

KİRA DENETİM POLİTİKASI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

Yrd. Doç. Dr. Yusuf Şahin

Karadeniz Teknik Üniversitesi
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi



Özet

Bu makalede, öncelikle, bize genel bir çerçeve sağlaması için oldukça özet bir şekilde kira denetiminin tanımı, türleri üzerinde durulmakta; ülkemizdeki kira denetiminin tarihi gelişimi ile Türk Borçlar Kanunu Tasarısıyla getirilen düzenlemenin mahiyeti hakkında bilgi verilmektedir. Daha sonra, kira denetimine gidilmesine yönelik bir politikanın nasıl değerlendirilebileceği, bu çerçevede, özellikle, iki adalet kavramı üzerinde durulmakta, kiraların artışının sınırlandırılıp denetim altına alınmasının nasıl bir adalet anlayışına dayandığı ortaya konulmaya çalışılmaktadır. Bir sonraki aşamada ise, bir piyasa ekonomisinde devletin mal ve hizmetlerin fiyatlarını belirlemesinin, bu arada kiraların fiyatlarının belirli bir düzeyde tutulmasının, ne türlü etkilerinin olabileceği, farklı adalet anlayışları açısından tartışılmaktadır. Sonuçta, kiralarının artışının sınırlandırılarak denetim altına alınmasının bir kentleşme politikası olarak nasıl bir işlev görebileceği üzerinde bir değerlendirme yapılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira denetimi, kira denetimi deneyimi, farklı adalet teorileri, kira denetiminin faydaları-zararları, müdahaleciliğin doğası.

An Evaluation on Rent Control Policy

Abstract

In this article, at first, in order to provide a general framework the meaning and types of rent control are summarized; then, it is given information about the history of Turkish rent control policy and rent control regulation in the Draft of the Turkish Code of Obligations. Secondly, criteria for the evaluation of a rent control policy, in this context different justice theories, are discussed; and it is explained which justice theory is a rent control policy based on. Thirdly, what are the effects of determining prices of goods and services, especially limiting rent rates, are analyzed in terms of different justice theories. In the end, how does controlling of the rents by limiting their increases function as a policy of urbanization is evaluated.

Keywords: Rent control, Turkish rent control experience, different justice theories, pros and cons of rent control, nature of interventionism.

Kira Denetimi Politikası Üzerine Bir Değerlendirme

*“1965 Nobel Ödülü’nün sahiplerinden ünlü fizikçi Richard Feynman, ...söyleşisinin bir yerinde babasını ...anlatmaya başlıyor. ...Bir gün öteki çocuklarla ormana gitmiştik, bir tanesi oradaki bir kuşu gösterip bana ‘Bu ne kuşu biliyor musun?’ diye sordu. ‘Bilmiyorum’ dedim, o da bana bilgiççe kuşun adını söyledi, babası ona öğretmişti. Oysa benim babam şöyle yapardı: ‘Bak bu kuşun adı şu... İtalyanca’da şu..., Portekizce’de şu..., Fransızca’da şu.... İstersen bunların hepsini ezberleyebilirsin ama bunu yaparak kuş hakkında değil insanların ona verdiği isimler hakkında bir şey öğrenmiş olursun... Onun için istersen gel şu kuşa bir daha bakalım...’ Bana bir şeyleri fark etmeyi öğretti babam. En önemli şey de bu.” (BERKAN, 2005: 3)
(Vurgu bize aittir).*

Giriş

Türkiye Cumhuriyeti, “evrensel olarak geçerli bir ahlak ve hukuk alanının kurulabileceğine” (TEKELİ, 2001: 11) yönelik bir inancı da içeren bir aydınlanma projesidir. Bu çerçevede; Cumhuriyetin daha ilk yıllarında bir dizi kanunlaştırma faaliyetine girişildiği görülmektedir; Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Türk Ceza Kanunu gibi. Ne var ki, zamanla bu kanunlar yaşanan gelişmeler karşısında yetersiz kalınca, yeni kanunlaştırma faaliyetlerine girişilmiştir. Avrupa Birliğine uyum çabaları, bu sürecin hızlanmasında oldukça etkili olmuştur. Nitekim, bu çerçevede, Türk Medeni Kanunu, Türk Ceza Kanunu gibi kanunlar kabul edilerek yürürlüğe girerken; Türk Borçlar Kanunu gibi henüz tasarı halinde olan kanunlar da bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın yeni halinde “Özel Borç İlişkileri” başlığını taşıyan “İKİNCİ KISIM”ın “Kira Sözleşmesi” başlığını taşıyan “DÖRDÜNCÜ BÖLÜM”ü, kentleşme politikaları açısından oldukça önemli bir aracı da ihtiva etmektedir. Buna göre; söz konusu Tasarı’nın “Kira Bedeli” başlığını taşıyan 349. madde ve devamında, konut kiralalarının artışına kanuni bir

sınır konularak denetim altına alındığı görülmektedir. Bir başka ifadeyle, kiraların artışı artık, ancak kanunun öngördüğü biçimde yapılabilecektir.

Siyaset teorisinde, başka pek çok kavram gibi, devlet kavramının da farklı şekillerde tanımlanabildiği bilinmektedir. Bunun en dolaysız sonucu, “Devlet, toplumsal hayatın hangi alanlarına karışmalı?” sorusuna verilen cevapta karşımıza çıkmaktadır. Eğer devletin mutlak, aşkın bir varlık olarak değil de bir araç olarak görülmesi, düşünülmesi isteniyorsa, devlet toplumsal hayata mümkün olduğu kadar az karışmalı diye cevap verilebilirken; yok eğer devletin bir araç olarak değil de mutlak, aşkın, yarı tanrısal bir varlık olarak kabul edilmesi isteniyorsa, devlet toplumsal hayata olabildiğince fazla karışmalı (DURGUN, 2003: 225), piyasanın anarşisinden (MISES, 1962: 120) toplumu korumalı şeklinde cevap verilebilmektedir.

Başka pek çok ülkede olduğu gibi ülkemiz de devlet; köylerden kentlere nüfus hareketlerinin nasıl olması gerektiğinden, nüfusun ülkenin hangi alanlarına yönelmesi gerektiğine, kentler ve bölgeler arası ilişkilerin nasıl olması gerektiğinden, bütün bunların kalkınma çabalarına nasıl katkıda bulunabileceğine (KELEŞ, 2002: 52) kadar pek çok konuda toplumsal hayata müdahalede bulunarak, kentlerin sorunsuz veyahut da daha az sorunlu yerleşim yerleri olması için çaba gösterir. Bu çabalardan birisi de, yukarıda belirtilen, kiraların denetlenmesidir.¹

Kira denetimine başvurulmasının en önemli ve en genel sebebi, sosyal adaleti gerçekleştirmektir (GYOURKO, 1990: 791).² Aşağıda adalet kavramı üzerinde dururken, sosyal adaletten ve dolayısıyla, devletin kiraların denetimi yoluna başvurduğunda neyi amaçladığından kısaca söz edilecektir. Ancak, burada, kira denetimine başvurulmasının diğer sebepleri üzerinde birkaç noktaya temas etmek gerekir.

