



Sirküler Tarihi : 17/07/2023
Sirküler No : 2023/078

KONUT KİRALARINDA KİRA ARTIŞ ORANLARININ 01.07.2024 TARİHİNE KADAR EN FAZLA %25 OLMASINI DÜZENLEYEN KANUN 15.07.2023 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMIŞTİR

Bilindiği üzere 08.06.2022 tarihli ve 7409 sayılı “[Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#)” la konut kiralari bakımından 11/6/2022 ila 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini aşamayacağına ilişkin düzenleme yapmıştır.

Bu defa 15/7/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [7456 Sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun](#)’la konut kiralari bakımından 2/7/2023 ila 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini aşamayacağı belirlenmiştir.

Buna göre;

- Düzenleme 02.07.2023 - 01.07.2024 (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

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 2022 yılında 12,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 164'dan fazla ülkede bulunan 1.803 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 111.307 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.

bir deyişle, 1 Temmuz 2024 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.

Söz konusu düzenleme metni aşağıdaki gibidir:

“GEÇİCİ MADDE 2- Konut kiralaları bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler 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.”

Saygılarımızla.