

**SİRKÜLER NO: POZ-2022 / 63**

**İST, 11.06.2022**

**ÖZET:**

- **11 Haziran 2022 tarih ve 31863 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 4 üncü maddesi ile Borçlar Kanunu’na eklenen geçici madde ile konut kiralalarında kira artış oranı en fazla %25 ile sınırlandırıldı.**

**AVUKATLIK KANUNU İLE TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN**

Bu Kanunun 4 üncü maddesi ile Borçlar Kanununa eklenen geçici maddeye göre;

- Konut kiralaları bakımından 11.06.2022 tarihi ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelleri, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25’ini geçemeyecektir.
- Düzenleme sadece konut kiralalarını kapsamakta olup, işyeri kiralaları bu kapsamda değildir.
- 11.06.2022 tarihi ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine uygulanacaktır.
- Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25’in altında kalması halinde değişim oranı geçerli olacaktır.
- Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır.
- Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz sayılacaktır.
- Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, taraflarca kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir. Geçici madde hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacaktır.

Kanun yayımı tarihinde (11 Haziran 2022) yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanun aşağıdadır.

**Saygılarımızla...**

**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 lehaya 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