Piyasa ekonomisine dayalı bir gelişme modeli izleyen ülkelerde, konut sektöründe, özellikle savaş, doğal afetler gibi olaylar esnasında veya bu gibi olayların ertesinde konutların fiyatlarının arttığı görülür. Bu da alt gelir gruplarına mensup olan kimselerin gelirleri içinde, kira gelirlerinin önemli bir yer tutacağı anlamına gelir. Her ne kadar toplam gelirin içinde kiranın payının ne kadar olacağı/olması gerektiği konusunda herkesin üzerinde uzlaştığı bir

1 Kiraların denetlenmesi, aslında, konut sorunun bir parçasıdır. Konut sorunu ise oldukça uzun bir süredir sosyal bilimler alanında üzerinde tartışma yürütülen bir konudur. Bu yönde yapılmış bir ilk çaba için bkz. Engels (1992).

2 Sosyal adaleti gerçekleştirmek, sosyal devletin en önemli amaçlarından birisidir, belki de tek amacıdır. Sosyal devletin tanımı, kapsamı hakkında bkz. Gözler (2003: 206-208).

oran olmasa da³; bu oranın çok yüksek olmaması istenir. Bu oranın yükselmemesi için, devletin piyasalara müdahale etmesi gerektiği düşünülür (GYOURKO, 1990: 785). Bir başka ifadeyle, piyasa başarısızlığının yaşandığı bir alanda, devletin piyasanın başarısızlığını gidermesi beklenir.

Enflasyonun önemli ölçüde artış gösterdiği dönemler, kira denetimlerine başvuru dönemlerinden bir diğeridir (GYOURKO, 1990: 787). Nitekim, 2000 yılında ülkemizde de, aşağıda belirtileceği gibi, enflasyonla mücadele çerçevesinde kira denetimine başvurulduğu görülmektedir.

Kira denetimlerinin bir de ahlaki gerekçesinden söz edilebilir. Savaş, doğal afet hallerinde ve enflasyon yükseldiğinde, piyasada oluşan fiyat artışları, az sayıda konut sahibinin yararına olacağından, kira denetimleriyle “açgözlülük”, “hırs” gibi ahlaki zaafıların da giderilmek istendiğinden (GYOURKO, 1990: 788) söz edilebilir.⁴

Bu makalede, öncelikle, bize genel bir çerçeve sağlaması için oldukça özet bir şekilde kira denetiminin tanımı, türleri üzerinde durulacak ve ülkemizdeki kira denetiminin tarihi gelişimi ile Türk Borçlar Kanunu Tasarısıyla getirilen düzenlemenin mahiyeti hakkında bilgi verilecektir. Daha sonra, kira denetimine gidilmesine yönelik bir politikanın nasıl değerlendirilebileceği üzerinde durulacak; bu çerçevede, özellikle, iki adalet kavramı üzerinde durularak, kiraların artışının sınırlandırılıp denetim altına alınmasının nasıl bir adalet anlayışına dayandığı ortaya konulmaya çalışılacaktır.⁵ Bir sonraki aşamada ise, bir piyasa ekonomisinde devletin mal ve hizmetlerin fiyatlarını belirlemesinin, bu arada kiraların fiyatlarının belirli bir düzeyde tutulmasının, ne türlü etkilerinin olabileceği, farklı adalet anlayışları açısından bir değerlendirmeye tabi tutulacaktır. Sonuçta, kiralarının artışının sınırlandırılarak denetim altına alınmasının bir kentleşme politikası olarak nasıl bir işlev görebileceği üzerinde bir değerlendirme yapılacaktır. Buna göre makale, “Giriş” ve “Sonuç” hariç, üç bölümden oluşacaktır.

3 Örneğin, Amerika da bu oran ödeme gücünün % 30'u şeklinde kabul görmüştür (GYOURKO, 1990: 785).

4 Kira denetimine hangi gerekçelerle başvurulabileceğine ve bunun etrafından ne gibi tartışmaların yapılabileceğine ilişkin geniş bilgi için bkz. Simmonds (2002).

5 Hemen belirtelim ki, burada yapılacak değerlendirmeler; kira denetiminin, halihazırındaki anayasal sistem içinde geçerli olup olamayacağı üzerine yapılan değerlendirmeler değil de, daha çok, kira denetiminin siyasi ekonomi/politik iktisat açısından yapılan değerlendirmeler olacağını belirtmek gerekir. Kira denetiminin anayasal açıdan nasıl değerlendirilebileceğine ilişkin olarak beş yıl önce yapılmış ama bu açıdan bir fikir verebilecek bir değerlendirme için bkz. Altaş (2000).

1. Kiraların Denetimi

Öncelikle, kiraların denetiminin de kendi içinde bir çeşitlilik arz ettiğini belirtmek gerekir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısında öngörülen denetiminin nasıl bir denetim biçimi olduğuna geçmeden önce, kiraların denetiminden ne anlaşılması gerektiği ve kira denetim biçimlerinin nasıl sınıflandırılabilceği üzerinde durmak gerekir.

1.1. Kira Denetiminin Tanımı

Kentbilim Terimleri Sözlüğü (KELEŞ, 1998: 124) kira (tutmanlık) denetimini, “konut bunalımlarının sonucu olarak, tutmanlardan (kiracılarından) çok yüksek tutmanlık (kira) parası istenmesini ya da bunların topluca evden çıkarılmalarını önlemek üzere, tutmalıkların (kiralardan) yükseltilmesini belli bir düzene bağlamak, evden çıkarmayı belli koşullara bağlayarak güçleştirme ve tutman (kiracı)-iye (malik) ilişkilerini denetlemek” şeklinde tanımlamaktadır. Tanımdan hareketle, kira denetiminin konut sektöründe ortaya çıkan arz-talep dengesizliğinin bir sonucu olarak başvurulan bir kentleşme politikası olduğu söylenebilir. Amacı; kiracıları, bir başka ifadeyle malike göre daha zor durumda olduğu düşünülen bir kesimi korumaktır. Bu açıdan bakıldığında, kira denetiminin; kendisini güçsüz durumdaki toplum kesimlerini koruyup kollamakla yükümlü gören sosyal devlet olmanın bir gereği olduğu söylenebilir. Bir başka ifadeyle, kiraların artışının sınırlandırılarak denetim altına alınması, sosyal adaletin hayata geçirildiği yollardan birisidir.

1.2. Kiraların Denetiminin Sınıflandırılması

Hem geçmişte uygulamaya konulmuş hem de halen uygulanmakta olan kira denetimlerinin tek tip olduğu söylenemez. Kira denetimi kavramıyla tek tip bir denetimden söz edilemez. Eğer durum böyle ise, kira denetimini nasıl bir sınıflandırmaya tabi tutabileceğimiz üzerinde kısaca durmak gerekir.

Literatüre bakıldığında, en yaygın biçimde yapılan sınıflandırmanın “birinci kuşak kira denetimleri” ve “ikinci kuşak kira denetimleri” şeklinde yapıldığını söylemek mümkündür. Birinci kuşak kira denetimleri, kiraların belli bir seviyede sabitlenmesini ifade etmektedir (LIND, 2001: 41); örneğin, 200 YTL olan bir dairenin kirası, on yıl boyunca yine 200 YTL olarak kalıyorsa, birinci kuşak kira denetimi türünden söz ediyoruz demektir.

