

TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISININ 350. MADDESİNDE YAPILMASI TASARLANAN DEĞİŞİKLİK İÇİN BİR GÖRÜŞ

Doç. Dr. Hakan BERUMENT - Bilken Üniversitesi
Yrd. Doç. Dr. Nildağ Başak CEYLAN - Atılım Üniversitesi
Prof. Dr. Hasan OLGUN - Başkent Üniversitesi

Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde aşağıdaki değişikliğin yapılması tasarlanmaktadır.

Madde 350:

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında toptan eşya fiyat artışı 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 yılındaki toptan eşya fiyat artışı oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, tarafların ve kiralananın durumu gözönüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira bedeli, hakim tarafından toptan eşya fiyat artışı oranı, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete uygun biçimde belirle-

nir. 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, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır” denmektedir.

Tasarının gerekçesinde, maddenin birinci fıkrasıyla ilgili olarak, 6570 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilen kira bedelinin dondurulmasına ilişkin 2 ve 3 üncü maddeleri ile ortaya çıkan kanun boşluğunun, kanun koruyucu tarafından doldurulması üzerine, bu konudaki sözleşme boşluğunun doldurulmasına ilişkin kabul edilen esaslardan esinlenerek, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelini belirlemeye ilgili ilkeler düzenlenmiştir. Böylece yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkin an-

laşmaların geçerliliği, bir önceki kira yılında "toptan eşya fiyat artışı oranını geçmemek koşuluyla" kabul edilmiştir; kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması durumu değiştirmeyecektir; maddenin ikinci fıkrasıyla ilgili olarak, taraflarca anlaşma olmadığı takdirde, yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından, tarafların ve kiralananın durumu göz önüne alınarak, hakkaniyete uygun olarak, bir önceki kira yılındaki toptan fiyat artış oranını geçmemek koşuluyla belirlenecektir; maddenin üçüncü fıkrasıyla ilgili olarak, kira süresinin beş yıldan uzun süreli olması durumunda veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda yeni kira yılı bedeli, hakim tarafından yukarıdaki esaslar doğrultusunda belirlenecektir. Ancak, bu durumda toptan eşya fiyat artışı, üst sınır olarak kabul edilmeyecektir, açıklaması yapılmıştır.

Bu düzenleme özünde piyasa mekanizmasına bir müdahaledir. Tarih boyunca birçok ülkenin hükümetleri piyasa mekanizmasına ya doğrudan doğruya; ya da dolaylı olarak müdahale etmişlerdir. Bu müdahaleler de, genellikle, fiyat kontrolleri biçimini almıştır. Örneğin; tarımsal destekleme alımları, belli temel ürünlerin fiyatlarına tavan fiyat uygulaması gibi.

Fiyat kontrollerini hükümetler koyar. Bir başka deyişle, fiyatı etkileyerek piyasaya müdahaleyi hükümetler yapar. Dolayısıyla, olay sadece ekonomik kaygılardan değil, toplumsal ve siyasi kaygılardan da kaynaklanabilir. Bu kaygılar, ya da müdahalenin nedeni şunlar olabilir.

- Hükümet piyasa mekanizmasının ortaya çıkaracağı sonuçtan memnun kalmayabilir. Örneğin; işsizliğin artmakta olduğu bir ekonomide ücretler düşme eğilimine girecektir. Ücretlerin düşmesi oy kaybı-

na yol açabilir. Ayrıca ücretlerin düşmesi ücretli kesimin ekonomik refahını düşürecektir. Hükümet bu sonuçları beğenmezse asgari ücreti arttırma uygulamasına gidebilecektir.

- Hükümetin siyasi ya da sosyal ve hatta dini anlayışına uygun düşmeyecek bir olaya müdahale etmesi. Örneğin; alkollü içecekler üzerindeki vergilerin artırılmak istenmesi, piyasaya bir müdahale olup serbest piyasanın ortaya çıkaracağı sonuçtan farklı bir sonuç yaratacaktır.
- Hükümet bir toplumsal kesime bir kazanç sağlamak isteyebilir ya da bir kesimi cezalandırmak isteyebilir. Örneğin, tarımsal kesim bir hükümetin oy deposu ise, hükümet tarımsal ürünlerin fiyatlarının düşmemesini sağlayacak politikaları uygulayacak ya da çiftçilerin kullandığı gübrenin çiftçilere olan maliyetinin düşük kalmasına çalışacaktır.

