

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI DÖVİZ CİNSİNDEN VEYA DÖVİZE ENDEKSLİ SÖZLEŞME BEDELLERİNE İLİŞKİN DUYURU YAYINLADI

ÖZET

12.09.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da değişiklikler yapılarak Türkiye'de yerleşik kişilerin bazı istisnalar dışında birbirleriyle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren sözleşmeler yapmamaları hususunda ve mevcut sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk lirasına çevrilmesi yönünde düzenlemeler yapılmış, daha sonra bu düzenlemeye ilişkin Tebliğler yayımlanmıştı.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Resmi İnternet sitesinde yayımlanan 13.10.2020 tarihli duyuruda 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedellerin Türk lirası olarak belirlenmesinde tanınan iki yıllık geçiş süresi sonrasında tarafların Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında yine mutabakata varamamaları halinde 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacakları açıklanmıştır.

6098 sayılı Kanununun 344'üncü maddesi aşağıdaki gibidir.

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim

ÖZET

oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

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 on iki 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.

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 güclüğü" 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."

*Duyuruda ayrıca, geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra bahse konu **sözleşmelerde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli uygulanmaya başlanmasının ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli belirlenmesinin mümkün bulunmadığı**; aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımların uygulanacağı belirtilmiştir.*

12.09.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan [85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı](#) ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da değişiklikler yapılarak Türkiye'de yerleşik kişilerin bazı istisnalar dışında birbirleriyle döviz cinsinden veya dövize endeksli bedeller içeren sözleşmeler yapmamaları hususunda ve mevcut sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk lirasına çevrilmesi yönünde düzenlemeler yapılmış, konuyla ilgili açıklamalarımıza [13.09.2018/159 sayılı Sirkülerimizde](#) yer verilmiştir.

06.10.2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2008-32/34)'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (NO: [2018-32/51](#)) ile [Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar gereğince tespiti Bakanlığa bırakılan konularda düzenleme yapılmış, 28/2/2008](#) tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de değişiklik yapılarak Tebliğin mülga 8'inci maddesi başlığı ile birlikte yeniden düzenlenerek döviz cinsinden ve dövize endeksli sözleşmeler ile ilgili düzenlemelerde bulunulmuştu. Konuyla ilgili açıklamalarımıza [08.10.2018/170 sayılı Sirkülerimizde](#) yer verilmiştir.

Daha sonra 16.11.2018 tarihli ve 30697 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARA İLİŞKİN TEBLİĞ (TEBLİĞ NO: 2008-32/34)'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ ([TEBLİĞ NO: 2018-32/52](#)) ile 28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 8 inci maddesi yeniden değiştirilmiştir. Konuyla ilgili açıklamalarımıza [16.11.2018/180 sayılı Sirkülerimizde](#) yer verilmiştir.

Bahse konu düzenlemelerde sözleşme taraflarının Türk lirasına dönüşte mutabakata varamamaları halinde bedellerin Türk lirasına çevrilme usulü ile konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde Türk lirası olarak belirlenen bedellere iki yıllık geçiş sürecinde uygulanacak artış oranlarına ilişkin esaslar belirlenmiştir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Resmi İnternet sitesinde yayımlanan [13.10.2020 tarihli duyuruda](#); iki yıllık sürenin sona ermesiyle geçiş süreci sona ereceği ve tarafların Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında yine mutabakata varamamaları halinde 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacakları açıklanmıştır. **6098 sayılı Kanunun söz konusu 344'üncü maddesi aşağıdaki gibidir.**

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda 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 belirlenir.

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 on iki 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.

Duyuruda ayrıca, geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra bahse konu sözleşmelerde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli uygulanmaya başlanmasının ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli belirlenmesinin mümkün bulunmadığı; aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımların uygulanacağı belirtilmiştir.

28/2/2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 8'inci maddesinin ilgili düzenlemeleri aşağıda yer almaktadır.

“Madde -8

...

(27) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.

(28) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8'inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

32 sayılı Kararın Geçici 8'inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

...”

MADDE 344- Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda 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 belirlenir.

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 on iki 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. (1)

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 güçlüğü” 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. (1)

Söz konusu duyuru Sirkülerimiz ekinde yer almaktadır.

Saygılarımızla...



T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Sözleşme Bedellerine İlişkin Duyuru

Bilindiği üzere, 12.09.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da değişiklikler yapılarak Türkiye'de yerleşik kişilerin bazı istisnalar dışında birbirleriyle döviz cinsinden veya döviz endeksli bedeller içeren sözleşmeler yapmamaları hususunda ve mevcut sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk lirasına çevrilmesi yönünde düzenlemeler yapılmıştır.

Söz konusu düzenlemeler sonrasında Bakanlığımızca belirlenen istisnalar ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 sayılı Tebliğ'de düzenlenmiştir.

Bahse konu düzenlemelerde sözleşme taraflarının Türk lirasına dönüşte mutabakata varamamaları halinde bedellerin Türk lirasına çevrilme usulü ile konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde **Türk lirası olarak belirlenen bedellere iki yıllık geçiş sürecinde uygulanacak artış oranlarına** ilişkin esaslar belirlenmiştir.

İki yıllık sürenin sona ermesiyle **geçiş süreci sona erecek ve taraflar Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında** yine mutabakata varamazlarsa 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacaklardır.

Geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra **bahse konu sözleşmelerde ver alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya döviz endeksli uygulanmaya başlanması ya da veniden döviz cinsinden veya döviz endeksli belirlenmesi mümkün bulunmamaktadır**. Aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımlar uygulanacaktır.

Kamuoyuna duyurulur.