasını 1.875 ₺ olarak ödemeye başlamıştır. Kiracının gelirindeki artış oranı kullanılarak kurgulanan çözüm önerisinde yapılan analizler sonucunda ise kiracının ödemesi gereken kira bedeli 3000 ₺ olarak hesaplanmış olup bu bedel kiracının yasal zorunluluk olarak kirasını %25 olarak arttırıp ödediği bedelden %56,96 oranında daha fazladır. Çözümde yeni kira bedelinin belirlenmesinin yanında uyumsuzluk ile çözüm süreci arasındaki geçen zamanda oluşan farkın da hesaplanıp döneminin döviz kuruna çevrildikten sonra ev sahibine ödemesi önerilmiştir. Kiracının gelirinde de kira artış oranı kadar artış olduğu düşünüldüğünde çözümün kiracıyı ekonomik açıdan sıkıntıya düşürmeyeceği düşünülmektedir. Ev sahipleri açısından düşünüldüğünde ise çözümle ulaşılan durumun yasal zorunlulukla oluşan en fazla %25 zam yapılabilme durumundan oldukça iyi olduğu görülmektedir.

Anahtar Kelimeler – Kiracı, Ev Sahibi, Kira Artış Oranı, Asgari Ücret, Uyuşmazlık

I. GİRİŞ

Enflasyonist ekonomilerde gelir ve harcamalar arasındaki açık daha fazla para arzı ile finanse edilirse enflasyondaki artış süreci de devam

edecektir [1]. Enflasyonun etkilediği kalemler arasında konut fiyatları ve kiralari başta gelmektedir. En temel ihtiyaçlardan biri olan barınma gereksinimi süreklilik gösteren bir talep unsurudur [2]. Korona pandemisi ile oluşan

enflasyonist ortamda başlayan konut fiyat ve kiralardaki artış 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan büyük depremlerden dolayı arz-talep dengesinin bozulmasıyla birlikte daha da yükselmiştir. Ev sahiplerinin sadece evlerini yeni kiralyanlardan değil aynı zamanda mevcut kiracılarından da oluşan bu kira artış farkını talep etmesi, hükümetin Borçlar Kanunu'nda yer alan kira artış oranı ile ilgili maddeyi geçici bir madde ile maksimum kira artış oranını %25'e sabitlemesiyle sonuçlanmıştır. Bu durum her ne kadar kiracılar açısından olumlu olsa da enflasyondan daha düşük bir kira artış oranı ev sahiplerini memnun etmemiş dolayısıyla da anlaşmazlıklar ortaya çıkmış, mahkemelere taşınmıştır. Mahkemelerin iş yükünün kiracı-ev sahibi davaları ile aşırı artış göstermesinden dolayı bu tür davaların açılmasından önce arabulucuya başvurulması zorunlu kılınmıştır. Bu çalışmanın amacı kira artış oranı uyuşmazlıklarına arabuluculara da rehber olabilecek bir çözüm önerisi sunmaktır.

