



ECC
DENETİM

MEVZUAT SİRKÜLERİ

2022/55 13/06/2022

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADRES:
İçerenköy Çayır Cad. Nehir
Plaza No:9/25
34752 Ataşehir- İstanbul

TELEFON:
0216 213 0550

WEB SİTESİ:
www.eccdenetim.com

E-POSTA:
sirkuler@eccdenetim.com

ECC Denetim is collaborating
with [Andersen Global](#) in Turkey

Konut Kiralarındaki Artış Oranı %25 ile Sınırlandırılmıştır

08.06.2022 tarih ve 7409 sayılı "Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
11.06.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete'de
yayımlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

7409 sayılı Kanunun 4. Maddesi ile 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 1- Konut kiralari bakımından **bu maddenin yürürlüğe girdiği [11/6/2022] 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."

Buna göre;

- Düzenleme **11.06.2022 - 01.07.2023** (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerine uygulanacaktır.
- Söz konusu madde **yalnızca konut kiralari için** uygulanacaktır. İşyeri kiralari bu düzenlemenin kapsamı dışındadır.
- Kira bedeli, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır. Yani 1 Temmuz 2023 tarihine (bu tarih dahil) kadar yenilenen konut kira sözleşmelerinde **en fazla % 25** oranında artış yapılabilecektir. Bu oranı geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz olacaktır.

- Söz konusu düzenleme, Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacaktır. Bilindiği üzere, bu fıkra uyarınca, taraflarca kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir.
- Kira tutarındaki artışın, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşinin altında kalması halinde tüketici fiyat endeksi ortalama değişim oranı (düşük oran) geçerli olacaktır.

Saygılarımızla

Dr. Celal Çelik

Yeminli Mali Müşavir

Ek: 7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

KANUN**AVUKATLIK KANUNU İLE TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN****Kanun No. 7409****Kabul Tarihi: 8/6/2022**

MADDE 1- 19/3/1969 tarihli ve 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 16 ncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Avukatlık stajına fiilen engel olmamak şartıyla herhangi bir işte sigortalı olarak çalışılması avukatlık stajının yapılmasına engel değildir. Adli ve idari yargı hâkim ve savcı adayları ile hâkim ve savcılar hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarının kadro veya pozisyonlarında görev yapanlar da görevleri sırasında avukatlık stajı yapabilir. İlgili birimlerce stajın yapılması konusunda gereken kolaylık sağlanır. Bu fıkra ile ilişkin usul ve esaslar Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikte düzenlenir.”

MADDE 2- 1136 sayılı Kanunun 177 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Birden fazla baronun bulunduğu illerde her bir baro tarafından adli yardım bürosu oluşturulur. Yargı mercilerinin talebi üzerine yapılacak görevlendirmeler, Türkiye Barolar Birliği tarafından oluşturulan elektronik bilişim sistemi üzerinden o ildeki avukatlar arasında eşitlik gözetilerek yapılır.”

MADDE 3- 1136 sayılı Kanunun 180 inci maddesinin dördüncü fıkrasının ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Paraların barolar arasındaki dağıtımında puanlama esas alınır. Her baroya öncelikle beş temel puan verilir. Verilen temel puana, her elli üye avukat için bir puan, ayrıca il nüfusu esas alınarak her beş bin nüfus için bir puan eklenir. Birden fazla baronun bulunduğu illerde, her beş bin nüfus için tespit edilecek toplam puanın yüzde kırkı o ilde bulunan barolar arasında eşit olarak, kalanı ise o ilde levhaya kayıtlı toplam avukat sayısına bölündükten sonra elde edilen rakamın her baronun üye sayısına çarpımı sonucu elde edilecek puana göre dağıtılır.”

MADDE 4- 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1- 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.”

MADDE 5- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

10/6/2022