

06 Ocak 2020

SİRKÜLER NO: 2020/02

Konu: Kira artışlarında bilinmesi gerekenler hk.

Bilindiği gibi, kira artışları Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesiyle kurala bağlanmıştır.

Öte yandan kira artışlarında uygulanacak yöntem zaman içerisinde yapılan kanun düzenlemeleriyle değişikliğe uğramış, ayrıca konut ve işyerleri açısından da farklılaştırılmıştır.

Bu durumun uygulamada tereddütlere yol açması nedeniyle kısaca özetlemekte yarar görülmüştür.

- 1) 4 Şubat 2011 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesine göre; yenilenen kira sözleşmelerinde öngörülen artışın **üretici fiyat endeksindeki artışı geçemeyeceği** hüküm altına alınmıştır.
- 2) 17 Ocak 2019 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7161 sayılı Kanunun 56'ncı maddesiyle, 344'üncü maddede yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış" ibaresi "**tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim**" şeklinde değiştirilmiştir.
- 3) 14 Nisan 2011 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 6217 sayılı kanunun geçici 2'nci maddesiyle; "... işyeri kiralarda, Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren **5 yıl süreyle** uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır." hükmü getirilmiş ve işyeri kiralari geçici olarak (5 yıl süreyle) kapsam dışına çıkarılmıştır.
- 4) 12 Temmuz 2012 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 6353 sayılı kanunun 53'üncü maddesiyle 5 yıllık süre **8 yıla çıkarılmıştır.** (8 yıllık süre 1 Temmuz 2020'de dolmaktadır.)

Kira artışlarına ilişkin mevcut uygulama aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

	Konut kiralari	İşyeri kiralari
Mevcut durum (1 Temmuz 2020 tarihine kadar)	<ul style="list-style-type: none">▪ Kira sözleşmesinde öngörülen artış oranı tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmiyorsa aynen uygulanır.▪ Sözleşmede bir oran belirtilmemişse veya belirtilmiş oran tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçiyorsa en fazla bu değişim oranı kadar artırılabilir. (2020/Ocak için % 15,18'dir.)	<ul style="list-style-type: none">▪ Kira sözleşmesinde bir artış oranı öngörülmüş ise bu oran aynen uygulanır.▪ Sözleşmede bir oran belirtilmemişse mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. (818 sayılı kanun)
1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren	<ul style="list-style-type: none">▪ Kira sözleşmesinde öngörülen artış oranı tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmiyorsa aynen uygulanır.▪ Sözleşmede bir oran belirtilmemişse veya belirtilmiş oran tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçiyorsa en fazla bu değişim oranı kadar artırılabilir.	

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

PARETO YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.