Yukarıdaki örnekler daha da çoğaltılabilir. Burada önemli olan nokta fiyata müdahale ederek piyasa mekanizmasına yapılacak bir müdahalenin, ters tepme olasılığının yüksek olduğunu, yani müdahalenin hükümetin amacının tersi bir sonuçla sonuçlanması olasılığının yüksek olduğunu anlamaktır. Örneğin; bütçe gelirlerini artırmak gayesi ile benzine sürekli olarak zam yapılırsa, ülkeye kaçak benzin getirmenin karlılığı artacak, dolayısıyla ülkeye giren kaçak benzin miktarı artacak, kayıt dışı benzinin kullanımı arttıkça yasal yollardan sağlanan benzinin satın alınan miktarı azalacak ve böylece hükümetin benzinden sağladığı vergi miktarı azalacaktır. Bu durum alkollü, içkilere yapılacak zamlar için de geçerlidir.

Şimdi dönelim kira sorununa. Yukarıda alıntılanan madde kiranın mutlak düzeyine değil kiradaki yıllık artışa bir sınır koymak-

tadır. Ancak bir müdahale hükümetin enflasyonu

Gayrimenkul yükselmesi binin, zamdan daha masıdır. D talep soru (first best) ve kiralık çek kiralık bedelinin olanak v 350. mad detmekte her çözü maliyetle görülece kiralık k Buna ek olması k

350. ma tan Eşy oranı ile carete l Bir eko sektörle liğin da

tadır. Ancak bu da piyasa mekanizmasına bir müdahaledir. Anlaşıldığı kadarı ile hükümetin amacı kiracıları korumak ya da enflasyonu frenlemektir.

Gayrimenkul kiralalarının zamanla reel olarak yükselmesinin tek nedeni kiralık mülk talebinin, zaman içerisinde kiralık mülk arzından daha fazla (daha yüksek oranda) artmasıdır. Dolayısıyla sorun özünde, bir arz talep sorunudur. Dolayısıyla, birinci en iyi (first best) çözüm kiralaları serbest bırakmak ve kiralık konut talebini teşvik edinilebilecek kiralık konut arzına eşitleyecek bir kira bedelinin piyasa tarafından belirlenmesine olanak vermektir. Yukarıda sözü edilen 350. madde bu birinci en iyi çözümü reddetmektedir. Birinci en iyi çözüm dışındaki her çözüm topluma bir maliyet yükler. Bu maliyetlerin neler olacağı zaman içerisinde görülecektir. Kesin olarak söyleyebiliriz ki kiralık konut arzı olumsuz etkilenecektir. Buna ek olarak yasa dışı bazı gelişmelerin olması kaçınılmazdır.

350. maddeye göre yıllık kira artışları Top-
tan Eşya Fiyatları (TEFE) endeksinin artış oranı ile sınırlanacaktır. TEFE (ÜFE) ise ticarete konu olan mallardan oluşmaktadır. Bir ekonomi büyüdüğü sürece istihdamın sektörler arasında kaymaması için verimliliğin daha yüksek olduğu alanlarda fiyatlar

göreceli olarak yavaş, verimliliğin daha düşük arttığı alanlarda (genellikle hizmetler) daha hızlı artmak zorundadır. Kiralar da ticarete konu olmayıp (yani Kayseri’de oturan bir kişi düşük fiyatlı Kütahya’daki bir evi kiralayamaz), doğası gereği konut veya dükkan verimliliğinin hızlı artmadığı alanlarda ticarete konu olan malların -ki bu ÜFE içerisinde bulunur- fiyatlarının üzerinde artma zorunluluğu vardır. Şayet fiyat artışlarını ÜFE ile sınırlandıracak olursak, uzun dönemde kiralalar pazar değeri kadar artmayacağı için ilk ödenecek kiralalar daha yüksek olacaktır. Ya da uzun dönemde kira tespit davaları sayısı artacağı için davacılar ve adli makamlara ilave külfet yüklenecektir. Bir yandan da kiralaları artırabilmek amacıyla kiracılar üzerinde baskı ve tehdit artacak, bu da sosyal bir rahatsızlığa neden olabilecektir. Ekonomik bir olgunun ekonominin kuralları dışında yasal sınırlamalar getirilerek düzenlenmesi, ilerde ekonomik şartlarda oluşacak değişimlere uygun bir çözüm üretilmesini de güçleştirecektir.

Sosyal maliyeti düşürmek adına, bu tür hukuki düzenlemelerin TBMM’ye sunulmadan önce dünya örneklerinin iyice irdelenip Türkiye’ye en uygun olan yapının seçilmesinde yarar bulunmaktadır. ■