

## **Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın Gayrimenkul Kira Sözleşmelerine Etkisi Hakkında Bilgi Notu**

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (**Karar**) 13/09/2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Karar'ın uygulanması yetkisinin yanında, kararda düzenlenmiş sözleşmelerin bazı çeşitlerinin istisna tutulacağı belirtilerek, müstesna sözleşme türlerini belirleme yetkisi de Hazine ve Maliye Bakanlığına bırakılmıştır.

Bu kapsamda, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'a İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (**Tebliğ**), 06/10/2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak, aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Yukarıda bahsi geçen müstesna sözleşme türleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bu Tebliğ ile kararlaştırılmıştır.

Karar'a eklenen 4'üncü maddenin (g) fıkrası ile, Türkiye'de yerleşik kişilerin, kendi aralarında akdedecekleri, taşıt ve finansal kiralamalar da dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde; sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerde kararlaştırılan diğer ödeme yükümlülüklerinin de döviz cinsinden veya döviz endeksli düzenlenemeyeceği kararlaştırıldığından, yeni yayımlanan Tebliğ'in bilhassa gayrimenkul kiralama sözleşmelerine ilişkin hükümleri önem arz etmektedir.

İlgili Tebliğ'e eklenen 8'inci maddesinin 2'nci fıkrası ile, Türkiye'de yerleşik kişiler arasında akdedilmiş ve/veya akdedilecek olan gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, döviz cinsinden bedel kararlaştırılamayacağı belirlenmiştir. İlgili madde aşağıdaki şekildedir:

*“Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, **konusu serbest bölgeler dâhil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde** sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”*

### **Düzenlemenin Kapsamı Nedir?**

#### **Kişi Bakımından Uygulanması**

Karar, Türkiye'de yerleşik kişileri kapsama almaktadır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 2'nci maddesinin (b) bendinde; Türkiye'de yerleşik kişi olarak kabul edilecekler, aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

*“Bu Karar'ın uygulanmasında, Türkiye’de yerleşik kişiler; yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahibi Türk vatandaşları dâhil Türkiye’de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişiler (...) ifade eder.”*

Yeni yayımlanan Tebliğ ile, aynı zamanda Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'in mülga 8'inci maddesine eklenen 20'nci fıkra uyarınca Karar kapsamında kalacak Türkiye'de yerleşik kişi kavramına yönelik bir düzenleme getirilmiştir:

*"Türkiye'de yerleşik kişilerin yurt dışındaki; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, işlettiği veya yönettiği fonlar, yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin bulunduğu şirketler ile doğrudan ya da dolaylı olarak sahipliklerinde bulunan şirketler Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendi uygulaması kapsamında Türkiye'de yerleşik olarak değerlendirilir."*

## Yer Bakımından Uygulanması

**Yurt içinde yer alan gayrimenkuller** hakkında akdedilecek kiralama sözleşmeleri, Tebliğ'in ilgili maddesi uyarınca, bedeli döviz cinsinden veya dövize endeksli şekilde belirlenemeyecek sözleşme türlerinden biri olarak kabul edilmiş olup, **serbest bölgelerde** yer alan gayrimenkullerin de düzenleme kapsamında tutulduğu görülmektedir.

## Edim Bakımından Uygulanması

Kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedeli bu yasak kapsamına girdiği kadar, aynı sözleşmede kararlaştırılan depozito, belirlenmişse temizlik ve bakım giderleri gibi yan edimler de bu yasağın kapsamında olacaktır.

## **Kararın Yürürlükteki Sözleşmelere Etkisi Ne Şekilde Olacaktır?**

Yürürlükteki sözleşmelerde döviz cinsinden kararlaştırılan bedellerin, Karar'ın yayımlandığı tarih olan 13/09/2018'den itibaren otuz (30) gün içerisinde taraflarca yeniden belirlenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, taraflar, bu tarihten itibaren otuz (30) gün içerisinde para borcunu, Türk Lirası üzerinden yeniden belirlemelidir.

Böyle bir durumda asıl olan tarafların anlaşması olsa da bedelin Türk Lirası olarak yeniden belirlenmesi noktasında, taraflar arasında ihtilaf yaşanması ihtimaline binaen ilgili Tebliğ'in 8'inci maddesinin 24'üncü fıkrası ile detaylı bir düzenleme getirilmiştir.

