

Sirküler Tarihi : 29/06/2022

Sirküler No : 2022 / 87

**KONUT KİRALARINDA KİRA ARTIŞ ORANLARININ 01.07.2023 TARİHİNE
KADAR EN FAZLA %25 OLMAŞINI DÜZENLEYEN KANUN 11.06.2022
TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞTİR
(R.G. Tarih Sayı:11.06.2022-31863)**

- 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. Yani 1 Temmuz 2023 tarihine (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.