

TÜRK LİRASINA DÖNÜŞTÜRÜLEN GAYRİMENKUL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNDE UYGULANACAK KİRA ARTIŞI HAKKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR

[(2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52) Kapsamında]

1. 32/34 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrası hangi sözleşmeler için uygulanmaktadır?

Söz konusu fıkra hükmü 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı yürürlüğe girdiğinde;

- Döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak mevcut olan,
- Anılan Tebliğ hükümleri uyarınca istisna tanınmayan ve
- Türk Parasına çevrilirken taraflar arasında mutabakata varılamayan sözleşmelerdeki döviz cinsinden veya dövizde endeksli bedellerin dönüştürülmesi ile
- Bu fıkra uyarınca Türk Parasına çevrilen konut ve çatılı iş yeri kiralarda 2 yıl süreyle gerçekleştirilecek artışlar için uygulanmaktadır.

2. Bedeli daha önce döviz cinsinden ya da dövizde endeksli olarak belirlenmişken kambiyo mevzuatında yapılan düzenlemeler sonrasında Türk parasına çevrilen gayrimenkul kiralama sözleşmelerinin yenilenen dönemlerinde kira artışı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'a ilişkin 2018-32/52 sayılı Tebliğ hükümleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi hükümlerinden hangisine göre belirlenecektir?

85 sayılı Kararın yürürlüğe girdiği 13.09.2018 tarihinden itibaren 30 gün içinde 32/34 sayılı Tebliğ'le istisna tanınanlar haricindeki konut veya çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırılmış bedellerin taraflarca Türk parası olarak belirlenmiş olması gerekmektedir. Ancak, döviz cinsinden veya dövizde endeksli olarak kararlaştırılmış bedeller Türk parasına çevrilirken taraflarca mutabakata varılamazsa kira bedelinin Türk parası olarak hesaplanmasında 2008-32/34 sayılı Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren kira bedelinin nasıl artırılabacağına ilişkin hesaplamaların da 32 sayılı Karara ilişkin 2008-32/34 sayılı Tebliğin 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrasının ikinci paragrafı uyarınca yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan, anılan Tebliğin 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrasının ikinci paragrafı uyarınca hesaplanacak kira artışının; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesinde belirtilen değişim oranından yüksek olması halinde Kanunda yer alan hükme uygun olarak bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama değişim oranının esas alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Diğer bir ifadeyle; Tebliğ ile belirlenen iki yıllık süre içerisinde, Tebliğ'de belirtilen hesaplama yöntemiyle belirlenen artış ile Kanunda belirtilen hesaplama yöntemiyle belirlenen artış oranlarından hangisi daha düşük ise kira artış oranı olarak o oran dikkate alınması gerekmektedir. İki yıllık süre tamamlandıktan sonra taraflar genel hükümlere tabi olacaklar ve Borçlar Kanunu 344 üncü maddedeki sınırlamalarla bağlı olacaklardır.

3. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'a ilişkin 2018-32/34 sayılı Tebliğ uyarınca Tebliğ'in 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrası uyarınca Türk Parasına çevrilen konut ve çatılı iş yeri kiralama sözleşmelerinin yenilenen dönemlerinde kira artışı nasıl hesaplanacaktır?

Bakanlığımız internet sitesinde yayımlanan Sıkça Sorulan Sorular Bölümünde 2008-32/34 sayılı Tebliğin 8 inci maddesinin yirmi sekizinci fıkrasının ikinci paragrafı uyarınca yapılacak hesaplamalara ilişkin bir örnek bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinin ilgili madde hükmüne göre artırılmasında $[(\frac{TÜFE_{Cari\ Ay}}{TÜFE_{Başlangıç\ Ayı}}) - 1]$ formülünün kullanılması gerekmektedir.

4. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan "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 gücü" 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." hükmü nasıl yorumlanmalıdır?

Söz konusu hükmün yanlış yorumlandığı görülmektedir. İstisna tanınmayan ve taraflarca mutabakatla veya anılan Tebliğ'in 8 inci maddesi uyarınca Türk Parasına çevrilen sözleşmelerin artık Türk Parası cinsinden olmaları hasebiyle söz konusu maddeyle bir irtibatları bulunmamaktadır.

Bu hüküm uygulanırken 2008-32/34 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesinin üçüncü ve on altıncı fıkralarında gayrimenkul kiralama sözleşmelerine getirilen istisnalar göz önüne alınmalıdır. TBK'nın 344 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca 2008-32/34 sayılı Tebliğ'in 8 inci maddesi ile **istisna tanınan sözleşmelerde kira yabancı para cinsinden belirlenebileceği için** bu sözleşmelerde tarafların beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapamayacakları değerlendirilmektedir.

5. Tebliğ'de yer alan 2 yıllık süre bittikten sonra kira bedelleri tekrar yabancı para cinsinden düzenlenebilecek midir?

32 sayılı Karar'ın 4 üncü maddesinin (g) bendi uyarınca gayrimenkul kira sözleşmelerine ilişkin bedellerin mezkur Tebliğ'de belirtilen istisnalar dışında döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenemeyeceği kesin olarak belirtilmiş olup, **anılan Tebliğ hükümleri uyarınca Türk Parasına çevrilen sözleşmelerdeki bedellerin iki yıllık süre sonunda da döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmeleri mümkün bulunmamaktadır.**

6. Tebliğ'de yer alan 2 yıllık süre bittikten sonra kira bedel artışları nasıl yapılacaktır?

Anılan Tebliğ tarafların mutabakata varamadığı sözleşmelerde yer alan tutarların Türk Parasına çevrilmesini ve konut ve çatılı iş yeri kiralama sözleşmelerinde 2 yıllık geçiş dönemi artışlarını düzenlemektedir. İstisna kapsamında olmayan taraflar için 2008-32/34 sayılı Tebliğ'de 2 yıldan sonra artışın nasıl yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple, iki yıllık süre tamamlandıktan sonra taraflar genel hükümlere tabi olacaklar ve Borçlar Kanunu 344 üncü maddedeki sınırlamalarla bağlı olacaklardır.