

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE, YAPIDAKİ MEVCUT KİRACILARIN TAZMİNAT HAKKI

1. Türkiye, coğrafyası doğrultusunda bir deprem ülkesi ve ömürlerini doldurmuş, depreme dayanıksız betonarme yapıların dönüşüme girmesi zorunluluğu tartışmaya açık olmayan bir konu.
2. Diğer yandan, kentsel dönüşümle birlikte mülkiyet hakkı sahibi maliklerle birlikte kiracıların da haklarını gözetmek gerektiği kuşkusuzdur.
3. Kentsel dönüşüm ihtimalinde kiracıların bazı tazminat hakları mevcut. Konuyla ilgili bazı ihtimaller mevcut ve tazminat hakları da her olay bazında özel olarak değişik şekillerde yorumlanabilir. Bu nedenle konuyla ilgili genel prensipleri ele almakla birlikte bazı ihtimaller özel olarak ele alınacaktır.
4. Kiracı, yapının riskli çıkması ihtimalinde; uğradığı bazı zararları malikten talep edebilecektir.

Bunun en önemli şartı ise kira sözleşmesinde, kiracının; yapının riskli yapı olduğunun düzenlenmemiş olmasıdır. Bir yapı ile ilgili riskli yapı tespiti yapılması, binada bulunan bir malikin iradesiyle mümkün olabilmektedir. Dolayısıyla kiraya veren-kiracı ilişkisi dışındaki bir üçüncü kişinin iradesiyle, taşınmazın tahliye edilmesine yönelik süreç başlayabilmektedir.

5. Bilindiği gibi İstanbul'da somut bir konut krizi var ve depreme dayanıklı binaların inşaatı devam etmekle birlikte, riskli yapı olduğunu bile taşınmaz kiralamak durumunda kalan çok sayıda vatandaşımız mevcut. Bu doğrultuda, kendini korumak isteyen malikler; riskli yapı olduğunu tahmin ettikleri binada yer taşınmazların kiraya verirken, kira sözleşmesine yapının riskli yapı olduğunu ve bu nedenle bir tahliye olması gerekliliği halinde, kiracının bu durumu bilerek kira ilişkisine taraf olduğunu ve bu doğrultuda herhangi bir tazminat isteyemeyeceğini özel olarak eklemeliler.

6. Kira sözleşmesinde anıldığı şekilde bir düzenleme olmaması halinde ise, hukukumuzda ev sahibine kusur aranmaksızın bir yükümlülük atfedilmiş durumdadır (Türk Borçlar Kanunu m. 360). Dolayısıyla taşınmazın bulunduğu yapının riskli yapı çıkması durumunda, kiraya veren asli edimini yerine getiremiyor olacaktır, kiracının fesih hakkı doğacaktır (TBK m. 306) ve kiracının bu nedenle uğradığı zararları da karşılamakla yükümlü olacaktır. Uygulamada ise bu hususun nasıl uygulandığı ihtimallere göre incelenmelidir.

7. Kiracı böyle bir durumda taşınmaz üzerinde yaptığı faydalı masraflar ve zorunlu masrafları talep edebiliyor; kiralanan yapılmamasının bir zorunluluk arz etmediği yenilik ve

değişiklikler olup buradaki önemli kriter bu yapılan yenilik ve değişikliklerin kiralananın kullanım durumunu iyileştirici ancak vazgeçilebilir nitelikte olmalıdır. Lüks masrafları, gerekliliği olmayan ve/veya kiracının kendi zevkine göre yaptığı harcamaları ise talep edemiyor.

8. Diğer yandan, kiracının kiralık bir dükkanı; eski kiracıya devir parası vererek devir alması durumunda, devir bedeli talep edemiyor (Yargıtay 3. HD., E. 2025/512 K. 2025/4088 T. 17.9.2025). Menfi zarar başlığına sokulmadığından, taşınma masrafları da talep edilememektedir.

9. Ticari amaçlı kiralamalarda, kiracının aynı niteliklerde bir taşınmazı kiralaması için gereken makul süre tespit edilerek bu süre kadar mahrum kalınan kârın belirlenmekte ve bu tutara da hükmedilmektedir (Yargıtay 3. HD., E. 2017/5481 K. 2018/10827 T. 31.10.2018).

10. Genel olarak değerlendirildiğinde esasen, kiracıların riskli yapı hususunda uğradığı zararlara ilişkin haklarının tam olarak korunduğunu söylemek mümkün değildir zira birçok zarar kaleminin talep edilmesi yerleşik içtihatlarla göre mümkün değildir.

Av. Atacan ATALAN.