

**7409 SAYILI KANUN İLE TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA ("TBK") EKLENEN GEÇİCİ 1. MADDE HAKKINDA
BİLGİ NOTU***

**Stj. Av. Duygu Belen CUMHURİYET*

Giriş

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici hüküm (Geçici Madde 1) 08.06.2022 tarihinde Meclis Genel Kurulu'nda kabul edilmiş ve 11.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren işbu geçici madde ile 01.07.2023 tarihine kadar yapılacak olan kira artışlarına bir üst limit getirilmiş, kiracıların enflasyon karşısında korunmaları amaçlanmıştır. Yürürlüğe giren geçici madde şu şekildedir:

"Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır."

Bilindiği üzere Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi 17.01.2019 tarihinde yeniden düzenlenmiş, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde yapılacak kira artış oranı, bir önceki kira yılında Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE")'nin on iki aylık ortalamalara göre değişimi oranı ile sınırlandırılmıştı. 11.06.2022 yürürlük tarihli geçici 1. madde ile "**konut kiralari**" çatılı işyeri kiralarından ayrılarak, 11.06.2022 tarihi ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek kira kontratları bakımından kira artışlarına bir üst sınır getirilmiş, **bu artışların %25'i geçmemek koşulu ile geçerli olduğu** belirtilmiştir. Bu durumda kanun koyucu tarafından, bir önceki kira dönemine ait bedelin %25'ini aşan kira bedelli artışının geçersiz olacağı kabul edilmiştir.

Düzenlemenin devamında ise TÜFE 12 aylık ortalamasına göre değişim oranının %25'in altında kalması durumunda TÜFE oranının geçerli olacağı düzenlenmiştir. Buna göre kira artış döneminde, artış yapılacak ay açıklanan TÜFE 12 aylık ortalamasının ilgili geçici 1. madde ile getirilen %25'lik sınırın altında kalması durumunda kiracının lehine olan TÜFE 12 aylık ortalaması geçerli olmak şartıyla artış yapılacaktır.

Önemle belirtmek gerekir ki; geçici 1. madde yalnızca konut kiralari kapsamakta olup, çatılı işyeri kiralari ve TBK dördüncü bölüm birinci ayırımında yer alan genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri bakımından herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir. Bu nedenle TBK madde

344/1 uyarınca, iş yeri kira bedellerinde artış sınırı “TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı” olarak uygulanmaya devam edecektir.

Kira Dönemi 11.06.2022 Tarihinden Önce Yenilenen Konut Kira Sözleşmelerinin Durumu

Kanun değişikliği ile yalnızca 11.06.2022 – 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri için azami %25 oranında artış sınırı getirilmiştir. Bu durumda **10.06.2022** tarihi dahil ve öncesinde yenilenen kira sözleşmeleri bakımından %25’lik üst sınır geçerli olmayacak, bu sözleşmeler bakımından TÜFE 12 aylık ortalamasına göre artış yapılması durumunda yapılan artışlar geçerli olacaktır. 01.07.2023 tarihinden sonrası için ise yeni bir düzenleme olmaması halinde geçici madde yürürlükten kalkacak ve yine azami TÜFE 12 aylık ortalamasına göre kira bedellerinde artış yapılacaktır.

Geçici 1. Maddenin TBK’nin 344. Maddesinin 2. Fıkrası Dahilinde Uygulanması

Kanun koyucu tarafından “*Bu fıkra hükmü, 344’üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*” demek suretiyle geçici madde ile getirilen %25’lik artış sınırının TBK’nin 344. maddesi bakımından da uygulama alanı bulacağı kararlaştırılmıştır. TBK’nin 344. maddesinin 2. fıkrası: “*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.*” şeklindedir. Buna göre taraflarca kira sözleşmesinde herhangi bir bedel belirtilmemiş, bu yönde bir anlaşma yapılmamışsa, hâkimden kira bedelinin tespiti talep edilebilmektedir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, hâkim tarafından tayin edilen artış oranı da geçici madde ile getirilen %25 sınırının üzerinde olamayacaktır.

2

Geçici 1. Madde ve Kira Tespit Davası

Kira tespit davası açma hakkı TBK’nin 344. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenmiş olup ilgili fıkra şu şekildedir:

“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.”

11.06.2022 tarihinde yürürlüğe giren geçici 1. madde ile kira tespit davaları bakımından bir düzenleme getirilmemiştir. Bu durumda beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde tespit davası açılmasının önünde bir engel bulunmayıp, hâkim yeni kira bedelini tayin ederken geçici madde ile getirilen azami %25 artış sınırına takılmayacaktır. Bu durumda hâkim, TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulundurarak yeni kira bedelini tespit edecektir.

Kanunda Belirlenen Oranın Üzerinde Artış Uygulanması Durumunda Kiracının Hakları

Kanun değişikliğinde, konut kira sözleşmelerinde kira bedeline yapılacak azami artış oranı belirlendikten sonra, bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmelerin, fazla miktar yönünden geçersiz olduğu belirtilmiştir. Bu durumda, azami artış oranı üzerinde yapılan anlaşmalar geçersizlik sonucu bağlandığından, bir başka deyişle bu anlaşmalara göre tahsil edilen kira bedellerinin kanuni veya sözleşmesel bir dayanağı bulunmadığından, kiraya veren haklı bir nedene dayalı olmadan zenginleşmiş olacaktır. Bu sebeple de kiracı, azami artış oranı üzerinde tahsil edilen bedelin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında kiraya verenden talep edebilecektir.

Sonuç Olarak

11 Haziran 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7409 sayılı kanun ile Türk Borçlar Kanunu’na geçici 1. madde eklenmiştir. İşbu madde ile; maddenin yürürlük tarihi ile 01.07.2023 tarihi arasında yenilenen konut kiralaları için azami artış oranı belirlenmiştir. Aynı oran TBK’nın 344. maddesinin 2. fıkrası gereğince; tarafların kira artış oranını belirlemediği ve bu oranın hâkim tarafından tespitinin istendiği kira sözleşmelerinde de geçerli olup bu durumda hâkim %25 oranında belirlenen azami sınırla bağlıdır. Ancak bu artış oranının belirlenmiş olması TBK 344. maddesinin 3. fıkrası gereğince kira tespit davası açılmasına engel olmayıp, bu durumda hâkim belirlenen sınırla bağlı değildir.

Kira tespit davası açılması durumu dışında, taraflarca kira bedelinde azami sınır olan %25’in üzerinde bir artırımda bulunulması halinde belirlenen bedelin %25’lik sınırın üzerinde kalan kısmı geçersiz olduğundan kiracı tarafından sebepsiz zenginleşme hükümlerince kiraya verenden talep edilebilecektir.

Saygılarımızla,

GÜLTEKİN HUKUK BÜROSU