

Kiracının Kentsel Dönüşümde Hakları ve Yeniden Kiralama Meselesi

Riskli yapı tahliyesinde kiracının bildirim, taşınma/kira yardımı ve depozito hakları ile TBK m.350 ve m.355 uyarınca yeniden inşa sonrası öncelik ve üç yıllık yeniden kiralama rejimi açıklanmaktadır.

Riskli yapı kararı kiracıyı malik yapmaz; fakat onu habersiz ve güvencesiz biçimde binadan çıkarılabilecek "üçüncü kişi"ye de dönüştürmez. 6306'nın can güvenliği ve tahliye düzeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesi, depozito ve yeniden kiralama hükümleri birlikte uygulanır.

Kısa cevap

Kesinleşmiş riskli yapının kanuni sürede tahliye edilmesi gerekir; kiracı malik çoğunluğuna oy veremez ve yeni projede daire talep edemez. Buna karşılık tahliye bildiriminden haberdar olmalı, eşyasını almak için güvenli süre ve yöntem sağlanmalı; şartları varsa defaten kira/taşınma yardımına başvurabilmelidir.

Kiraya veren TBK m.350/2 uyarınca yeniden inşa veya esaslı imar nedeniyle kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilir. TBK m.355'e göre yeniden yapılan taşınmazı eski kiracının yeni durum ve yeni kira bedeliyle kiralamada öncelik hakkı vardır; malik yazılı bildirim yapmalı, kiracı bir ay içinde kullanmalıdır. Ancak 6306 idari tahliyesi ile TBK m.355 ilişkisinin her olayda aynı sonucu doğurup doğurmadığı, tahliyenin ve kira ilişkisinin nasıl sona erdiğine göre tartışılabilir.

1. Riskli yapı tespiti kira sözleşmesini hemen bitirir mi?

Riskli tespit raporunun düzenlenmesiyle kira sözleşmesi aynı gün kendiliğinden yok olmaz. Tespitin kesinleşmesi, tahliye/yıkım bildirimi ve fiilî kullanılamazlık ayrı aşamalardır. Kiracı tahliye tarihine kadar kira ve özen borçlarını; kiraya veren de güvenli kullanım ve bilgilendirme yükümlülüklerini gözetir.

Binanın kullanılması can güvenliği bakımından sakıncalıysa tarafların sözleşmesel takvimi idari tahliyeyi durduramaz. Kira bedelinin hangi tarihe kadar ödeneceği, erken tahliye ve imkânsızlık sonuçları sözleşme ile TBK hükümlerine göre hesaplanır.

2. Bildirim ve tahliye

6306 kapsamında maliklere yapılan ilan/e-Devlet bildirimleri ile kiracının fiilen bilgilendirilmesi aynı şey değildir. İdari tahliye kiracıyı da etkilediğinden idare ve malik; kesin tarih, eşya çıkarma, hizmet kesintisi ve anahtar teslimini açık bildirmelidir.

Kiracı tebligat usulsüzlüğünü ileri sürebilir; ancak açık tehlike bulunan yapıda yalnız tebligat tartışmasına güvenerek kalmaya devam etmek güvenli değildir. Tahliye ve yıkım sürecindeki idari işlemler için dava açılması da yürütmeyi kendiliğinden durdurmaz.

3. Kamu kira/taşınma yardımı

Yönetmelik m.16/3 uyarınca riskli yapıda kiracı olarak ikamet eden veya işyeri işleten kişiye, belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten yardım yapılabilir. Başvuru tahliye veya yıkımdan itibaren bir yıl içinde yapılır.

Başvuru için genellikle:

- kimlik ve adres/işyeri kaydı,
- kira sözleşmesi,
- abonelik veya kullanım belgesi,
- tahliye/yıkım belgesi,
- banka hesabı,
- güncel Başkanlık formu

istenir. Resmî güncel liste il bazında yetkili birimden doğrulanmalıdır. “Yapılabilir” ifadesi nedeniyle şartları taşımak, ilan edilen tutarın dışında sınırsız tazminat hakkı vermez.

Malikin aylık 18 aylık yardım rejimi kiracıya aynen uygulanmaz; kiracı için kural defaten iki aylık tutardır. Bu ayırım sıkça yanlış aktarılmaktadır.

4. Depozito ve peşin kira

Tahliye, kiraya verene depozitoyu sebepsiz tutma hakkı vermez. Anahtar teslim tutanağında sayaçlar, mevcut hasar ve teslim tarihi gösterilmelidir. Normal kullanımdan doğan eskime kiracı zararı değildir; binanın zaten yıkılacak olması da kiracının ispatlanmış borçlarını kendiliğinden silmez.

