

KONUT KİRALARINA KİRA ARTIŞ SINIRI GETİRİLDİ

11 Haziran 2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmi Gazete'de "Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("**Kanun**") yayımlanarak yürürlüğe girdi. Böylece 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na ("**TBK**") Geçici Madde 1 hükmü eklendi ve konut kiralarda kira artış oranı geçici olarak %25 ile sınırlandırıldı. Buna göre;

11 Haziran 2022 tarihi ile 1 Temmuz 2023 tarihi arasında yenilenen kira dönemlerinde, yeni kira dönemindeki kira bedeli artışına ilişkin anlaşmalar bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçmeyecek. Böylece TBK madde 344/1'deki tüketici fiyat endeksine bağlı yıllık kira artış üst sınırına söz konusu tarihler arasında en fazla %25 olacak şekilde sınır getirilmiştir.

Bir önceki kira yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25'in altında kalması halinde tüketici fiyat endeksindeki değişim oranı geçerli olacak.

Söz konusu sınırlamanın üzerinde kira artış oranı öngören sözleşmeler ise, fazla miktar yönünden geçersiz olacak. Yani, %25'in üzerinde bir oran belirlense dahi artış oranı %25 olarak kabul edilecek.

Tarafların kira artış oranı konusunda anlaşamaması nedeniyle artış oranının TBK m. 344/2 hükmü uyarınca hâkim tarafından belirlendiği durumlarda da söz konusu %25'lik sınırlama geçerli olacak.

Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacak. Ancak çatılı işyeri kiralardaki kira artış oranı bu sınırlamaya tabi olmayacak.

A CAP HAS BEEN IMPOSED ON RENTAL INCREASE RATES IN RESIDENTIAL LEASES

"The Law Amending the Attorneyship Law and the Turkish Code of Obligations" ("**Law**") has entered into force upon publication in the Official Gazette dated 11 June 2022 and numbered 31863. The Law has added Provisional Article 1 to the Turkish Code of Obligations ("**TCO**") and thereby temporarily capped rental increase rates at 25% in residential leases.

Leases that are renewed for a new lease term between 11 June 2022 and 1 July 2023 may not be renewed at a rent that exceeds the previous lease term's rent by more than 25%. Annual increases in rents, which is ordinarily capped at the consumer price index by operation of Article 344/1 of the TCO, will now thus be capped at a maximum of 25% between the indicated dates.

If the rate of change in the twelve-month averages of the consumer price index announced by the Turkish Statistical Institute for the previous rental year should come out below 25%, the rate of change in the consumer price index will apply.

Any agreements stipulating a rental increase rate higher than this limit will be deemed void to the extent that the rate of increase exceeds the cap. In other words, even if a rate above 25% is agreed by the parties, the increase rate will be deemed as 25%.

This 25% limit will also apply in the cases where the increase rate is determined by the court in accordance with Article 344/2 of the TCO due to disagreement between the parties,

This principle will also apply to lease agreements with a lease term more than one year. However, the rate of rent increase in roofed workplace leases will not be subject to this limitation.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.
