

# Ev sahibi ara zam istiyor

Güncelleme Tarihi: Ağustos 15, 2023 08:36

#Ev Sahibi

#Kiracı

#DAVA



Gülistan ALAGÖZ Oluşturulma Tarihi: Ağustos 15, 2023 07:00 2dk okuma

**Kiralara getirilen yüzde 25 zam sınırı fahiş artış taleplerini engellemeye yetmiyor. Ev sahipleri geçen yıl olduğu gibi bu yıl da 'ara zam' baskısına başladı. Asgari ücretlilere, memurlara ve özel sektör çalışanlarına yapılan maaş düzenlemeleri sonrasında, kiraya da ara dönem artışı isteyenler arttı.**

Ev sahipleri kiralara piyasa şartlarının altında kaldığını savunurken, kiracılar çoğu zaman maaşlarını dahi aşan kira bedelleri nedeniyle büyük zorluk yaşıyor.

## YASAYA AYKIRI

Peki ev sahiplerinin ara zam istemeye hakkı var mı? Konuştuğumuz hukukçuların verdiği bilgiye

göre 'kiraya zam yılda bir kez ve sözleşme yenileme döneminde yapılır.' Ara zam istenilemez. Artış oranı da konutlar için, 1 Temmuz 2024 tarihine kadar yüzde 25 ile sınırlandırıldı. Yani ev sahibi kiracısına 'maaşın arttı, kirayı da arttır' ya da 'artık senede iki kez artış yapacağım' diyemez. Ara zam talebi kabul görmediği için de hiçbir kiracı tahliye edilemez.

## HANGİ DURUMDA DAVA AÇILIR?

Gayrimenkul hukuku uzmanlarının verdiği bilgiye göre belli şartlarda ev sahibi yüzde 25'in üzerinde artış isteyebilir ya da kiracının tahliyesini talep edebilir.

Şöyle ki;

\* Ev sahibi 5 yılı dolduran kiracısı için 'kira tespit davası' açabilir. 'Kira bedeli çok düşük kaldı, rakamın yeniden belirlenmesini istiyorum' der. Bu dava, ev sahibinin talebinin aynen kabul edileceği anlamına gelmez. Bilirkişi inceleme yapar, bölge ortalaması ve örnek kira sözleşmeleri üzerinden tarafları koruyan yeni bir kira bedeli belirlenir.

\* 'Ya bu rakamı öde, ya da evimden çık' söylemini son aylarda çok sık duyuyoruz. Ama ev sahipleri istediği zammı yapamadığı gerekçesiyle tahliye isteyemez. Ancak ev sahibi kendisinin ya da bakmakla yükümlü olduğu birinin ihtiyacı varsa kiracının tahliyesini isteyebilir. Son dönemde 'ben oturacağım' ya da

'çocuğum gelecek' bahanesiyle tahliye isteyenler de arttı. Yasalara göre, ihtiyacım var dedikten sonra, aynı ev bir başkasına üç yıl süreyle kiralanamaz. Kiralanırsa, eski kiracıya tazminat ödenir. Eğer kiracılı bir ev satılırsa da, mülkü alan kişi yine kendisi ya da ailesi yaşayacaksa tahliye ister. 'Eski kiracı çıksın, evi daha yüksek fiyatla başkasına kiraya veririm' diyemez. Tüm bunlara ek olarak, 10 yıl sözleşme uzama süresi dolan kiracılar için gerekçe göstermeden tahliye istenebilir.

Son iki yılda kira tespit ve tahliye davalarında rekor artışlar yaşandı. Davaların sonuçlanması 2-3 yıl sürüyor. İşte bu sorunun çözümü için 1 Eylül'de arabuluculuk sistemi devreye girecek. [Ev Sahibi-Kiracı](#) uyuşmazlıklarında arabulucuya gitmeden doğrudan [DAVA](#) açılmayacak. Eğer sorun burada çözülemezse dava yoluna gidilecek.

---

Haberle ilgili daha fazlası:

[#Ev Sahibi](#)

[#Kiracı](#)

[#DAVA](#)