



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 11.06.2022
Sirküler No : 2022/058

KONUT KİRALARINDA KİRA ARTIŞ ORANLARININ 01.07.2023 TARİHİNE KADAR EN FAZLA %25 OLMASINI DÜZENLEYEN KANUN 11.06.2022 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMIŞTİR

08.06.2022 tarihli ve 7409 sayılı "[Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#)" (Kanun) 11.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 4 üncü maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa (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 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."

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2021 yılında 11,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.728 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 97.292 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Buna göre;

- Düzenleme 11.06.2022 - 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar için geçerlidir. Yeni yapılan kira sözleşmeleri bu madde kapsamına dâhil değildir.
- Söz konusu madde yalnızca konut kiralari için uygulanacaktır. İşyeri kiralari bu düzenlemenin kapsamı dışındadır.
- Kira bedeli, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır. Diğer bir deyişle, 1 Temmuz 2023 tarihine kadar (bu tarih dahil) yenilenen konut kira sözleşmelerinde en fazla %25 oranında artış yapılabilecektir. Bu oranı geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz olacaktır.
- Söz konusu düzenleme, TBK'nın 344 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacaktır. Bilindiği üzere, bu fıkra uyarınca, taraflarca kira bedeli konusunda 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.
- Kira tutarındaki artışın, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşinin altında kalması halinde değişim oranı (düşük oran) geçerli olacaktır.
- Geçici maddede yapılan düzenlemenin TBK'nın 344 üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca hakim tarafından verilecek kararlar hakkında uygulanması öngörülmediğinden, söz konusu üçüncü fıkra uyarınca, 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 kira bedelinin, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenmesine ilişkin davalara uygulanmayacağı anlaşılmaktadır.

Saygılarımızla.