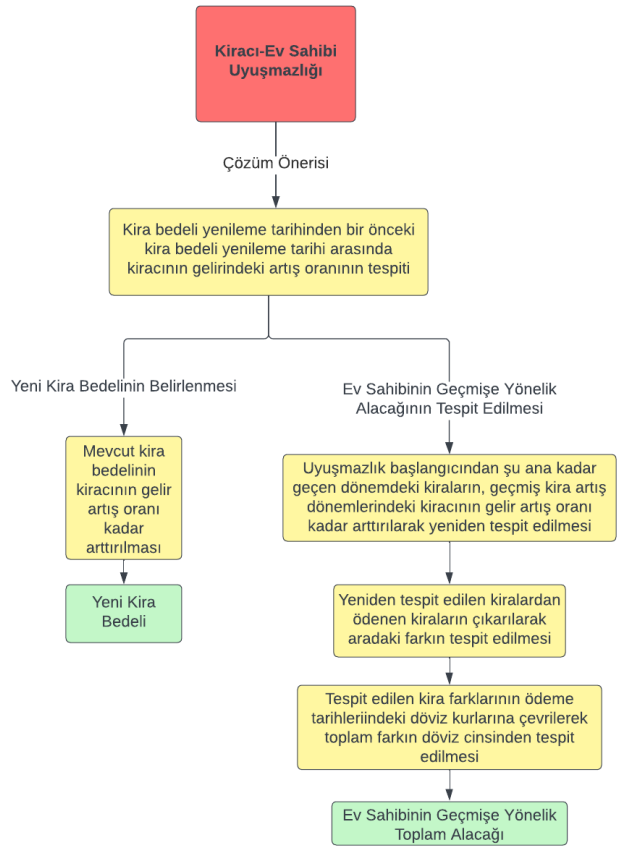
II. MATERYAL VE YÖNTEM

Bu çalışmanın amacı günümüzde kiracılar ve ev sahipleri arasında yaşanan kira artış oranı uyuşmazlıklarına iki tarafı da tatmin edebilecek bir çözüm önerisi sunmaktır. Yeni kira bedeli tespit edilirken çözüm önerisinde *kiracının gelirindeki bir önceki yıla göre artış oranı* kullanılmıştır. Çözüm önerisinde sadece adil kira bedeli tespit edilmeye çalışılmamış aynı zamanda uyuşmazlığın başladığı tarih ile çözüme ulaştığı tarih arasında geçen zamanda yeni kira bedeli ile eski kira bedeli arasındaki farkın da ev sahibine ödenmesi önerilmiştir. Fark hesaplamaları ilk önce Türk Lirası cinsinden yapılmış olup değer kaybı olmaması açısından farkın oluşturduğu ilgili kira ödeme tarihindeki döviz kurundan dolar cinsine çevrilerek ev sahibine ödenmesi düşünülmüştür. Hesaplamalarda kullanılan asgari ücret verileri T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'ndan (<https://www.csgeb.gov.tr>) [3], döviz kurları ise T.C. Merkez Bankası'ndan (<https://www.tcmb.gov.tr>) [4] alınmıştır.

Çözüm önerisi örnek bir uygulama ile açıklanmıştır. Örnek uygulamadaki kiracının asgari ücretle çalışan bir işçi olduğu varsayılmıştır. Kiracı oturduğu evi 12 Mart 2020'de kiralamış ve beş yıllık kira sözleşmesi yapmıştır. Kiracının kira artışlarının %25'e sabitlendiği tarih olan 11.06.2022'deki kira bedeli 1.500 ₺'dir. Aynı tarihte asgari ücret

4.253,40 ₺'dir. Uyuşmazlığın çözümünün 15 Ağustos 2023 tarihinde yapıldığı ve yeni kiranın 12 Eylül 2023'ten itibaren geçerli olacağı varsayılmıştır. Kiracının kira artışlarının %25'e sabitlendiği tarih olan 11.06.2022'den sonraki ilk kira artışı tarihi 12 Mart 2023 olduğundan dolayı hesaplamalar bu tarihten itibaren yapılacaktır. 12 Mart 2023 tarihinde kiracı önceki kirası olan 1.500 ₺'ye kanuni zorunluluk olan %25 zammı yapıp kirasını 1.875 ₺ olarak ödemeye başlamıştır. Aynı tarihte asgari ücret 8.506,80 ₺ dir.

Çözüm önerisine ait iş akış diyagramı Şekil 1'de gösterilmiştir.



Şekil 1. Kira uyuşmazlığı çözüm önerisi iş akışı

III. BULGULAR VE TARTIŞMA

Tablo 1'de uyuşmazlığın başladığı Mart 2023 ile çözüme ulaştığı Ağustos 2023 arasında ödenen kira bedelleri sunulmuştur. Bu dönemde kiralar mevcut kiranın yasal zorunluluk olan %25 oranında arttırılması ile belirlenmiştir.