Banka hesabında güvence varsa TBK m.342 usulü; elde nakit güvence varsa sözleşme ve iade borcu uygulanır. Kullanılmayan döneme ait peşin kira, sözleşmenin sona erme nedeni ve mahsup edilebilir borçlarla birlikte iade hesabına alınır.

5. TBK m.350 ile sona erdirmе

Kiraya veren, yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ya da değıştirme gerekli ve bu işler sırasında kullanım imkânsızsa TBK m.350/2'ye dayanabilir. Belirli süreli sözleşmede sürenin sonunda; belirsiz sürede genel fesih dönemine göre belirlenen tarihten başlayarak bir ay içinde dava açılır.

Riskli yapı ve yıkım belgesi, yeniden inşa gereğini güçlü biçimde gösterebilir; fakat kiraya verenin kendiliğinden tahliye yapma veya eşyayı çıkarma yetkisi vermez. İdari makamın can güvenliği için zorla tahliye yetkisi ile malikin özel kira tahliye davası birbirinden ayrıdır.

6. Eski kiracının öncelik hakkı

TBK m.355/2'ye göre yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılan taşınmaz, eski hâliyle haklı sebep olmadan üç yıl başkasına kiralanamaz. Yeniden yapılan taşınmaz bakımından eski kiracının, **yeni durum ve yeni kira bedeliyle** kiralama önceliği vardır.

Malik yeni bölüm kiraya hazır olduğunda eski kiracıya yazılı bildirim yapmalıdır. Kiracı, bildirim izleyen bir ay içinde hakkını kullanır. Bu öncelik sona ermeden taşınmaz üç yıl içinde başkasına kiralanamaz.

Öncelik, eski kira bedelinden otomatik devam veya aynı bağımsız bölümün mutlaka tahsisi değildir. Yeni projenin niteliği, malike gerçekten hangi bölümün düştüğü ve bunun eski kiralananla bağlantısı değerlendirilir.

7. 6306 tahliyesinde TBK m.355 tartışması

Bir görüş, yeniden yapım nedeniyle fiilen sona eren bütün kira ilişkilerinde m.355 korumasının amacına göre uygulanacağını savunur. Diğer yaklaşım, hükmün kiraya verenin m.350 yoluyla tahliyeyi sağladığı durumlara bağlı olduğunu; idari zorunlu tahliyede koşulların ayrıca araştırılması gerektiğini belirtir.

Yargısal sonuç; kira sözleşmesinin nasıl sona erdiği, malikin tahliye talebi, idari yıkımın rolü ve yeni bağımsız bölümün kime ait olduğuna göre değişebilir. Bu nedenle eski kiracı yazılı olarak iletişim adresini ve öncelik talebini malike bildirmeli; malik de "6306 var, hiçbir hak yok" varsayımıyla üçüncü kişiye kiralamamalıdır.

8. Aykırılığın tazminatı

Kiraya veren m.355'e aykırı davranırsa eski kiracıya, son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Tazminat için boşaltmanın ve yeniden kiralamanın kanuni bağlantısı, yazılı bildirim/öncelik ve üçüncü kişi sözleşmesi delilleri önemlidir.

Bu tazminat 6306 kamu yardımından farklıdır. Kiracı kamu yardımını almış olsa da özel hukuk ihlali koşulları varsa talep ayrıca değerlendirilebilir; aynı zarar kaleminde mükerrer tahsil önlenir.

9. İşyeri kiracısı ve ticari zarar

İşyeri kiracısı defaten yardımdan yararlanabilir; fakat müşteri çevresi, taşınma, dekorasyon ve kâr kaybı otomatik olarak kamu tarafından ödenmez. Kiraya veren veya yükleniciden talep için sözleşme, kusur, öngörülebirlilik ve illiyet bağı gerekir.

Tahliye takvimi mümkün olduğunca önceden paylaşılmalı; tabela, demirbaş ve stok çıkarma protokolü kurulmalıdır. Acele idari tahliye sırasında eşyaya zarar verilirse tutanak ve görsel kayıt alınmalıdır.

Sonuç

Kiracı dönüşüm kararında malik değildir; yine de bildirim, güvenli tahliye, depozito/peşin kira hesabı ve şartları varsa defaten yardım haklarına sahiptir. Yeniden kiralama önceliği m.355'te güçlü bir korumadır; 6306 tahliyesindeki uygulanma biçimi sözleşmenin sona erme yoluna göre somutlaştırılmalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.5.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.16.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; özellikle m.301, m.334, m.350 ve m.355.
- Av. Yankı Büyüksezer, Kira Hukuku Uygulamaları.