

## Yorum

Geçici korunan statüsündeki Suriyeli mültecilerin % 90'ı AFAD'ın işlettiği 25 adet kampın dışında yaşamaktadır. Bu insanlar ve aileler, akrabalarının veya arkadaşlarının bulunduğu ya da kampların dışında hayatlarını sürdürmeleri için ekonomik fırsatların veya finansal olanakların olduğu şehirlerde veya sair alanlarda yaşamayı seçmiş bulunmaktadır. Özellikle Türkiye'nin güneydoğusundaki şehirlerde, çok sayıda mültecinin yaşamasından kaynaklanan gerginlikler hissedilmektedir. Algıyla ilgili araştırmalar, farklı yaklaşımlar olduğunu göstermektedir. Türkler iş bulmada rekabetin artması, kiralarn yükselmesi, belediye hizmetlerinde ve altyapıda zorluklar yaşanması ve Suriyeli mültecilerle kültürel farkların bulunması nedeniyle gerginlik yaşamaktalar. Türk aileler, bir yandan mülteci krizine yanıt vermenin insani bir zorunluluk olduğunu kabul etmelerine ve mültecilere cömertçe yaklaşımlarına rağmen, diğer yandan da çok sayıda mültecinin kendi çevrelerinde bulunmasının sosyal açıdan sonuçları hakkında derin endişe duymaktalar.

Gayrimenkul mülkiyet hakkında hukuki güçlükler bulunmasına rağmen, geçici koruma altındaki Suriyeliler, Geçici Koruma Yönetmeliği kapsamında kira sözleşmesi yapma hakkına hukuken sahiptirler. Ancak durumlarının suiistimal edildiğine dair bilgiler gelmektedir. Örneğin ev sahiplerinin geçici korunanlardan peşin olarak altı aylık kirayı nakden aldıkları ya da çok kısa süre öncesinden bildirimde bulunarak geçici korunanları tahliye ettikleri söyleniyor. Ev sahiplerinin, Suriyeli bazı mültecilerin ailelerinin kalabalık olması, gürültü yaptıklarına dair bir algının bulunması ya da kültürlerinden kaynaklanan davranışları nedeniyle, ayrımcılık yaparak Suriyeli mültecilere ev vermedikleri de söyleniyor. Ancak bazı Türk aileler de, ev sahiplerinin daha küçük alanlara daha çok sayıda insan sığdırmaya hazır Suriyelilerden daha kolay para kazanabildikleri için, kiralık ev bulmanın güçleştiğinden şikâyet ediyorlar.

Normal bir konutun maliyetini karşılayabilen Suriyelilerin sayısı oldukça az. Bu da konutların birden fazla aile tarafından paylaşılmasına yol açıyor. AFAD tarafından yapılan bir araştırmaya göre, konut başına insan sayısının 8,6 olduğu tahmin ediliyor. Bu da, konutlardaki yaşama koşullarının kötüleşmesine, bilhassa sıhhi şartların kötü olmasına, konfor ve güvenlik yokluğuna, ısıtma ve mutfak gibi gereksinimlerin yetersiz kalmasına ve konutun iklim koşullarına uygun olmamasına neden oluyor. Konut paylaşımına maddi gücü yetmeyen birçok insansa, ellerindeki imkânlarla yaptıkları barınaklar veya harabe halindeki binalar gibi başka barınma yöntemlerine başvuruyorlar.

Ev sahiplerinin suiistimalde bulunma ve hukuka aykırı davranma ihtimalleri nedeniyle, geçici korumadan faydalananlara kira sözleşmesi yaparken haklarını nasıl koruyacaklar, ev sahiplerinin ve kiracıların hakları ve sorun çıktığında nasıl yardım alacakları hakkında bilgi verilmesi büyük önem taşıyor.