Bir de ikinci kuşak kira denetimleri vardır ki, burada da kiraların artışına bir ölçüde sınırlar getirildiği doğrudur ama, kiraların belli bir düzeyde sabitlenmesi diye bir şey söz konusu değildir (LIND, 2001: 41). Ne var ki, ikinci kuşak kira denetimleri de kendi içinde değişik görünüm

alabilmektedir. Lind (2001: 44 vd)'i izleyerek, ikinci kuşak kira denetimlerinin aldığı şekilleri, kısaca belirtmek gerekir.

Lind (2001: 44), öncelikle, kiracı ev sahibi/malik arasındaki ilişkilerin üç ayrı şekilde düzenlenebileceğini belirtir.

(1) *Genel düzenlemeler*: Tarafların piyasadaki hâkim konumunu kötüye kullanmalarına mani olmak için yapılmış olan düzenlemeler vardır; örneğin, sözleşme hukuku, anti-tröst kanunları gibi. Nitekim, ülkemizde de buna yönelik düzenlemelerin yapıldığını söylemek mümkündür; Rekabet Kurumu ve bununla ilgili düzenlemeler gibi.

(2) *Kira sözleşmeleriyle ilgili spesifik düzenlemeler*: Kanun koyucu, bazen genel düzenlemelerle yetinmez, özellikle kiracının ev sahibi karşısındaki zayıf konumunu da dikkate alarak kira sözleşmelerinin nasıl yapılması gerektiğine dair daha spesifik düzenlemelere gidebilir; örneğin, kiralarn yazılı yapılmasının, kiracının kira sözleşmesini feshetmeden belli bir süre önce haber vermesinin öngörülmesi gibi.

(3) *Kira Düzenlemeleri*: Kanun koyucu, bazen kira sözleşmeleriyle ilgili düzenlemelerle de yetinmeyebilir; kira sözleşmelerini, kira oranlarının nasıl artırılacağına varana kadar düzenleyebilir. Bir başka ifadeyle, kira sözleşmesi yaparken artık, genel bir kural olarak “irade serbestisi” ilkesinin (REİSOĞLU, 2002: 104) geçerli olduğundan söz edilemez.⁶

Lind (2001: 44); bu genel sınıflandırmayı yaptıktan sonra, kira düzenlemelerini de, yine, sadece halen belirli bir konutta ikamet eden ve kiracı durumunda olanlarla ilgili düzenlemelerle yeni kiracı olacak olanlarla ilgili düzenlemeler şeklinde iki alt gruba ayırmakta, bu çerçevede beş ayrı kira düzenleme şeklinin karşımıza çıkabileceğini belirtmektedir. Ne var ki, bu makale için bu kadar detaylı sınıflandırmalara girişmek gereksizdir.

Türk Borçlar Kanunu Tasarısında –aşağıda belirtecek olduğumuz- kira denetimiyle ilgili getirilen düzenlemeleri, bu sınıflandırmaya göre, “kira sözleşmeleriyle ilgili spesifik düzenlemeler” başlığı altında değerlendirmek mümkündür.

⁶ Bu çerçevede, Danimarka örneğine bakmak oldukça öğretici olabilir. Bkz. Andersen (1998: 179).

1.3. Kira Denetiminin Tarihsel Gelişimi: Türkiye Örneği

Kiraların artışının sınırlandırılarak denetim altına alınması, genellikle, başta savaş olmak üzere özellikle olağanüstü zamanlarda başvuru olan, ancak daha sonra kalıcı hale gelebilen bir politikadır. Nitekim, İkinci Dünya Savaşı sonrasında Batılı pek çok ülke gibi (BASU / EMERSON, 2000: 940 vd.; LIND, 2001: 49 vd.; ANDERSEN, 1998: 177 vd.; EARLY, 2000: 185),⁷ ülkemizde de kiraların artışının sınırlandırılarak denetim altına alınması yoluna gidilmiştir.

Ülkemizde kiraların artışının sınırlandırılarak denetim altına alınmasını öngören ilk kanun 1939 yılında çıkarılmış ve binaların kiraları bu yılki kiraların seviyesinde sabitlenmiştir. 1947 yılında, sabitlenen kiralara % 20 oranında zam yapılması öngörülmüştür. Çok partili hayata geçilmesi ve iktisadi hayatta yaşanan gelişmeler karşısında 1955 yılında bu sınırlandırmanın ortadan kaldırılması düşünülmüş ancak, bu düşünce hayata geçirilememiştir. Üstelik, bu yılda çıkarılan bir düzenleme, kiraları yeniden 1939 yılı seviyesinde sabitlemiştir (KELEŞ, 2002: 481).

1961 Anayasası, bilindiği gibi, Anayasa Mahkemesi diye bir kuruma yer vermiş; artık bu sayede, kanunların anayasal denetimi yapılabilir hale gelmiştir. Bu çerçevede, yukarıda belirtilen kiraların sınırlandırılmasıyla ilgili düzenleme de anayasal denetime tabi tutulmuş ve 1963 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Esas No: 1963/3, Karar No: 1963/67, Karar Tarihi: 26.03.1963). Daha sonraki yıllarda, kira artışları, Yargıtay kararları çerçevesinde belirlenmeye çalışılmıştır (KELEŞ, 2002: 482-484; ALTAŞ, 2000: 98-99). 2000 yılında, dönemin hükümeti, kiraların artışının 2000 yılında % 25, 2001 yılında da % 10 oranında olacağını öngören bir düzenleme yapmış; bu düzenleme, Anayasa Mahkemesi tarafından önce Anayasa'ya uygun bulunmuş (Esas No: 2000/26, Karar No: 2000/48, Karar Tarihi: 16.11.2000), daha sonra, aradan bir yıl geçtiği ve sadece 2001 yılında % 10'luk kira artışını öngören düzenleme kaldığı için, düzenlemenin bu kısmı için yapılan bir başvuruyu değerlendiren Mahkeme, söz konusu düzenlemeyi bu kez Anayasaya aykırı bulmuştur (Esas No: 2001/303, Karar No: 2001/333, Karar Tarihi: 19.07.2001).

7 Örneğin, 1980'li yılların ortalarında Amerikan nüfusunun % 20'si, kira denetimlerinin olduğu yerlerde yaşıyordu (TUCKER, 1997). Ayrıca, şunu da belirtmek gerekir ki, bugün de gelişmiş ve gelişmekte olan pek çok ülke de kira denetimine rastlamak mümkündür. Bu ülkelerden bazıları şunlardır: Avusturya, Brezilya, Belçika, Finlandiya, Fransa, Hindistan, Hollanda, Portekiz, İsveç, İsviçre, ABD (McFARLANE, 2003: 306).