Tablo 1. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde ödenen kiralar

Tarih	Ödenen Kira (₺)
12.03.2023	1875
12.04.2023	1875
12.05.2023	1875
12.06.2023	1875
12.07.2023	1875
12.08.2023	1875
Toplam	11250

Tablo 2’de uyuşmazlığın çözüldüğü dönem ile bir önceki dönem arasındaki asgari ücretler ve asgari ücretteki artış oranı sunulmuştur. Tablo incelendiğinde bu dönemde kiracının gelirinde %100 oranında artış olduğu görülmektedir.

Tablo 2. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde asgari ücret değişimi

Tarih	Asgari Ücret (₺)	Ücret Artış Oranı (%)
12.03.2022	4.253,40	-
12.03.2023	8.506,80	100

Tablo 3’de uyuşmazlığın başladığı Mart 2023 ile çözüme ulaştığı Ağustos 2023 arasında dolar kurundaki değişim sunulmuştur.

Tablo 3. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde döviz kuru değişimi

Tarih	Dolar Kuru (₺)
12.03.2023	18,98
12.04.2023	19,32
12.05.2023	19,60
12.06.2023	23,65
12.07.2023	26,15
12.08.2023	27,06

Tablo 4’te çözüm önerisine ait hesaplamalar sunulmuştur. Bu öneride yeni kira bedeli uyuşmazlığın başladığı Mart 2023’ten önce ödenen son kira bedeli olan 1.500 ₺, iki kira yenileme dönemi arasındaki kiracının gelirindeki artış oranında (%100) artırılarak 3.000 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu kira bedeli kiracının %25 zam yaparak ödemeye başladığı 1.875 ₺’den de %56,96 oranında daha fazladır. Kiracının bu çözüme göre ödemesi gereken kira bedeli (3000 ₺) ile %25 zam yaparak ödediği kira bedeli (1875 ₺) arasındaki fark 1125 ₺ olup bu fark uyuşmazlığın başladığı ve çözüme kavuştuğu dönem arasında 6 kez oluşmuştur. Oluşan bu fark ilgili dönemlerindeki döviz kurlarına göre amerikan doları (\$) para

birimine çevrilmiş ve toplamda ev sahibine 307,06 \$ fark ödenmesi hesaplanmıştır.

Tablo 4. Çözüm Önerisi

Tarih	Ödenmesi Gereken Kira (₺)	Kira Farkı (₺)	Kira Farkının Döviz Değeri (\$)
12.03.2023	3000	1125	59,27
12.04.2023	3000	1125	58,22
12.05.2023	3000	1125	57,39
12.06.2023	3000	1125	47,56
12.07.2023	3000	1125	43,02
12.08.2023	3000	1125	41,57
Toplam	18000	6750	307,06

Genc (2023) [5] çalışmasında kira uyuşmazlıklarının çözümü için kira artış oranlarına %25 sınırlaması getirilmeden önce de kullanılan *tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını* aynı örnek uygulama üzerinde kullanarak bir çözüm önerisi geliştirmiştir. Sunulan çözüm önerisinde 12 Eylül 2023 te ödenmesi öngörülen yeni kira bedeli 2577,45 ₺ olarak hesaplanmış olup bu çalışmada aynı tarih için hesaplanan ödenmesi gereken kira bedelinden yaklaşık %14 oranında daha düşüktür. Günümüzde TÜİK tarafından açıklanan enflasyon oranlarının sahada daha fazla hissedildiği sürekli olarak gündeme gelmektedir. Kira uyuşmazlıkları ev sahipleri açısından değerlendirildiğinde Genc (2023) tarafından önerilen çözümün yeterli bulunmayacağı değerlendirilebilir. Son dönemde memur ve işçi maaşlarına yapılan zamlar enflasyonun üzerindedir. Dolayısıyla sorunun çözümünde TÜFE yerine kiracı gelir artışındaki oranın kullanılmasının ev sahipleri açısından daha tatmin edici olabileceği öngörülmektedir.