### Gayrimenkul Kiralarken Hakların Güvenceye Alınması

Hukuken gerekli olmamasına rağmen, kira şartlarını, kira bedelini ve depozito miktarını belgelendirmek ve kiracının gayrimenkulde kalma hakkını güvenceye almak için yazılı kira sözleşmesi yapmak daha uygun olur. Kiracılar, sözleşmeyi anladıklarından emin olmalılar. Kiracı Türkçe konuşmuyorsa, sözleşme Arapçaya çevrilmeli veya imza sırasında sözleşmeyi çevirmek için güvenilir bir kişi hazır bulunmalıdır. Sözleşme, tarih atılarak ev sahibi ve kiracı tarafından imzalanmalı ve taraflardan her biri sözleşmenin bir

nüşhasını almalıdır. Kiracı, kira bedelini öderken de her ödeme karşılığında imzalı bir makbuz veya ödemenin alındığını gösteren bir yazı almalıdır. Bu makbuz veya yazı kiracının anladığı dilde yazılmalı veya o dile çevrilmelidir. Miktarı ve ödeme tarihini belgelendirmek için, banka yoluyla havale de güvenilir bir yöntemdir.

Kira süresine ev sahibi ve kiracı karar verir. Türkiye'deki kira sözleşmeleri tipik olarak bir yıl için yapılmaktadır. Kira sözleşmesinin süresinin bir yıl veya daha fazla olduğu hallerde, kiracının süre sonunda kira sözleşmesini otomatik olarak yenileme hakkı vardır. Kiracı sözleşmenin otomatik olarak yenilenmesini istemiyorsa, kira süresinin sona ermesinden 15 gün önce bildirimde bulunmak zorundadır. Kiracı bu bildirimde bulunmazsa, kira sözleşmesi bir yıllık bir süre için otomatik olarak yenilenir. Kira sözleşmesinde yenilemeye ilişkin şartlar ayrıca belirtilmemişse, kira sözleşmesi aynı koşullarla yenilenir.

#### Ev Sahibinin ve Kiracının Hak ve Görevleri

Ev sahibi, iyi durumda bir konut sağlamak; normal aşınma ve yıpranma (sıhhi tesisatta ortaya çıkabilecek sorunlar gibi) ya da mücbir sebep veya haneye tecavüz nedeniyle (diğer bir deyişle, kiracıdan kaynaklanmayan nedenlerle) gayrimenkulde meydana gelen hasarları tamir ettirmek; elektrik, su ve ısıtma sistemlerini bağlı ve çalışır durumda tutmak (örneğin boruların temiz olmasını sağlamak) ve binanın ortak alanlarının (koridorlar, çatı, otopark ve bodrum gibi) tamir ve bakımını sağlamaktan hukuken sorumludur.

Kiracı da, kirayı zamanında ödemek, gayrimenkulü "uygun" bir şekilde kullanmak (diğer bir deyişle evi uygun bir şekilde kullanmak, evde oturanlara gereğince davranmak, gürültüyü asgari seviyede tutmak, evde kalan kişilere ve komşulara saygılı davranmak); bu masrafları ev sahibinin ödeyeceği kira sözleşmesinde özel olarak belirtilmiyorsa, elektrik, su, gaz ve internet gibi hizmetlerin ve imkânların masraflarını ödemekten hukuken sorumludur. (Not: Geçici koruma statüsünden faydalananlar su ve elektrik gibi hizmetlere abone olabilmektedirler.)

Kiracı, kendi eylemleri nedeniyle gayrimenkulün hasar görmesi halinde gerekli tamirata yaptırmak; ev sahibinin müdahale etmesi gereken sorunları (sıhhi tesisatın sızıntı yapması gibi), bu sorunların giderilmesi ve gayrimenkulde meydana gelen hasarın daha da artmaması için, gecikmeksizin ev sahibine bildirmek ve ortak alanları temiz tutmak zorundadır.