1.4. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı”nda Kira Denetimi

Bu konuyla ilgili son düzenleme ise, henüz kanunlaşmamış olsa da Türk Borçlar Kanunu Tasarısında yer almaktadır. Bu Tasarının konumuzla ilgili 350. maddesine göre; taraflar artık kira sözleşmelerinde ancak toptan eşya fiyat artışı oranında bir artışı öngörebilecekler, eğer başlangıçta böyle bir belirleme yapmamış olsalar dahi, böyle bir belirleme yapılmış gibi düşünülecektir. Ne var ki, bu belirleme biçimi, her beş yılda bir gözden geçirilecektir. Bu gözden geçirmede yine, toptan eşya fiyat artışı oranı, tarafların ve kiralananın durumu göz önünde bulundurulacaktır. Eğer kiralar yabancı para cinsinden belirlenmişse, beş yıl boyunca hiçbir şekilde kira miktarı değiştirilemeyecek; ancak, beş yıl bitiminde yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde bulundurulacak yeni bir kira bedeli tespit edilecektir. Yine, aynen Türk lirasıyla yapılan kira sözleşmelerinde olduğu gibi, toptan eşya fiyat artışı oranı, tarafların ve kiralananın durumu yabancı parayla kiraların uyarlanmasında da dikkate alınacaktır.⁸

Görüldüğü üzere, eğer bu Tasarı kanunlaşır, taraflar kira artışını serbestçe belirleyemeyecekler, ancak burada öngörüldüğü biçimde belirleyebileceklerdir. Tasarı bu haliyle kanunlaşır, öngörülen kira denetimi türünün “birinci kuşak kira denetimleri” içinde yer almayacağı; zira kiraların, belirli bir seviyede dondurulmadığı, aksine toptan eşya fiyat artışı oranında da olsa yıllık olarak arttırılabileceği, ayrıca beş yılda bir uyarlamaların yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Hemen belirtelim ki, bu henüz Tasarıdır, kanunlaşmamıştır. Tasarının bu haliyle mi, değiştirilerek mi kanunlaşacağını bugünden bilemeyiz. Bu durum, makalenin kalan kısmında yapılacak değerlendirmeleri değiştirmeyecektir. Zira aşağıda, bir piyasa ekonomisinde, böyle bir düzenlemenin bugün veya gelecekte yapılması durumunda yaşanabilecek gelişmeleri, değişik yönlerden bir değerlendirmeye tabi tutacağız.

2. Kira Denetimini Değerlendirme Kriterleri

Kira denetimleri, piyasa ekonomisine dayalı bir gelişme modelinde ortaya çıkan gelir eşitsizliklerinin giderilmesine yönelik bir politikadır. Yapılmak istenen, bir taraftan iktisadi gelişmenin devam etmesi, diğer taraftan da, bu gelişmenin beraberinde getirdiği sorunların en az indirilmesi şeklinde ifade edilebilir. Aslında, sorun, gelir adaletsizliği ile iktisadî gelişmenin dengelenmesi konusunda değil, bu dengenin nasıl sağlanacağı konusunda; bir

⁸ Tasarının tam metni için bkz. <http://www.kgm.adalet.gov.tr/borclarkanunu.htm>.

başka ifadeyle, iktisadi gelişme uğruna, gelir adaletsizliğinin ne ölçüde hoş görülebileceği üzerinde yaşanmaktadır.⁹ Ne var ki, “Bu iki olgu arasındaki denge nasıl sağlanacaktır?” sorusunu cevaplandırma konusunda herkesin üzerinde uzlaştığı bir çıkış yolundan söz etmek mümkün gözükmemektedir. Bu da, ilk bakışta birbiriyle çelişir gibi gözükürken ve hatta gerçekten de böyle olan pek çok gelir eşitsizliğini giderme politikasının gündeme gelmesi demektir.

Gelir eşitsizliğini gidermeye yönelik farklı denge arayışlarından söz etmek mümkün ise de; bu denge arayışlarının ulaşmak istediği amaçlar, piyasanın başarısız olduğu bir başka alan olan çevre sorunları için Field ve Field (2002: 183 vd.) tarafından geliştirilmiş olan kriterleri esas alırsak, şu şekilde sıralanabilir: (a) Verimlilik; (b) hakkaniyet (*fairness*); (c) uzun vâdeli gelişmeler için teşvikler; (d) hayata geçirebilir olma, uygulanabilirlik; (e) ahlâkî telâkkiler; (f) hükûmet başarısızlığı. Buna göre; önerilen bir politikanın, söz gelişi kira denetimi, bu denetimin beraberinde getirdiği marjinal maliyetlerin marjinal faydaya eşit veya yakın olduğu bir noktada olmalı; bu politikanın maliyetleri, toplumun üyeleri arasında en az rahatsızlık yaratacak şekilde dağıtılmalı; kamusal müdahalenin, eğer bütün iktisadi hayatın devlet tarafından yönlendirildiği sosyalist bir sistemden söz etmiyorsak, bireylerin ve grupların konut sorunlarını çözerlerken yeni, yaratıcı yollar bulmalarına imkân sağlayıcı olmasına dikkat edilmeli; bir alanda kanuni bir düzenlemeye gidildiğinde, oradaki sorunların otomatik olarak çözüleceği inancı bir kenara bırakılıp önerilen politikanın uygulanmasının da, başka faaliyetler gibi bir enerjiyi, bir maliyeti gerektirdiği akıldan çıkarılmamalı; hakkaniyet anlayışının da bir uzantısı olarak, yapılan kamusal müdahalenin yanlış bir müdahale olduğuna dair genel bir kanaat bulunmamalı;¹⁰ kamusal müdahaleye konu olan alanda, devletin de başarısız olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır (FIELD ve FIELD, 2002: 183-192).

9 Burada, piyasa ekonomisini esas alan ve gelir eşitsizliğini bu çerçevede çözmeye çalışan yarışan anlayışlardan söz ettiğimizi belirtmek gerekir. Kuşkusuz, gelir eşitsizliğinin hiç olmayacağı (örneğin komünist) bir toplum tasarısının yapılabileceğinden, buna nasıl ulaşılabileceğinden de söz edilebilir. Ne var ki, kira denetimleri ancak, böyle bir tasarımın hayata geçirilmesinin dolaylı bir aracı olabilir. Bkz. Mises (2005).

10 Kira denetiminin zayıfları korumak istediği açıktır (ERTÜRK, 1997: 29). Ancak, erdemli davranışların ödüllendirilmesi, zararlı davranışların ise cezalandırılması, ahlaki değerlendirmelerin temelini oluşturmaktadır. Kira denetimini politikasının arkasında, bir ölçüde, konut hizmetlerini sağlayan kesimin yaptıklarının ahlaki olmadığı şeklinde bir değer yargısının da bulunduğu açıktır (TUCKER, 1997).

Görüldüğü gibi, önerilen kriterler, değer yargısı da belirten kriterlerdir. Dolayısıyla, bir ölçüde subjektif bir seçimi ifade etmektedir. Kuşkusuz, kira denetimi politikasını değerlendirmede bu kriterlerin yanı sıra başka, veya bunlardan tamamen farklı, kriterler de kullanılabilir. Yine, kira denetimi politikası çerçevesinde diğerlerinden daha önemli görüldüğü için hakkaniyet kriteri üzerinde diğerlerinden biraz daha geniş bir şekilde durulacaktır.

Adalet, siyaset teorisinin en tartışmalı kavramlarından birisidir. Dolayısıyla, üzerinde uzlaşma sağlanmış bir adalet tanımından söz etmek mümkün değildir. Öyleyse, farklı adalet tanımları ve buna bağlı olarak farklı adalet anlayışlarının varlığından söz etmek daha doğru olacaktır. Burada, oldukça özet bir şekilde, iki adalet anlayışından söz edilebileceğini, bunlardan birincisinin “usule ilişkin/yöntemsel adalet (*procedural justice*)”, ikincisinin de “sosyal adalet (*social justice*)” olduğunu belirtmeliyiz.

