



GÜZELDERE ♦ BALKAN
HUKUK BÜROSU

Telefon : (212) 244 84 94

Faks : (212) 244 85 95

Adres: İnönü Cad. Dilaram Apt.

No: 19/9-11 Taksim 34437 İstanbul

E-Posta: guzeldere@guzeldere-law.com

Web : www.guzeldere-law.com

24 Ocak 2019

Sayın İlgililer,

18.01.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7161 sayılı Torba Kanun ile, Türk Borçlar Kanunu’nun (“**TBK**”) kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin 344. maddesinde bir süredir beklenen değişiklik yapılmıştır.

TBK’nın 7161 sayılı Kanun’un 56. maddesiyle değişik 344. maddesine göre; **her kira yılında geçerli olacak kira değişiminin oranının azami sınırı “ÜFE” yerine “TÜFE” olarak değiştirilmiş, bu değişim oranının “on iki aylık ortalamalara göre” belirleneceği (eskiden bu konuda açık hüküm yoktu) düzenlenmiştir.**

Öte yandan 6217 sayılı Kanun’un 53. maddesiyle TBK’ya geçmişte eklenmiş olan geçici 2. madde ile; kiracının tacir olduğu işyeri kiralarda TBK’nın 344. maddesinin 01.07.2020 tarihine kadar uygulanması ertelenmişti. Ancak 18.01.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7161 sayılı Torba Kanun’un 59. maddesi ile; **her kira yılında geçerli olacak kira bedellerinin belirlenmesi bakımından on iki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranının esas alınacağına ilişkin hükmün, kiracının tacir olduğu işyeri kira sözleşmeleri dahil tüm kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanacağı düzenlenmiştir.**

Nihayet, TBK’nın 7161 sayılı Kanun’un 69. maddesinin b bendine göre; **yukarıda özetlenen hükümler 1/1/2019 tarihinden geçerli olmak üzere Torba Kanunu’nun yayım tarihi olan 18.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Sonuç olarak, kira bedelinin TL cinsinden belirlendiği işyeri kira sözleşmelerinizde düzenlenmiş olan kira artış oranı on iki aylık ortalamalara göre TÜFE artış oranından fazla ise; sözleşmedeki kira artış oranı, 01.01.2019 tarihi veya sonrasında başlayan kira yılları bakımından geçersiz olup, bu durumda on iki aylık ortalamalara göre TÜFE artış oranını uygulayarak kira artışı yapmanız yeterlidir.

Yukarıdaki açıklamaların somut kira sözleşmelerine nasıl yansıtacağı hakkında veya ilgili hükmün genel uygulamaları hakkında daha detaylı bilgi istemeniz halinde bizimle iletişime geçmekte lütfen tereddüt etmeyin.

Saygılarımızla,

Güzeldere | Balkan Hukuk Bürosu