Fıkranın ilk bendi aşağıdaki şekildedir:

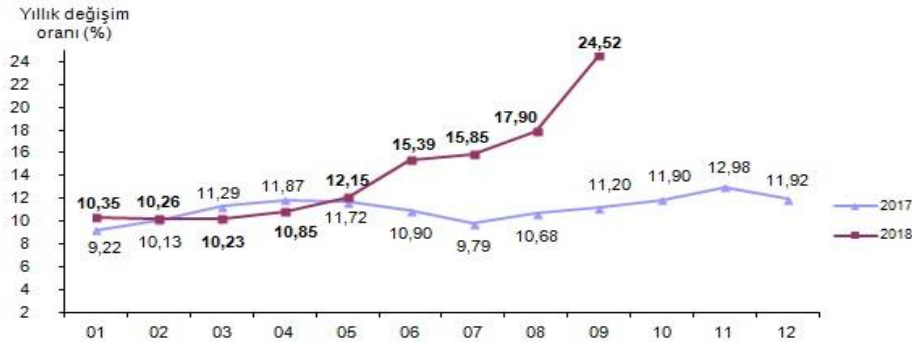
*"Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 02.01.2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 02.01.2018 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.”**

Merkez Bankası'nın 02/01/2018 tarihinde USD ve EUR döviz kurlarına ilişkin olarak açıkladığı veriler aşağıdaki gibidir:

| Döviz Kodu | Birim | Döviz Cinsi | Döviz Alış | Döviz Satış | Efektif Alış | Efektif Satış |
|------------|-------|-------------|------------|-------------|--------------|---------------|
| USD/TRY    | 1     | ABD Doları  | 3,7652     | 3,7719      | 3,7625       | 3,7776        |
| EUR/TRY    | 1     | EURO        | 4,5375     | 4,5457      | 4,5343       | 4,5525        |

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2017 ve 2018 yılları aylarına ilişkin açıkladığı TÜFE oranları ise aşağıdaki şekildedir:



Fıkranın 2'nci bendinde ise, özellikle konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerine ilişkin bedel tespitinin ne şekilde tatbik edileceği belirlenmiştir. İlgili maddenin 1'inci cümlesinde, yukarıdaki bende atıf yapılarak, aynı esasın kira bedelleri için de tatbik edileceği kaleme alınmıştır. Düzenlemenin lafzından anlaşıldığı kadarıyla kira bedelinin en az iki (2) yıl süreyle belirlenmesi gerektiği, fıkra kapsamında ifade edilmiştir.

İlgili bent aşağıdaki gibidir:

*“Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 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 fıkarda belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.”*

Özetle; kiralayan ve kiracı arasında, Karar kapsamında belirleme yapılırken kira bedeli hususunda mutabakata varılamaması durumunda, kira bedeli yukarıdaki verilere ve esaslara göre uyarlanacaktır.

Fıkranın son bendinde ise, tahsil edilmiş veya muaccel olmuş alacakların, Karar maddesi kapsamı dışında tutulacağı kararlaştırılmıştır. Vadesi gelmiş olmasına rağmen ödenmemiş gayrimenkul kiralama sözleşmeleri bedellerinin de, TL üzerinden belirlenmesi zorunlu tutulmamıştır. Her ne kadar, bentte genel bir tabir olarak “gecikmiş alacaklar” ifadesi kullanılmış olsa da, kanun koyucunun bu ibareyle sadece temerrüde düşülen borçları değil, muaccel olan borçları da kastettiği düşünülmektedir.

*“Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.”*

### **Karara Aykırılığın Bir Yaptırımını Bulunuyor mu?**

Karar’da, yaptırım olarak herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yeni yayımlanan Tebliğ ile de, bu durum değişmemiştir.

Bununla birlikte, bahsi geçen düzenlemelerin dayanağı olan 1567 sayılı Türk Parasını Koruma Kanunu’nun 3’üncü maddesi:

*“Cumhurbaşkanı’nın bu Kanun hükümlerine göre yapmış bulunduğu genel ve düzenleyici işlemlerdeki yükümlülüklerle aykırı hareket eden kişi, **üç bin Türk Lirasından yirmi beş bin Türk Lirasına kadar** idarî para cezası ile cezalandırılır.”*

düzenlemesini içermektedir. Bu fiillerin tekerrürü halinde ise; iki katı kadar cezaya hükmedilmektedir. Madde hükmüne göre; idarî para cezasına hükmetme yetkisi, Cumhuriyet savcılıklarına aittir.

Öte yandan kanaatimizce buradan hareketle idari para cezası uygulamak suretiyle kapsam içi sözleşmelerdeki bedellerin yabancı para olarak muhafaza edilebileceği düşünülmemelidir. Düzenleme lehine olan taraf, mahkemeye başvurarak sözleşmenin Karar ve Tebliği sistemine uyarlanmasını talep edebilecektir.

*Bu bilgilendirme notu sadece ilgili mevzuatta yer alan temel hususlar hakkında, bilgilendirme yapmak amacıyla hazırlanmıştır. Bu bilgilendirme notu vergisel konularda herhangi bir bilgi içermez. Bu notta yer alan bilgiler her durum için özel koşullara bağlı olarak farklılık gösterebilir ve Gökçe Avukatlık Ortaklığı ve Gökçe Avukatlık Ortaklığı avukatları bu durumlardan sorumlu tutulamaz.*