Hemen belirtelim ki, adaletle ilgili bir tartışma, eşitlikle ilgili tartışmalardan bağımsız düşünülemez. Zira, iki adalet anlayışı da belirli bir eşitlik anlayışına dayanır.¹¹

2.1. Yöntemsel Adalet

Hak temeline dayalı adalet anlayışı da denilen yöntemsel adalet, maddi değerlerin paylaşılması konusunda bir eşitliği değil, maddi değerlerin üretilmesi aşamasında bir eşitliği öngörür. Dolayısıyla bu adalet anlayışı, sonuçta üretilen maddi değerlerin eşit dağılımından ziyade üretilen maddi değerlerin nasıl üretildiği üzerinde durur. Buna göre; herkes, üretilen maddi değere katkıda bulunduğu ölçüde maddi değerden pay alacaktır. Zira insanlar, yetenekleri ve çalışma istekleri gibi faktörler yönünden birbirinden farklıdırlar. İnsanlar sadece, maddi değerlerin üretimi esnasında eşit muameleye tabi tutulma anlamında eşittirler (HEYWOOD, 1999: 300 vd.). Görüldüğü gibi, yöntemsel adalette maddi değerlerin insanlar arasındaki dağıtımı eşitsizdir. Eşitlik, sadece kanun önündedir. Örneğin, konut sektöründeki şirketlerin tamamı aynı kurallara tabidir. Ne var ki, yöntemsel adalette sonuçlar konusunda bir eşitlik öngörülmediğinden, kaçınılmaz olarak bazı şirketler daha başarılı olur. Zira şirketlerin, kullandıkları personelin niteliği, bu personeli motive etmede kullandıkları yöntemler, pazarlanma stratejileri birbirinden farklıdır.

Bu yaklaşım eleştiriye açıktır. Örneğin, aynı kurallara tabi tutulan iki çalışanın yaptığı tasarruf miktarı ve dolayısıyla bir konut edinme imkanı,

11 Eşitlik üzerine kapsamlı bir değerlendirme için bkz. Turner (1997); Barry (2003: 7. Bölüm).

birbirinden farklı olacaktır. Ancak, hak temelli adalet anlayışını benimseyenler, başlangıç durumunun belli bir anda eşitlenmesi durumunda bile, çok geçmeden eşitliğin bozulacağını; zira, durumu eşitlenen insanların hepsinin aynı şevkle çalışmayacağını, örneğin bazılarının aylıklığı tercih edebileceğini ileri sürerler.

2.2. Sosyal Adalet

Bu adalet anlayışında, her insan için geçerli bir ihtiyaçlar¹² listesinin tanımlanabileceği varsayılmaktadır. Sorun, halihazırdaki maddi refahı insanların ihtiyaçları doğrultusunda nasıl eşitleyebileceğimizdir (bkz. BARRY, 2003: 171 vd). Bu adalet anlayışı, daha çok, Marx ve onu izleyenlerin dile getirdiği bir adalet anlayışıdır.¹³ Buna göre; sosyal adaletin tesis edilebilmesi için devletin gerekli yeniden dağıtım yapması makul ve zorunlu görülmektedir. Bu yaklaşımın bir ucunda, bütün bu adaletsizliklerin, komünist devlet aşamasında kalkacağı şeklinde bir yaklaşımın bulunduğunu da belirtmek gerekir. Yapılması gereken, bu süreci tamamlamaya yardımcı olmaktır. Süreç tamamlanınca, zaten herkes ihtiyaçlarına göre maddi refaktan istifade ediyor olacaktır.

Maddi değerlerin ihtiyaçlar esas alınarak dağıtılmasını öngörenler, daha çok sonuçlarla ilgilendiğinden, bu amaçlara nasıl ulaşıldığı gibi konular göz ardı edilebilmiştir. Örneğin, zenginden fakire bir gelir transferi anlamına gelen bir vergileme, bu vergilendirmenin başka yönleri dikkate alınmaksızın, sadece sonucu açısından değerlendirilebilmiştir.¹⁴ Oysa, bu tür politikalar, zenginden fakire bir gelir transferinin ötesinde başka birçok etkiye sahip olabilmektedir. Bunun içindir ki, örneğin Bastiat, iyi bir iktisatçının bir iktisat politikasının sadece görünen sonuçlarını değil, aynı zamanda görünmesi gereken sonuçlarını da hesaba katması gerektiğini belirtmiştir.¹⁵

12 Sosyal adalet tartışmalarını ister “ihtiyaç” kavramından isterse başka bir kavramdan, örneğin ortak yarara katkıdan, hareketle yapalım; değer yüklü bir kavramla yola çıktığımızı ve yola çıktığımız kavram üzerinde herkesin aynı görüşü paylaşmasının zor olduğunu belirtmek gerekir. Bkz. Harvey (2003: 96 vd.).

13 Bu çerçevede örneğin, bölgesel açıdan sosyal adaletin nasıl sağlanabileceğine ilişkin öngörüler ve genel olarak sosyal adaletin doğası hakkında geniş bilgi edinmek için bkz. Harvey (2003: Üçüncü ve Altıncı Bölümler). Ayrıca bkz. Harvey (2002).

14 Oysa gelirlerin yeniden bölüşülebilmesi için öncelikle bir iktisadi değer yaratılması gerekir. Ne var ki, sosyal adalet taraftarları, çoğunlukla, sorunun bu yanını gözardı etmişlerdir. Bkz. Turner (1997: 56).

15 Bastiat’ın bu konuyu işleyen meşhur makalesinin tercümesi için bkz. Bastiat (2003).

Özetlersek; adalet, tartışmalı bir kavramdır.¹⁶ Bunun bir sonucu olarak, adaletin nasıl sağlanabileceğiyle ilgili farklı açıklamalara rastlamak mümkündür. Eğer adaleti gerçekleştirmenin farklı yollarından söz ediyorsak; aşağıda üzerinde duracağımız kira denetiminin farklı değerlendirilme biçimlerinin olacağı açıktır.

