

DUYURU: 12.06.2022/71

Konutlarda Kira Artış Oranlarının %25'i Aşamayacağını Düzenleyen 7409 Sayılı Kanun Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır

11.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan “**7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**” ile Türk Borçlar Kanunu'na (TBK) aşağıdaki geçici madde eklenmiştir:

“GEÇİCİ MADDE 1- Konut kiralari 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 on iki 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.”

Yukarıda belirtilen geçici madde ile konut kiralalarında önümüzdeki bir yıl için getirilen kısıtlamanın uygulanmasına ilişkin açıklamalarımıza aşağıda yer verilmektedir.

- ✚ 01.07.2023 tarihine (bu tarih dahil) kadar yenilenen konut kira sözleşmelerinde **kira bedelinde en fazla %25 oranında artış yapılabilir**. Bu oranı geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz olacaktır.
- ✚ Yalnızca konut kiralari için ihdas edilen bu hüküm **11.06.2022- 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen kira bedeline ilişkin anlaşmalar** için geçerlidir. Yeni yapılan kira sözleşmelerinde bedel ilk defa belirleneceği için, önceki bedelin artışına ilişkin olan bu hüküm yeni yapılacak kira sözleşmelerinde uygulanmayacaktır.
- ✚ Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nın 344/2. maddesi uyarınca, taraflarca kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, **bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek**

koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir. Ancak, 7409 sayılı Kanun ile getirilen konut kira artışındaki %25 sınırı, TBK'nın 344/2. maddesi uyarınca hakim tarafından verilecek olan kararlar bakımından da uygulanacaktır.

✚ Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (TÜFE), %25'in altında kalması halinde kira tutarındaki artışın belirlenmesinde değişim oranı (TÜFE) kullanılacaktır.

✚ TBK'nın 344/3. maddesinde beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hakim tarafından;

- Tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı,
- Kiralananın durumu ve
- Emsal kira bedelleri

göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği ifade edilmiştir. Geçici maddede yapılan düzenlemenin TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca hakim tarafından verilecek kararlar hakkında uygulanması öngörülmemiştir. Buna göre, taraflarca kira bedeli konusunda 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 olan kira bedelinin, hâkim tarafından belirlenmesine ilişkin davalara %25'lik sınırın uygulanmayacağı anlaşılmaktadır.

Kira artışlarına ilişkin yukarıda yer verilen hükümler, Kanun'un Resmi Gazete'de yayımlandığı 11.06.2022 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

"7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"nun Resmi Gazete'de yayımlanan orijinal haline [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla.