

## Hukuk Bülteni

Gayrimenkul ve İnşaat Hukuku | Temmuz 2024

### **KONUTLARDA %25 KİRA ARTIŞ ORANI SINIRI KALDIRILDI**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde ile, 1 Temmuz 2023 tarihine kadar kira bedeli Türk lirası cinsinden belirlenmiş olan konut kiralarında kira bedellerine yapılabilecek yıllık artış oranı en fazla %25 olarak belirlenmiş ve bu uygulama 1 Temmuz 2024 tarihine kadar uzatılmıştı. Dolayısıyla, söz konusu uygulama sona erdi; ancak 1 Temmuz 2024 tarihinden sonraki dönem için yeni bir düzenleme yapılmadı. Kira bedeli artışıyla ilgili olarak önümüzdeki dönemde kiracılar ve kiraya verenler tarafından aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

#### **1. TÜFE oranı kira artışı üst sınırı olarak uygulanacak**

1 Temmuz 2024 tarihinden sonra eski uygulamaya dönülerek Türk Borçlar Kanunu uyarınca Türk lirası cinsinden belirlenmiş olan kira bedelleri yıllık olarak en fazla Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında arttırılabilecektir. TÜFE oranı olarak, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanacak olan, "bir önceki kira yılında TÜFE'de gerçekleşen on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı" dikkate alınacaktır.

TÜFE oranının, kira bedeli artışı için mutlaka uygulanması gereken oran olarak anlaşılması gerekir. TÜFE oranı kanunun getirdiği bir üst sınırdır. Taraflarca başka bir yıllık kira bedeli artış oranı kararlaştırılmışsa, ilgili dönemde açıklanan TÜFE'yi geçmediği takdirde kararlaştırılan bu oran esas alınacaktır. Ancak, taraflarca kararlaştırılan artış oranı TÜFE'den daha yüksek ise, kira bedeli artışı için üst sınır olan TÜFE oranı esas alınarak yeni kira bedeli belirlenecektir.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

## 2. Yeni kira yılı 1 Temmuz 2024 tarihinden önce başlamış olan konut kiralalarında kira yılı tamamlanmadan ilave artış yapılamayacak

Yeni kira yılı 1 Temmuz 2024 tarihinde veya bu tarihten önce başlamış olan konut kira sözleşmelerinde, yeni kira yılında uygulanmak üzere kira bedelinde %25'lik üst sınıra uyularak bir artış yapılmışsa, ilgili kira yılı tamamlanmadan kira bedelinde ilave bir artış yapılması mümkün olmayacaktır. Bu durumda, kiraya verenlerin artış için bir sonraki kira döneminin başlangıcını beklemeleri gerekecektir.

Yeni kira yılı 1 Temmuz 2024 tarihinden sonra başlayacak olan kira sözleşmeleri bakımından, TÜFE oranı üst sınırına tabi olmak üzere taraflarca kararlaştırılan kira bedeli artış oranı uygulanacaktır.

## 3. İşyeri Kiraları ve Kira Bedelinin Döviz Cinsinden Belirlendiği Haller

Kira bedeli artış oranına ilişkin getirilen %25 üst sınırı sadece kira bedelinin Türk lirası olarak belirlendiği konutlar için öngörülmüştü. Çatılı işyeri kiraları bakımından ise 1 Temmuz 2024'ten önceki dönemde kira bedeli artışı üst sınırı TÜFE oranı olarak uygulanmaktaydı. Ayrıca, kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde beş yıl geçmedikçe kira bedelinde bir artış yapılamıyordu. Çatılı işyeri kiraları ve kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği sözleşmelere ilişkin herhangi bir yasal değişiklik olmadığından bu kurallar 1 Temmuz 2024'ten sonraki dönemde de aynen uygulanmaya devam edecektir.

## İLETİŞİM



Av. Hasan Can Öz

[hcoz@kolcuoglu.av.tr](mailto:hcoz@kolcuoglu.av.tr)



Av. Elif Şeyda Oluklu

[esoluklu@kolcuoglu.av.tr](mailto:esoluklu@kolcuoglu.av.tr)