3. Kira Denetiminin Değerlendirilmesi

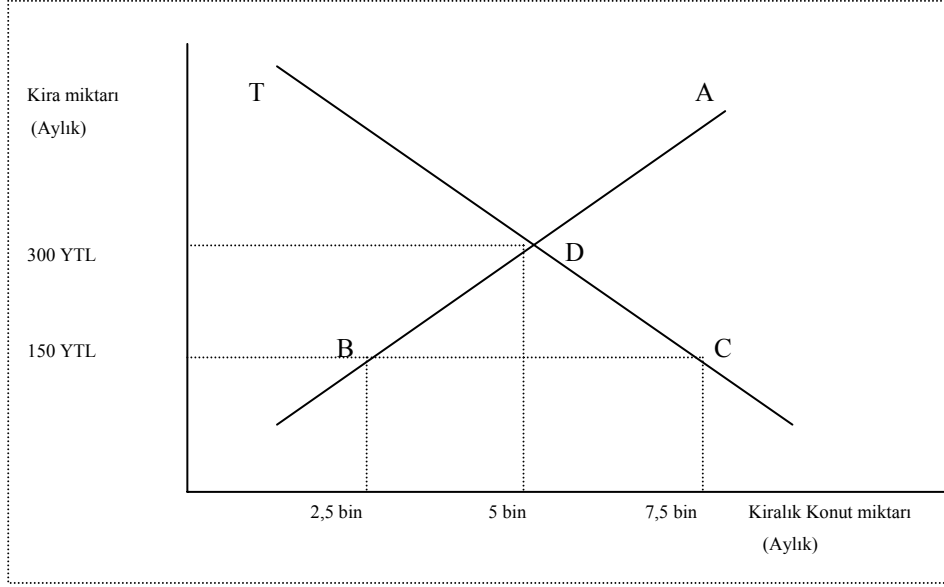
Serbest piyasa ekonomisinde, devlet müdahalesi olmadığı durumda fiyatların, arz ve talebin kesiştiği noktada belirleneceği kabul edilir. Bir ekonominin serbest olduğunu söyleyebilmek için ise, örneğin, üreticilerden bir tanesinin tek başına fiyatları belirleyebilme gücünün olmaması gerekir. Oysa, konut sektöründe, toprağın kıt mal olmasından ve dolayısıyla artırılmamasından dolayı, maliklerin monopol konumunda buldukları, buna dayalı olarak da istedikleri fiyatları kiracılara dikte ettirebildikleri kabul edilmektedir (KELEŞ, 1992: 155). Eğer kiraların artışına sınır konulursa, kira sözleşmesinin taraflarından birisi olan kiracının, malik karşısındaki bu zayıf konumunun beraberinde getireceği maliyetlerin yükünden kurtulmasına yardım edilmiş olunacağı düşünülmektedir.

Dikkat edilirse, kiraların artışının sınırlandırılmasını savunanlar daha da ileri giderek, örneğin, konut sektörünün tamamen devletin kontrolüne verilmesini önermemektedir. Böyle bir tercih yapanlar, bir anlamda, kapitalizm ile sosyalizmin avantajlarını muhafaza ederlerken, her birinin dezavantajlarından sakınmak istemektedirler (MISES, 2005).

Kanun koyucular, tarih boyunca, piyasa ekonomisinin sonuçlarından memnun kalmamışlar, bu sonuçlara kendilerini uyarlamak yerine, mal ve hizmetlerin fiyatlarına ya bir taban ya da bir tavan belirleyerek, iktisadi hayatı emirlerle idare etmeyi yeğlemişlerdir. Piyasada oluşan fiyatların, ahlaki olarak, ya yüksek ya da düşük olduğu ileri sürülmüştür (BAUMOL / BLINDER, 1998: 83). Oysa, iktisadi hayatın emirlerle yönetilmesi mümkün değildir (YAYLA, 2001: 59). Hatta, böyle yapılması halinde, beklenenin aksine sonuçların alınması ihtimali daha yüksektir (MISES, 2005). Bunun neden böyle olduğunu, konut sektörü örneğinde, aşağıdaki şekil yardımıyla göstermeye çalışalım.

16 Adaletle ilgili daha geniş bilgi için bkz. Barry (2003: 6. Bölüm).

Şekil 1: Kiralık konut piyasasındaki arz talep ilişkisi



Şekil 1'deki A eğrisi arz eğrisini, T eğrisi de talep eğrisini göstermektedir.¹⁷ Kira denetimlerinin olmadığı durumda denge D noktasında oluşacaktır. Buna göre; aylık olarak arz edilen konut miktarının 5 bin adet olduğu ve aylık kira miktarının da 300 YTL olduğu görülecektir. Kiraların piyasada oluşan fiyatların altında bir noktada, örneğin 150 YTL seviyesinde, sabitlenmesi durumunda; düşük fiyatlardan dolayı konuta olan talebin artacağı görülecektir. Şekildeki C noktası, kiraların artışının sınırlanması durumunda talep edilecek konut miktarını göstermektedir. Oysa bu fiyattan arz edilmek istenen konut miktarı, sadece iki bin beş yüz adet olacaktır.¹⁸ Eğer durum böyle ise, kalan talep nasıl karşılanacaktır? İktisatçılar, bu talebin gölge piyasalar (TUCKER, 1997) vasıtasıyla, bir başka ifadeyle, hukuk dışı yollarla veyahut da

17 Burada rekabetçi piyasa şartlarında bir tahlil yapıldığını belirtmek gerekir. Rekabetçi piyasa hakkında bkz. Dinler (1997: 33-35)

18 Bu tahlilde, konut arzında bulunanların tek tip olduğu ima edilmektedir. Bunun böyle olmadığını, aksine konut sahibi olmanın ve dolayısıyla bu sektörde yer almanın değişik saiklerinin olabildiğine, bu çerçevede konut sahibi olanların, örneğin, altı ayrı grup içinde ele alınabileceğine dikkat çeken bir çalışma için bkz. Andersen (1998: 178).

kayıt dışı ekonominin içinde değerlendirilebilecek yöntemlerle karşılanacağını ileri sürerler.¹⁹

3.1. Kira Denetiminin Faydaları

Kira denetiminin faydalarından söz ederken, öncelikle, hangi türden kira denetiminden söz ettiğimizi de belirtmek gerekir. Aşağıda, ilk olarak, birinci kuşak kira denetimlerinin faydaları üzerinde durulacak, ikinci kuşak kira denetimlerinin de, birinci kuşak kira denetimleri kadar etkili olmasa bile, benzer faydalarının olduğu ileri sürülecektir.

(1) Kiraların artışına bir sınır getirilmesinin en önemli faydası, kiracının harcanabilir gelirinde bir artışın ortaya çıkmasıdır. Bu artış, kira denetiminin hangi türden olduğuna bağlı olarak değişir. Örneğin, kira artışları tamamen durdurulmuşsa, kiracıların gelecekte evlerini terk etmek durumunda kalma yönündeki endişeleri büyük ölçüde giderilmiş olacaktır. Kiraların sabitlenmesi, daha sonraki yıllarda, kira giderinin aile bütçesi içindeki yerinin daha sonraki yıllarda azalması anlamına gelecektir. Dolayısıyla, söz konusu aile, kira denetiminin olmaması durumunda kiraya verecek olduğu parayla başka ihtiyaçlarını giderebilecek veya daha önceleri ucuz olduğu için talep ettiği bazı mal ve hizmetleri artık beğenmeyecek, daha kaliteli mal ve hizmetleri talep eder hale gelecektir. Bu da, ailenin, görece olarak hayat kalitesinin artması anlamına gelecektir.

(2) İnsanların kiralık ev bakarken tanıdık birilerinin oturduğu yerleri bir tercih sebebi olarak gördükleri dikkate alındığında;²⁰ kiraların belli bir seviyede sabitlenmesinin bir başka faydası da, komşuluk ilişkilerinin gelişmesi olabilir. Zira kiracıları sürekli değişmeyen bir çevredeki insanların birbirlerini tanıması ve dost olması ihtimali, böyle bir durumun yokluğuna göre, çok daha yüksek bir ihtimaldir. Komşuluk ilişkilerinin gelişmesi, dayanışmanın artması, suç oranlarının düşmesi gibi başka bazı olumlu gelişmeleri de beraberinde getirebilir.

