

## KİRA ARTIŞ ORANININ HESAPLANMASI HAKKINDA

### - HUKUK BÜLTENİ -

**BÜLTEN TARİHİ: 04/04/2019**

Kira sözleşmelerinde, sözleşmenin hüküm ve şartları karşılıklı müzakere ve tarafların serbest iradeleri ile belirlemektedir. Ancak kanun koyucu genel olarak kiracıları korumak ve hakkaniyeti gözetmek adına bu kurala bir takım istisnalar getirmiş, bazı konularda kiracı aleyhine düzenleme yapılmasının önüne geçmiştir.

Kiracı lehine sınırlama getiren düzenlemelerden en önemlilerinden biri de kira artış oranının düzenlendiği TBK md 344 ‘tür. Maddenin metni şu şekildedir;

*“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

*Taraflarca bu konuda 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 belirlenir.*

*Taraflarca bu konuda 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 bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.*

*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”*

Söz konusu maddede yakın tarihte değişiklik yapılmıştır. Buna göre; 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “**üretici fiyat endeksindeki artış**” ibareleri “**tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim**” şeklinde değiştirilmiştir. Aynı şekilde 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle, bu maddenin üçüncü fıkrasının yer alan “**üretici fiyat endeksindeki artış**” ibaresi “**tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim**” şeklinde değiştirilmiş ve maddenin dördüncü fıkrasına “**kararlaştırılmışsa,**” ibaresinden sonra gelmek üzere “20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında

Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir. Bu itibarla kira artışı oranına sınırlama getirilmiş, dövizle kira bedeli belirlenmesi hususunda sınırlama getirilmiştir.

Bu nedenle kira artışının belirlenebilmesi için 17 Ocak 2019 tarihinden sonra bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek üzere artış belirlenebilecektir. Örneğin 1 Şubat 2018 tarihinde taşınmaz ile ilgili olarak kira artışı, 1 yıllık kiralama süresinin dolmasından, yani Şubat 2019 kirasından itibaren uygulanacaktır. Kira artış oranı belirlenirken ise; 1 Şubat 2018 ila 31 Ocak 2019 tarihleri arasındaki aylık açıklanan tüketici fiyat endeksinin 12 aylık ortalamasına göre artış oranının üst sınırı belirlenecektir<sup>1</sup>. Kanunda açıkça üst sınır belirlendiğine göre bu oranın altında belirleme yapılabilir.

Yukarıda yer alan düzenlemenin tüm kira sözleşmeleri açısından uygulanıp uygulanmayacağı sorusu gündeme gelebilir. Gerçekten, Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulanması hakkında mevzuatta bir takım değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler bazı maddelerin uygulanmasını ötelemektedir. Bu kapsamda 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi ile aşağıdaki gibi bir düzenleme yapılmıştır;

*“1/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir;*

*“GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 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.”*

*(Ek fıkra:17/1/2019-7161/59 md.) Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.”*

Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012 ‘de yürürlüğe girdiği için yukarıda sayılı maddeler tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı olduğu işyeri kiraları hakkında 1 Temmuz 2020’den itibaren uygulanabilecektir. Bu maddeler içinde kira artış oranının belirlenmesine ilişkin 344 maddesi

<sup>1</sup> TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %1,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,35 ve **on iki aylık ortalamalara göre %17,16 artış** gerçekleşti. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve **on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış** gerçekleşti. Bilgi için bakınız; <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=30849>

de yer almaktadır. Bu nedenle 1 Temmuz 2020 tarihine kadar olan kira sözleşmeleri için taraflar arasındaki sözleşme hükümleri tatbik olacaktır. Bunun tek istisnası ise kira artış oranıdır.

Sonuç olarak Borçlar Kanunu md 344 ile kira artışına bir üst sınır getirilmiş ise de bu düzenleme 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesi ile 1 Temmuz 2020 tarihine kadar yürürlüğü ertelenmiştir. Bu nedenle tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı olduğu kira sözleşmelerinde, sözleşme serbestisine göre kira artışının belirlenmesi 2020 öncesinde de mümkün gözükmemektedir.

**Saygılarımızla**

**Forensis Hukuk Bürosu**

**Not:** Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için Büromuzla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.