#### Ev Sahibinin Hakları

Ev sahibi, kiracının gayrimenkule verebileceği hasarlara ve kira bedelinin veya diğer faturaların ödenmemesine karşı kendini korumak için, kira sözleşmesinin başında kiracıdan depozito isteyebilir. Hukuken talep edilebilecek azami depozito miktarı üç aylık kira bedelidir; ancak uygulamada genelde bir aylık kira bedeli istenmektedir. Kiracı gayrimenkulü kendi isteğiyle ya da tahliye kararıyla boşalttığı anda kiracının vermiş olduğu bir hasar veya ödemediği kira bedeli veya fatura varsa, ev sahibi depozitonun bunlara karşılık gelen kısmını iade etmeme hakkına sahiptir. Ancak kiracının böyle bir borcu yoksa depozitonun tamamen iade edilmesi gereklidir.

Ev sahibi, aşağıdaki durumlarda kiracıyı tahliye etme veya kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir:

- Bir yıl içinde kira bedelinin iki veya daha fazla kere ödenmemesi (Ev sahibinin her seferinde ihtarname göndermesi gereklidir. İkinci ihlalden sonra, tahliye kararı almak için mahkemeye başvurulabilir.).
- Kiracının kasten veya dikkatsizlikle gayrimenkule ciddi bir hasar vermesi ya da rahatsızlığa yol açması halinde, ev sahibi yazılı bir bildirimde bulunarak kiracının evi tahliye etmesini isteyebilir.
- Kiracının kira sözleşmesini imzaladıktan sonra, kira sözleşmesinin süresi sonunda evi tahliye edeceğine dair bir taahhütname imzalaması halinde, ev sahibi bir ay öncesinden bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilir.
- Ev sahibi, kendisi veya aile üyeleri için gayrimenkule gereksinim duyduğu takdirde, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden bir ay önce yazılı bildirimde bulunarak kiracının tahliyesini isteyebilir.
- Gayrimenkul satılırsa, yeni malik, kendisi veya aile üyeleri için gayrimenkule ihtiyaç duyduğu takdirde, gayrimenkülü satın aldıktan sonraki altı ay içerisinde gayrimenkülü satın aldığını ve bir ay öncesinden bildirimde bulunarak gayrimenkülü kendisi kullanmak istediğini kiracıya bildirebilir.
- Aynı kiracının gayrimenkulde 10 yıldan fazla bir süredir oturuyor olması halinde, ev sahibi üç ay öncesinden bildirimde bulunarak hiçbir neden göstermeksizin kira sözleşmesine son verebilir.

**Önemli not:** Ev sahibi bu durumların tamamında tahliye veya fesih niyetini bildirmek ve kiracı kendi isteğiyle çıkmadığı takdirde mahkeme kararı almak zorundadır. **Kiracı, kiraladığı gayrimenkulden bir mahkeme kararı olmadan zorla çıkartılamaz.** Ev sahibi bir mahkeme kararı olmadan kiracıyı çıkmaya zorlarsa, kiracı polise şikâyette bulunmalıdır. Polisin işlem yapmaması halinde, kiracı savcıya başvurmalıdır. Kiracı, savcı dava açmaya karar verirse, Barodan bu konuyla ilgili hukuki yardım talep edebilir.

**Ev sahibi kiracının izni olmadan gayrimenkule giremez** ve tamirat için gayrimenkule girmek için kiracıyla uygun bir zaman kararlaştırılmalıdır. Kiracının birbirini takip eden altı aylık bir süre boyunca kira ödememesi ya da sair şekilde bir yıllık kira bedelini aşan bir miktar borçlu olması halinde, ev sahibinin mahkeme kararıyla veya icra yoluyla kiracının taşınır mallarını haczetme hakkı bulunmaktadır. Ancak ev sahibi önemli eşyaları (buzdolabı gibi) haczedemez. Ev sahibi, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle de olsa, kiracıyı taciz veya tehdit edemez ya da su, elektrik veya ısıtma gibi hizmetleri kestiremez.

#### Kiracının hakları

Kiracı, kira sözleşmesinin süresinin tamamı boyunca ve mutabık kalınan kira bedeli karşılığında gayrimenkulde kalma hakkına sahiptir.

