



TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ  
Hukuk Müşavirliđi

Sayı : E-41870694-659-38190  
Konu : Kira Sözleşmelerinin E-Devlet Üzerinden  
Yapılmasına Yönelik Çalışmalar hakkında.

04.11.2024

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĐINA

T.C. Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek tarafından x platformu üzerinden yapılan paylaşımda; kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılmasının sağlanacağı, bürokrasinin azaltılarak vatandaşların işlemlerini daha kolay ve güvenli yapabilmesi için çalışmaya devam edildiği paylaşılmıştır.

Sayın Bakan'ın paylaşım yaptığı konuya ilişkin yazılı ve görsel basına yansıyan haberlerde; bu hizmetin e-Devlet Kapısı üzerinden "Kira Sözleşmesi İşlemleri" başlığıyla verileceği ve iki aşamalı devreye alınacağı; ilk aşamada, taşınmaz sahibi gerçek kişi tarafından e-Devlet Kapısı üzerinden hazırlanacak sözleşmenin, kiracı tarafından yine e-Devlet üzerinden onaylanacağı; hizmetin ikinci aşamasının da yıl sonuna kadar kullanıma sunulacağı, böylece, emlak danışmanları ve yetki verilen kişilerin, sözleşme hazırlayıp taşınmaz sahibi ve kiracının onayına sunabileceği; bu hizmetle kira sözleşmelerinin, zaman damgalı "barkodlu belge" olarak oluşturulacağı ve belge doğrulama işlemi yapılabileceği bilgileri yer almaktadır.

Bakanlığınızca çalışması yapılan hizmetin ikinci aşaması için kira sözleşmesi hazırlayıp tarafların onayına sunabileceği belirtilen emlak danışmanlarının, kanunen hukuki mütalaa verme yetkisi bulunmamaktadır. İki tarafa borç yükleyen ve tarafları bağlayıcı nitelikte yükümlülükleri içeren kira sözleşmelerini düzenleme yetkisinin hukuk eğitimi bulunmayan emlak danışmanlarına verilmesinin sözleşmenin tarafları ve mahkemelerin iş yükü üzerinde olumsuz sonuçlar doğurabileceği değerlendirilmektedir.

Bilindiđi üzere, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 2. maddesinde avukatlığın amacı; hukuki münasebetlerin düzenlenmesini, her türlü hukuki mesele ve anlaşmazlıkların adalet ve hakkaniyete uygun olarak çözümlenmesini ve hukuk kurallarının tam olarak uygulanmasını her derecede yargı organları, hakemler, resmi ve özel kişi, kurul ve kurumlar nezdinde sağlamak olarak belirtilmiştir.

Avukatlık Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca; Kanun işlerinde ve hukuki meselelerde mütalaa vermek, mahkeme, hakem veya yargı yetkisini haiz bulunan diğer organlar huzurunda gerçek ve tüzel kişilere ait hakları dava etmek ve savunmak, adli işlemleri takip etmek, bu işlere ait bütün evrakı düzenlemek, yalnız baroda yazılı avukatlara aittir. Aynı Kanun'un 63. maddesinde ise Baro levhasında yazılı bulunmayanların şahıslarına ait olmayan dava evrakını düzenlemesi, icra işlemlerini takip etmesi ve avukatlara ait diğer yetkileri kullanması suç olarak düzenlenmiştir.

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'in 13/1-a bendi uyarınca emlak danışmanlarının taşınmaz kiralanmasına ilişkin verebilecekleri hizmet, işlemlere aracılık etmekle sınırlıdır. Anılan Yönetmelik'in 17. maddesi kapsamında emlak danışmanlarının sadece "Kiralamaya Aracılık Sözleşmesi" düzenleyebilmesi mümkün olup tarafların hak ve yükümlülüklerinin yer aldığı, tam iki tarafa borç yükleyen kira sözleşmelerini taraflar adına düzenleme yetkileri bulunmamaktadır.

Avukatlık Kanunu hükümleriyle yalnız avukatlara tanınmış olan hukuki meselelerde mütalaa

verme yetkisinin mesleki sorumluluğu olmayan, denetlenmeyen, hukuk öğrenimi görmemiş ve kanunen yetkili kılınmamış kişilerce kullanılması ve bu kişilerin tarafları borç altına sokan sözleşmeler düzenlemelerine olanak verilmesi kişilerin hak kaybına uğramasına ve halihazırda adalet sistemine ciddi bir yük oluşturan kira sözleşmesine bağlı ihtilafların artmasına neden olabilecektir.

Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğünce hazırlanan 2023 yılı Adalet İstatistikleri verilerine göre, 2023 yılında hukuk mahkemelerinde; kiralananın tahliyesi konusunda 91 bin 183, kira konusunda 65 bin, kiralananın tahliyesi (icra) konusunda 30 bin 39, itirazın kaldırılması ve tahliye konusunda 28 bin 26 dava dosyası bulunmaktadır.

2023 yılı Aralık ayında T.C. Adalet Bakanı Yılmaz Tunç tarafından yapılan açıklamada, kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk uygulamasına tabi olan 76 bin 780 dosyadan, 32 bin 98'inde tarafların dava yoluna gitmeden arabuluculuk yoluyla dostane şekilde uyuşmazlıklarının çözüldüğü, Ağustos ayında 20 bin kira davası açıldığı düşünüldüğünde 3,5 ayda yaklaşık 70 bin dava açılması muhtemel iken dava sayısının 13 bin 923'te kalması ile yargının iş yükünün azalmasının sağlandığı ifade edilmiştir.

Açıklanan veriler göstermektedir ki; adalet sistemimize ciddi bir iş yükü oluşturan kira uyuşmazlıkları, hukuk öğrenimi görmüş arabulucular vasıtasıyla önemli düzeyde çözüme kavuşturulmakta ve gerek yurttaşlar gerekse mahkemeler açısından zaman ve masraf kaybını önlemektedir.

Kira sözleşmenin kurulması aşamasında taraflarca bir avukattan hukuki destek alınarak sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler hakkında tarafların bilgilendirilmesinin ve sözleşmenin şartlarına ilişkin taraflar arasında anlaşma sağlanmasına aracılık edilmesinin, gerek tarafların hak ve menfaatlerinin korunmasına ve gerekse doğması muhtemel uyuşmazlıkların hukuki ihtilafa dönüşmeden çözümüne katkı sağlayacağı açıktır. Bu bağlamda, e-Devlet üzerinden kira sözleşmesi düzenleme ve tarafların onayına sunma yetkisinin yalnızca avukatlara tanınması Avukatlık Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olduğu gibi, bu durum önleyici hukuk açısından da amaca hizmet edecektir.

Bakanlığınızca hayata geçirilecek "e-Devlet üzerinden kira sözleşmesi düzenleme" uygulamasının ikinci aşaması için öngörülen sözleşme hazırlayıp taşınmaz sahibi ve kiracının onayına sunma yetkisinin yalnızca avukatlara tanınarak bu yönde yapılacak önleyici hukuk düzenlemelerinin tarafların hak kaybını uğramasını engelleyeceği ve uyuşmazlıkların hukuki ihtilafa dönüşmeden çözümüne katkı sağlayacağı yönündeki görüşlerimizi takdir ve değerlendirmelerinize sunar, bu hususta yapılması uygun görülecek düzenlemelere katkı sağlamaya hazır olduğumuzu belirtiriz.

Saygılarımla.

Av. R. Erinç SAĞKAN  
Başkan

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Evrak doğrulama <https://dogrulama.barobirlik.org.tr> adresinden a3db0aab kodu ile yapılabilir.