(3) Kiracıların aynı konutta uzun süre kalabilmesi, kiracıların sürekli değiştiği duruma göre, konutun daha az hasar görmesine de sebep olabilir. Zira,

19 Türkiye’de kira denetimlerinin uygulanmasıyla ortaya çıkabilecek gölge piyasaları, zaten varolan ve Türk kentleşme sürecinin önemli bir parçasını oluşturan “gecekondu” olgusuyla birlikte değerlendirmek gerekir.

20 Yapılı çevre ve topluluk duygusu üzerine yapılmış geniş kapsamlı, eleştirel bir değerlendirme için bkz. Talen (2002).

ne kadar dikkatli davranılırsa davranılsın, bir konuta yeni yerleşen her kiracı, konutun belli bölümlerinin zarar görmesine sebep olabilmektedir.

(4) İşin bir de psikolojik boyutunun olduğu unutulmamalıdır. Kiracının, her yıl, kiraladığı konutta kalıcı mı, gidici olup olmadığını düşünmesinin beraberinde getirdiği psikolojik sorunlar da yaşanabilecektir. Bunun en basit yansıması, stres artışı şeklinde dışa vuracaktır. Bunun da hem aile ortamına hem de iş ortamına yansımalarının olacağı açıktır.

(5) Kiraların artışlarının belirsiz olduğu bir ortamda, ayrılmayarak ailesiyle birlikte kalmak durumunda kalan yeni evli çiftlerin, kiraların denetim altına alınmasıyla ayrı bir eve çıkmaları gündeme gelebilir. Bu da hane halklarının yapısındaki bir değişime işaret eder.

(6) Bütün bunlardan daha da önemlisi; kira denetimi, kiracılara göre daha üst gelir grubunda yer alan ev sahiplerinin gelirlerinde bir azalışa (VITALIANO, 1985: 541), dolayısıyla gelir dağılımındaki adaletsizliğin giderilmesine katkıda bulunur.

Çok katı olmayan kira denetimi türlerinde ise, bu bölümün başında da belirtildiği gibi, yukarıdaki faydaların hepsinin veya bir kısmının, belki biraz daha az düzeyde, gündeme geleceği söylenebilir.

Kira artışlarının sınırlandırılmasının sadece kiracılara faydası olmaz, aynı zamanda siyasetçilere de faydası dokunur. Kiracılar, seçmen kitlesi içinde önemli bir yekun teşkil eder. Kiracıların lehine gibi gözüken bir düzenlemeye gitmek, böyle bir düzenlemeyi yapanların oylarını bir ölçüde etkileyebilecektir (GYOURKO, 1990: 785). Hatta, bu sınırlandırmanın yumuşatılması veya kaldırılması aşamasında, konunun bu yönü hep dikkate alınacak, atılacak adımın siyasi açıdan getirdikleri ile götürdükleri hesaplanarak geri atılabilecektir.

3.2. Kira Denetiminin Zararları

Daha çok iktisatçılar tarafından, kiralara bir şekilde sınır getirilmesinin faydadan daha çok, zarar getireceği belirtilmektedir. Buna göre; kiraların artışına sınır getirmenin zararlarını, Baumol ve Blinder (1998: 83-85)'i takip ederek, şöyle sıralamak mümkündür: (1) Artan talebe arz artışı eşlik etmediğinden, sürekli olarak konut açığı yaşanacaktır.²¹ (2) Ortaya çıkan bu

21 İkinci dünya savaşından sonra New York'ta uygulamaya konan kira denetiminin konut hizmetlerinde sebep olduğu azalış için bkz. Vitaliano (1985). Ayrıca, 1970'lerde İngiltere'de tekrar uygulamaya konan kira denetimlerinin konut arzında sebep olduğu azalış hakkında bkz. Gyourko (1990: 787). Basu ve Emerson (2003:

konut açığı, ismine ister kayıt dışı ekonomi, ister hukuk dışı ekonomi, isterse gölge piyasalar diyelim, bir şekilde giderilecektir.²² (3) Üstelik, bu piyasalarda oluşacak fiyatlar, kiraların artışının sınırlandırılmaması durumunda piyasada oluşacak olan fiyatlardan daha yüksek olacaktır.²³ (4) Konut açığının bu şekilde giderilmesi, kiralardan elde edilen paraların önemli bir bölümünün, bu işi kaçak olarak yapanların eline geçmesi anlamına gelecektir. (5) Konut sektörüne yapılacak yatırımlar da yavaş yavaş azalacaktır.²⁴

Bunlara başkalarını da ilave edebiliriz. Kiraların artışına sınırlama getirildiğine ve kiraların piyasa şartlarına göre belirlenmesi ancak yeni kira sözleşmesiyle veya (Türk Borçlar Kanunu Tasarısındaki gibi) belirli bir süre geçtikten sonra yapılabileceğine göre; ev sahipleri, kısa sürede evi boşaltmak durumunda olan kiracıları yeğleyeceklerdir (BASU ve EMERSON, 2003: 225; McFARLANE, 2003: 306). Bu da, uzun süre belli bir yerde kiracı olarak kalmak isteyenlerin ev bulmalarını güçleştirecektir. Kısa süreli olarak kiracı olacakların, diğer kiracılara göre, daha ucuz kiralık konut bile bulabilecekleri söylenebilir. Zira ev sahipleri, uzun süre evini işgal edip de kirasına ancak belli sınırlar içinde artış yapabileceği bir kiracısı olması yerine; kısa sürelerle de olsa kirasına istediği gibi artış yapabileceği ama uzun süre kiracı olmak isteyenlere göre görece olarak daha ucuz bir şekilde kiracı olan bir kişiyi tercih edebilir. Ayrıca, kısa süreli kiracılık yapanların, McFarlane (2003: 307)'in belirttiği gibi, her seferinde yeniden belirlenecek yüksek kiralardan dolayı, kira denetimlerinin maliyetlerini en fazla hissedecek olan kesimlerden birisi olacağı söylenebilir.

224) konut piyasasında tam rekabetten söz edilemeyeceğini, ancak bunun bizleri, konut piyasasının tam rekabet şartlarında işleyen bir piyasa olduğunu kabul ettiğimizde ulaşacak olduğumuz sonuçlardan daha fazla gerçeğe yaklaştırmadığını belirtmektedir.

22 Kayıtdışı ekonomi; ekonominin, devletin kayıtlarına ve dolayısıyla istatistiksel hesaplarına girmeyen bölümüdür (DEMİR VE ACAR, 2002: 239). Buradan hareketle denilebilir ki, konut açığının kayıt dışı ekonomiyle karşılanması; konut açığının, devletin kayıtlarına ve dolayısıyla istatistiksel hesaplarına girmemesidir. Konut açığının hukuk dışı ekonomi sayesinde karşılanması ise; sorunun, yürürlükteki hukukun izin vermediği yol ve yöntemlerle karşılanması, yapılan etkinliğin ekonomik ama hukuka aykırı bir etkinlik olduğu anlamına gelir. Gölge piyasalar sayesinde konut açığının giderilmesi ise, konut fiyatlarının arz ve talep ilişkisine bağlı olmaksızın belirlenerek giderilmesini ifade etmektedir.

