

[Örnekler

1. Üç ay önce kiracı bir apartman dairesine taşınmış, bir yıllık kira bedelini ödemiş ama yazılı sözleşme yapmamış. Şimdiyse ev sahibi daha fazla kira ödemeye hazır birilerini bulduğu için kiracıyı tahliye etmek istiyor. Kiracının hakları nelerdir?
2. Kiracı, ev sahibinden, önceki kiracının ödemediği elektrik faturalarını ve bu yılın emlak vergisini ödemezse tahliye edileceğine dair bir bildirim almış. Kiracı ne yapmalı?
3. Kiracının ev sahibi 3 yıl içerisinde kirayı 6 kere arttırmış. Bu hukuka uygun mu?
4. Ev sahibi, kiracı iki aylık kirayı ödemediği için kiracıyı zorla evden çıkartmış ve kiracının eşyalarını da sokağa atmış. Kiracı ne yapabilir?]

Analiz

1. [Üç ay önce kiracı bir apartman dairesine taşınmış, bir yıllık kira bedelini ödemiş ama yazılı sözleşme yapmamış. Şimdiyse ev sahibi daha fazla kira ödemeye hazır birilerini bulduğu için kiracıyı tahliye etmek istiyor. Kiracının hakları nelerdir?]

Kiracı, bir tam yıl boyunca gayrimenkulde oturma ve kiralananı sözleşme süresi boyunca kullanma hakkına sahiptir. Kira sözleşmesi, kiracı sözleşmeyi yenileyebileceğine dair bir bildirimde bulunmadıkça otomatik olarak yenilenecektir. Fakat, ev sahibinin muhtemel kiracının ödenmediği iddialarına karşı, kiracının yaptığı ödemeleri kanıtlayabileceği belgelere (banka havalesi dekontu veya bir makbuz) sahip olması yardımcı olacaktır. Her ne şart altında olursa olsun kiracı, bir mahkeme kararı olmaksızın evi tahliye zorlanamaz. Eğer ev sahibi böyle bir mahkeme kararı alır veya girişimde bulunursa, kiracının kayıtlı olduğu şehrin Barosunun adli yardım bürosuna başvurmasını tavsiye ederiz.

2. [Kiracı, ev sahibinden, önceki kiracının ödemediği elektrik faturalarını ve bu yılın emlak vergisini ödemezse tahliye edileceğine dair bir bildirim almış. Kiracı ne yapmalı?]

Kiracı, önceki kiracının ödemediği elektrik faturasından hukuken sorumlu değildir. Bu, ev sahibinin sorumluluğundadır ve tahliye için haklı neden oluşturmaz. Kiracı ev sahibinin emlak vergisini ödemekle de yükümlü değildir. Kiracı, ev sahibinin bu yöndeki talebini reddetmeli ve ev sahibi mahkeme kararı almaya veya kiracıyı zorla evden çıkartmaya kalkarsa hukuki yardım almalıdır.

3. [Kiracının ev sahibi 3 yıl içerisinde kirayı 6 kere arttırmış. Bu hukuka uygun mu?]

Hayır. Ev sahibi, kira sözleşmesinde aksi düzenlenmedikçe, kira süresi sona erene kadar kiracının ödediği kira bedelini arttıramaz. Kira sözleşmesinde, ancak yıllık enflasyon oranını aşmayan oranda artış öngörülebilir.

4. [Ev sahibi, kiracı iki aylık kirayı ödemediği için kiracıyı zorla evden çıkartmış ve kiracının eşyalarını da sokağa atmış. Kiracı ne yapabilir?]

Ev sahibi, yukarıda belirtilen fesih veya tahliye nedenlerinden birine dayanarak mahkeme kararı almadıkça kiracıyı tahliye edemez. Ev sahibi hangi koşullarda olursa olsun kiracının eşyalarını çıkartamaz veya eşyalara zarar veremez. Ev sahibi, kiracının altı ay boyunca kira ödememesi ya da biriken borcunun bir yıllık kira toplamına ulaşması halinde, mahkeme kararıyla veya icra

yoluyla kiracının eşyalarını haczedebilir. Kiracı bu durumda polise şikâyette bulunmalıdır. Kiracı, kaybettiği eşyalarının değerinin tazmini için hukuki yardımdan yararlanabilir.