Bu çalışmadaki örnek uygulamadaki verilere göre uyuşmazlık tarihi ile çözüm tarihi arasında sadece bir kez kira yenilenmesi mevcuttur. Uygulamadaki sözleşme Mart 2020’de değil Temmuz 2020’de yapılmış olsaydı çözüm önerisinde iki kez zam yapılması gerekecektir. Bu senaryo düşünülerek çözüm önerisindeki yeni kira bedeli Tablo 5’teki verilere göre tekrar hesaplanmıştır. Hesaplamalara göre kiracının çözümün başlayacağı tarih olan Eylül 2023’te ödemesi gereken kira bedeli 6.054,75 ₺ olmaktadır (1.500 ₺ x 1,95 x 2,07). Örnek uygulamadaki kira bedelinin (1.500 ₺) 2 kez %25 oranında artırılması durumunda ise yeni kira bedeli 2.343,75 ₺ olmaktadır. Uyuşmazlık süresi bir

dönemi aşan ev sahipleri için çözüm önerisi çok daha cazip hale gelmektedir.

International Conference On Innovative Academic Studies. , Konya (2023).

Tablo 5. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde asgari ücret ve TÜFE değişimi (Kira sözleşmesi ayı: Temmuz)

Tarih	Asgari Ücret (₺)	Ücret Artış Oranı (%)
12.07.2021	2825,9	-
12.07.2022	5500,35	95,00
12.07.2023	11402,32	107,00

IV. SONUÇ

Bu çalışmanın amacı kiracılar ile ev sahipleri arasında yaşanan kira artış oranı anlaşmazlıklarına bir çözüm önerisi sunmaktır. Çözüm önerisi için *kiracının gelirindeki bir önceki yıla göre artış oranı* kullanılmıştır. Çözüm önerisi, oturduğu evi Mart 2020’de kiralayan ve sorunun başlangıcından önceki kira bedeli 1.500 ₺ olan asgari ücretle çalışan bir kişi üzerinden açıklanmaya çalışılmıştır. Örnek uygulama sonucunda kiracının ödemesi gereken yeni kira bedeli 3000 ₺ olarak hesaplanmış olup bu bedel kiracının yasal zorunluluk olarak kirasını %25 olarak arttırıp ödediği bedelden %56,96 oranında daha fazladır. Kiracının gelirinde de kira artış oranı kadar artış olduğu düşünüldüğünde çözümün kiracıyı ekonomik açıdan sıkıntıya düşürmeyeceği düşünülmektedir. Bir başka deyişle örneğin kiracı kira zammından önce gelirinin 1/5’ini kirasını ödemek için kullanıyorsa bu oran yine aynı kalacaktır. Ev sahipleri açısından düşünüldüğünde de çözümle ulaşılan durumun yasal zorunlulukla oluşan en fazla %25 zam yapılabilme durumundan oldukça iyi olduğu görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Koçak, S., Kariş, Ç., Çil, D.: Enflasyon, Enflasyon Oynaklığı Ve Vergi Gelirleri Arasındaki Dinamik İlişkiler: Türkiye Örneği. Uluslararası İktisadi Ve İdari İncelemeler Derg. 209–222 (2022). <https://doi.org/10.18092/Ulikidinca.1116532>.
- ERÇETİN, C.: Konut Sorununa Geçmişten Bir Bakış: Yerel Yönetimler Ve Konut Sunumu. İdealkent. 13, 1410–1429 (2022). <https://doi.org/10.31198/Idealkent.1177401>.
- T.C. Çalışma Ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı | T.C. Çalışma Ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı | Anasayfa, <https://www.csgb.gov.tr/>, Last Accessed 2023/08/18.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB).
- Genc, O.: Kiracı - Ev Sahibi Arasında Yaşanan Kira Artış Oranı Uyuşmazlıklarına Yıllık Tüketici Enflasyonu Oranı Kullanılarak Çözüm Önerisi. In: 3rd