Kira bedeli ancak kira sözleşmesinin süresinin sonunda arttırılabilir ve yeni kira bedelinin kira sözleşmesinde belirtilmesi zorunludur. Yeni bedelin belirtilmemesi halinde, sözleşme kira bedelinde bir artış olmaksızın aynı şartlarla devam eder.

Kira sözleşmesinin süresi bir yıldan azsa, sözleşme otomatik olarak yenilenmez.

Kiracı, kendisinin neden olmadığı, elektrik, su, sıhhi tesisat sorunları gibi sorunlarla ilgili tamiratın yaptırılmasını ev sahibinden isteme hakkına sahiptir. Ev sahibinin makul bir süre içerisinde söz konusu tamirata yaptırmaması halinde, kiracı bu tamirata yaptırap bunun için ödediği meblağı sonraki ayın kirasından kesebilir. Kiracı, tamiratla ilgili tüm makbuz ve belgeleri saklamalı, kirayı öderken bu belgelerin birer suretini ev sahibine vermeli ve birer suretlerini de kendisi saklamalıdır.

Kiracının özel hayatının gizliliğine saygı bekleme hakkı bulunmaktadır. Ev sahibi, ancak önceden bildirerek ve sadece gayrimenkulün bakım ve onarımıyla ilgili nedenlerle kiralanan gayrimenkule girebilir.

Kiracı kiraladığı gayrimenkulden ayrıldığında, ev sahibi, gayrimenkul iyi durumda kendisine iade edilmişse, kiracının depozitosunu iade etmek zorundadır.

Ev sahibinin kabul ettiği ya da sözleşmede kararlaştırılan haller haricinde, kiracı gayrimenkulde veya yapıda değişiklik yapamaz, gayrimenkulü alt kiraya veremez ya da ticari amaçlarla kullanamaz.

#### Ev sahibiyle uyuşmazlık halinde yapılması gerekenler

Kiracıların ev sahipleriyle uyuşmazlığa düşmeleri halinde, hukuki yardım veya görüş almalarını tavsiye ederiz. Ev sahibi kiracı aleyhine hukuki bir işlem başlatmışsa veya mahkeme kararı almışsa (örneğin kiracının tahliyesi veya mallarının haczi için) ya da kiracı mahkemede dava açmak istiyorsa (örneğin haksız tahliye nedeniyle), kiracı Barodan adli yardım almak üzere başvuruda bulunabilir.

- Kiracıların ev sahipleriyle uyuşmazlığa düşmeleri halinde, bilhassa ev sahibi kiracıya karşı dava açmış veya mahkeme kararı almışsa, hukuki yardım veya hukuki görüş almalarını tavsiye ederiz.

#### Türkiye’de gayrimenkul satın almak

An itibarıyla Suriye vatandaşlarının Türkiye’de konut amaçlı veya ticari gayrimenkul satın almaları mümkün bulunmamaktadır. Ancak, Türkiye’de kurulan bir şirket, tamamen Suriyelilere ait olsa dahi, gayrimenkul satın alabilir. Ev, hukuken o evi satın alan kişiye aittir. Evin o evde oturanlardan biri için başka biri adına satın alınması halinde, söz konusu evin mülkiyeti evde oturana değil, evi kendi adına satın alana aittir ve evde oturan, evin malikinin kendisi olduğunu iddia ettiğinde sorun yaşayabilir.

Türkiye’de gayrimenkul almak için aranan şartları taşımayan bir kişi veya şirket, işlem hakkında kendisine yardımcı olması için bir avukat tutmalı, alıcı olarak sahip olduğu hakların güvence altına alınmasını ve satışın Türk hukukuna uygun şekilde gerçekleştirilmesini ve tescil ettirilmesini sağlamalıdır. Bu süreçte, gayrimenkul üzerinde alıcının gayrimenkulü alıp satabilmesini etkileyebilecek herhangi bir kısıtlama olup olmadığını tespit etmek üzere tapu sicilinde ve imar planlarında gerekli incelemeler yapılacaktır.