



AVUKATLIK KANUNU İLE TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN, 11 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRDİ. KONUT KİRALARI HAKKINDA TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GEÇİCİ MADDE EKLENDİ.

11.06.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7409 Sayılı Avukatlık Kanunu İle Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 4. Maddesi ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Geçici Madde 1 eklenmiştir.

İşbu bilgi notunda ("**Bilgi Notu**") 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na ("**TBK**") eklenen Geçici Madde 1 uyarınca konut kiralari bakımından yapılan düzenleme hakkındaki önemli hususlara yer verilmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

- (i) Konut kiralalarında, 1 Temmuz 2023 tarihine kadar yenilenen kira dönemleri bakımından uygulanacak kira artış oranının sınırı bir önceki kira bedelinin %25'ini geçemeyecektir.
- (ii) Yenilenen kira dönemi bakımından TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı %25'in altında kalır ise, %25 değil, TBK m. 344 uyarınca, daha düşük olan TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı uygulanacaktır.
- (iii) İşbu düzenleme yalnızca konut kiralalarına ilişkin olup, işyeri kiralalarında Geçici Madde 1 uygulanmayacaktır. İşyeri kiralari bakımından TBK m. 344 hükmü uygulanmaya aynen devam edecektir.
- (iv) Kanun yayımı itibariyle yürürlüğe girmiş olduğundan 11 Haziran 2022 tarihi ile 1 Temmuz 2023 tarihi arasında yenilenen kira sözleşmeleri bakımından Geçici Madde 1 uygulama alanı bulacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'na Eklenen Geçici Madde 1

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen 344/1 maddesinde *"Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır."* şeklinde belirtilmektedir. TBK m. 344 ile konut ve çatılı işyeri kiralarda ilişkin taraflarca belirlenen kira artış oranları TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlandırılmıştır. Bu minvalde, taraflar, yenilenen kira dönemlerindeki artışı, en fazla, bir önceki kira yılında TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranına göre belirleyebilir ve bu orana göre artış yapabilirler. Ancak Avukatlık Kanunu İle Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**") ile TBK'ya eklenen Geçici Madde 1'de konut kiralarda için bir sınırlamaya gidilmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 1- Konut kiralarda bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır."

Anılan düzenleme uyarınca, konut kiralarda bakımından yenilenen kira dönemlerindeki, kira artış oranı yüzde 25 ile sınırlandırılmıştır. Bu bağlamda, 1 Temmuz 2023 tarihine kadar yenilenen kira dönemleri bakımından uygulanacak kira artış oranının sınırı bir önceki kira bedelinin %25'ini geçemeyecektir. Pek tabii ki, yenilenen kira dönemi bakımından TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı %25'in altında kalır ise %25 değil TBK m. 344 uyarınca daha düşük olan TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı uygulanacaktır. Söz konusu durumu bir örnek ile açıklamak gerekirse;

Taraflarca 1 Haziran 2019 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesi kendiliğinden birer yıllık süreler ile yenilenmiştir. 1 Haziran 2021 itibariyle kira bedelinin aylık 10.000 TL olduğunu varsayalım. 1 Haziran 2022 tarihinde, taraflar kira bedeline bir önceki yılın TÜFE 12 aylık ortalamalarına göre değişim oranı olan %39,33 oranında artış yapmış ve yenilenen kira dönemindeki kira bedeli aylık 13.933 TL olmuştur. Bu durumda taraflar 31 Mayıs 2023 tarihine kadar aylık 13.933 TL ödeyeceklerdir. 1 Haziran 2023 tarihinde ise bu bedele %25 oranında artış yapmak suretiyle yeni kira bedelini aylık 17.416,25 TL olarak belirleyecekler ve 31 Mayıs 2024 tarihine kadar bu kira bedelini ödeyeceklerdir. Ancak 1 Haziran 2023 tarihinde açıklanan bir önceki yılın TÜFE 12 aylık ortalamalarına göre değişim oranı %25'den daha düşük olursa daha düşük olan oran üzerinden artış yapılacaktır. Geçici Madde 1 ile açıklanan yüzde 25'lik oranın üzerinde yapılan artışların geçersiz olacağı da açıkça düzenleme altına alınmıştır.

İlgili düzenlemeye ilişkin en önemli hususlardan birisi de yalnızca konut kiralarda bakımından uygulama alanı bulmasıdır. İşbu düzenleme yalnızca konut kiralarda ilişkin olup işyeri kiralarda Geçici Madde 1 uygulanmayacaktır. İşyeri kiralarda bakımından TBK m. 344 hükmü uygulanmaya aynen devam edecek olup kira artışları TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır.

Kanun'un 5. Maddesi ile yürürlüğü düzenlenmiş olup Kanun'un yayımı itibariyle yürürlüğe girdiği belirtilmiştir. Bu bağlamda 11 Haziran 2022 tarihi ilâ 1 Temmuz 2023 tarihi arasında yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelleri bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmeyecek, aksi halde geçen kısım bakımından geçersiz olacaktır.

İşbu bilgilendirme notu içerisinde yer alan değerlendirmeler hukuki tavsiye ya da hukuki görüş niteliği teşkil etmemekte olup, bu değerlendirmelerden ötürü herhangi bir şekilde Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'na sorumluluk tahmili mümkün değildir. Bu bilgi notunun kapsamındaki soru ve sorunlarınız bakımından hukuki danışman görüşü alınması tavsiye edilir.

Ayrıntılı bilgi için bizimle temasa geçebilirsiniz.

F. CEM KESER

Ortak Avukat



Cem.keser@aschukuk.com

AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN

Kıdemli Avukat



Cemre.orel@aschukuk.com

ASChukuk
AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Esentepe Mh. Harman 1 Sk. No 5 Harmancı Giz
Plaza Kat 3-8-15-16 34394 Şişli - İstanbul

+90 212 284 98 82
+90 212 284 98 83
+90 212 279 63 32
info@aschukuk.com

www.aschukuk.com