MÜVEKKIL BİLGİLENDİRME BÜLTENİ #5/2022 11-04-2022

18 Eylül 2020 tarihli ve 11/2020 sayılı, konut kiralama sözleşmelerinde kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin acil önlemlere ilişkin Kanun (bundan böyle "Kira Sınırlama Kanunu" veya "KSK" olarak anılacaktır) Katalonya'da bulunan Barselona, Girona, Lleida ve Tarragona şehirleri de dahil olmak üzere 60 belediyedeki 'hassas' bölgeye ilişkin kira miktarlarının sınırlandırılmasını öngörmekteydi.

İspanya Anayasa Mahkemesi'nin 10 Mart 2022 tarihinde aldığı 37/2022 sayılı kararı 8 Nisan tarihinde yayınlandı. Kararda, Kira Sınırlama Kanunu'nun bazı maddelerinin anayasaya aykırılığına hükmedildi. Buna göre, Kanunda yer alan bazı maddelerin anayasaya aykırı bulunması, bu doğrultuda kira fiyatlarının sınırlandırılmasının da geçersizliği anlamına gelmektedir.

Yüksek Mahkeme; kararında, kira bedeline ilişkin sınırların belirlenmesinin anayasaya uygun olup olmadığı hususunu değerlendirmemiş; kira ilişkisinin bir unsuru olan kira bedelinin sınırlandırılması konusunda kanun çıkarılma yetkisinin Katalonya Özerk Böglesi'nin yetki sınırlarında olmadığını, Anayasa 149. Maddesinin birinci fıkrasının sekizinci bendine göre bu yetkinin sadece İspanya Devleti tarafından haiz olduğuna hükmetmiştir. Başka bir deyişle, bir Özerk Bölgenin, kanun koyma yetkisinin münhasıran İspanya Devletine ait olan konuyu –sözleşme hukuku- düzenlemeye teşebbüs etmesi dolayısıyla anayasaya aykırılığın meydana geldiğinin altı çizilmiştir.

Bu sebeplerle, anayasaya aykırı olduğuna karar verilen, kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin düzenlemeler ve 90.000 Euro'ya kadar yaptırım öngören Kira Sınırlama Kanunu içeriğinin pratikte tamamen geçersiz olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

FONT & YILDIZ www.fontyildiz.com, yerel ve uluslararası kurumsal gruplara, bireylere ve start-up'lara her türlü yasal ve ekonomik konularda anlaşılır tavsiyeler veren, vergi ve yasal hizmetler sağlayan butik bir danışmanlık firmasıdır.

Şirketimiz farklı uzmanlık alanlarında yapılandırılmıştır:

- Uluslararası Yatırımlar
- Vergi uyumu
- Kurumsal/Ticari Hukuk - Birleşme & Satın alma
- Özel Müşteri - Mali Yönetim - Birleşme & Satın alma
- Gayrimenkul - Yatırım Fırsatları
- Küresel Hareketlilik
- Dava Takibi
- Start Up'lar

Av. Diagonal 601 6º C, Barcelona 08028 (Edificio Zurich)
Tel.: (+34) 93 494 89 80, Email: info@fy-legal.com
Web Page: **www.fontyildiz.com**

- Muhasebe, vergi ve İş uyum hizmetleri

Firmamız İngilizce, Türkçe, Fransızca, Portekizce, Çince, İspanyolca ve Katalanca dillerinde konuşabilen, her biri size memnuniyetle hizmet verecek avukat ve ekonomistlerden oluşmaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen bizimle info@fy-legal.com adresi üzerinden irtibata geçiniz.

Bu dokümanda verilen bilgiler yalnızca bilgilendirme amacını taşımaktadır ve hiçbir unsur veya durum hakkında yasal değerlendirme, yasal görüş beyanı veya tavsiye olarak anlaşılmamalıdır. Bu bağlamda işbu doküman bağlayıcı değildir ve yalnızca belli bir fikri yayma amacını taşımaktadır. Bu sebeple, profesyonel bir görüş almadan yalnızca işbu belgede verilmek istenilen bilgilerle hareket edilmemelidir. FONT & YILDIZ, burada verilen bilgilerin bütününün veya bir bölümünün kullanımı konusunda herhangi bir sorumluluk kabul etmemekte ve garanti vermemektedir.