

Seri No : 72

Tarih : 14.06.2022

SİRKÜLER
(2022/72)

Konu : Konut Kiralarında Kira Artış Oranının En Fazla %25 Olmasını Düzenleyen Kanun Yayımlandı

ÖZET

Bu Kanunun 4 üncü maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa eklenen geçici madde uyarınca;

- Konut kiralari bakımından 11/6/2022 tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelleri, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçemeyecektir.
- Düzenleme yalnızca konut kiralari kapsamaktadır. İşyeri kiralari bu kapsamda değildir.
- Söz konusu madde 11/6/2022 tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkindir.
- Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25'in altında kalması halinde değişim oranı geçerli olacaktır.
- %25 oranını geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz sayılacaktır.

11 Haziran 2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmi Gazete'de konut kiralariında, kira artış oranının en fazla %25 olmasını düzenleyen 7409 Sayılı "Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayımlandı.

Bu Kanunun 4 üncü maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa eklenen geçici madde uyarınca;

- Konut kiralari bakımından 11/6/2022 tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelleri, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçemeyecektir.
- Düzenleme yalnızca konut kiralari kapsamaktadır. İşyeri kiralari bu kapsamda değildir.
- Söz konusu madde 11/6/2022 tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkindir.
- Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25'in altında kalması halinde değişim oranı geçerli olacaktır.
- %25 oranını geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz sayılacaktır.

Diğer taraftan geçici maddede “*Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*” hükmüne yer verilmiştir.

Bilindiği üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca, taraflarca kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir.

Geçici madde hükmü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacaktır.

Bununla birlikte, yine 6098 sayılı Kanun’un 344 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında, “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.*” hükmüne yer verilmiştir.

Geçici madde düzenlemesinin -bu fıkra hükmüne ilişkin bir hüküm içermediğinden- 344 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası için uygulanmayacağı anlaşılmaktadır.

Söz konusu Kanuna aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[7409 Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#)

Bilgilerinize sunarız.