23 Ayrıca bkz. Block (2005).

24 Bunun bir uzantısı olarak, en azından bu sektörde, vergi tabanı daralacaktır (HOHM, 1983: 505). Ayrıca bkz. Tucker (1997).

Ayrıca, kiracılar ve ev sahipleri arasında yeni eşitsizlikler yaratılacaktır (HOHM, 1983: 505).²⁵ Örneğin, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın kanunlaşması durumunda, halen kiracı olanlar ile yeni kiracı olacaklar arasında, gelir dağılımı açısından, yeni adaletsizlikler ortaya çıkacaktır. Her şeyden önce, kira oranlarının artışına sınırlandırma getirileceği artık kesin gibi gözüküyorsa, Tasarı kanunlaşmadan önce, ev sahiplerinin kiralarını daha yukarılarda bir yerlerde belirlemeye eğilimli olacakları söylenebilir. Bu da Tasarı kanunlaştıktan sonra kiracı olacakların, Tasarı kanunlaşmadan önce kiracı olmuş olanlara göre, daha yüksek miktarlarda kira ödeyecekleri anlamına gelecektir. Üstelik, buna bir de, yukarıda belirtmiş olduğumuz gibi, kısa süreli kiracıların tercih edilmesinden kaynaklanan kiralık ev bulma zorlukları da eklenince; yeni kiracıların yaşayabilecekleri sıkıntılar daha iyi anlaşılacaktır.²⁶ Tucker (1997), buradan hareketle, kira denetiminin maliyetlerini kira denetimi uygulamasına geçilmesinden sonra kiracı olacakların çektiğine dikkati çeker. Aynı süreçte, evini yeni kiraya veren ev sahipleri ile evleri halen kirada olan ev sahipleri arasında da, aldıkları kira bakımından, yeni adaletsizlikler yaşanacağı söylenebilir.

Ev sahipleri açısından bir başka adaletsizlik de şu şekilde yaşanabilir: Artık kira geliri elde edemeyeceğini düşünen bir ev sahibi, evini elinden çıkarmak istediğinde; evine, kira denetimlerinin olmadığı durumda piyasada oluşacak fiyattan daha düşük bir fiyat teklif edildiğini görecektir (GOODALL, 1979: 345). Zira genel olarak ev sahibi olmak avantajlı olmayacak, bu da piyasadaki talebin azalmasına sebep olacaktır. Talep azlığı, satılık konut fiyatlarını aşağıya çekecektir.

Kira denetimlerinin bir başka zararı da nüfusun hareketliliğini azaltması olacaktır (HOHM, 1983: 505). Zira, yeni ev tutmanın beraberinde getireceği maliyet artışını dikkate alan kiracılar, daha az ev değiştirmeye zorlanacaktır. Bu da nüfusun hareketliliğinden sağlanabilecek faydalardan mahrum olunacağı anlamına gelir. Her şeyden önce, kira denetiminin uygulandığı coğrafi alan, kapalı bir topluluk hüviyetine bürünecektir. Kapalı sistemlerin dışarıdan enerji alması veya dışarıya enerji vermesi, bilindiği gibi, yeniliklerin doğmasında oldukça önemli rol oynar. Bir kentin konut sektöründeki hareketlilik; oraya, dil,

25 Örneğin, 1994 yılına kadar Cambridge'in belediye başkanlığını yapmış olan Ken Reeves, 1973 yılında öğrenciyken oturmaya başladığı konutta ikamet etmiştir. Ne zaman ki kira denetimleri kaldırılmış, Reeves o zaman kendisine bir ev satın almıştır (TUCKER, 1997).

26 Hatta, halen kiracı olan ve kira denetiminin uygulanmaya başlamasıyla kiracı olarak buldukları evlerde kalmaya devam edenler arasında bile, yarar sağlama açısından, kira denetimi uygulamasına geçilmeden önceki gelirlerindeki farklılıklara göre, bir farklılığın oluşabileceği söylenebilir (O'SULLIVAN, 2000: 439).

din, ırk, yetenek, zevk, vb. gibi yönlerden farklı özelliklere sahip insanların gelmesini, bunun da söz konusu kentin tek düzelikten çıkmasını mümkün kılacaktır.²⁷

Hohm (1983: 515), ev sahiplerinin; kira denetimlerinin olmadığı durumda bir kira artışı istemeyeceklerken, veya daha az kira artışı isteyebileceklerken; kira denetimi olduğu için kira artışı/daha fazla kira artışı isteyebileceklerini, kira denetimiyle ilgili siyasi tercihler yapılırken bunun da dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Eğer bu iddia doğru kabul edilirse, bütün ev sahiplerinin kira artışı konusunda teyakkuz halinde olacakları; bunun da, kira denetimi politikasının olduğu bir yerdeki genel kira düzeyini, böyle bir politikanın olmadığı durumdaki genel kira düzeyine yükseltebileceği bile ileri sürülebilir.

Konut sektöründeki büyüyen açık, gölge piyasalara olan talebi artıracak, bu da bu piyasadaki konutların fiyatını artıracaktır. Bu piyasalardaki konutların fiyatlarının aşırı derecede yüksek olması, konut sektörünün zaten bu şekilde işlediğine dair kanaati de pekiştirebilecektir (TUCKER, 1997).

Kira denetiminin topluma olan maliyetinin ne olduğunu belirlemek, piyasa şartlarında ortaya çıkan maliyetleri tespit etmekten daha zor olduğundan /olacağından, böyle bir politikanın maliyetini görmek de zorlaşacaktır (GOODALL, 1979: 345).

Kira denetimlerinin hem uygulanması hem de uygulama esnasında ortaya çıkacak sorunlar için katlanılması gereken bürokratik maliyetlerden de söz edilebilir (BLOCK, 2005); örneğin, yeni şikâyetleri değerlendirmek durumunda kalacağından, adalet hizmetlerinin maliyetlerinin artacağı ileri sürülebilir.

Belki, bütün bunlara, bir de tercih yelpazesinin azalmasından kaynaklanan tercih hürriyetinin azalması eklenebilir (GOODALL, 1979: 175-176). Ne kiracılar şikâyet ettikleri evlerini değiştirmeye cesaret edebilecekler, ne de ev sahibi olmak isteyenler bir ev almaya veya ev sahibi olanlar evlerini değiştirmeye istekli olabileceklerdir.

3.3. Adalet Teorileri Açısından Kira Denetiminin Değerlendirilmesi

Kiraların denetimini, iki farklı adalet anlayışından hareketle ayrı ayrı yapmak gerekir.

27 New York'ta, kiracıların % 88'i kira denetimi kapsamına alınan savaş öncesi oturdukları evleri 25 yıldan fazla süre kullanmışlardır (TUCKER, 1997).

3.3.1. Yöntemsel Adalet Açısından

Belli bir mal veya hizmetin fiyatını denetlemek istediğimizde, ilk başta, sadece bu mal veya hizmetin fiyatını belirlememizin/sınırlandırmamızın yeterli olacağını düşünürüz. Oysa bu düşünce, piyasa ekonomisinin işleyişine ilişkin bir anlayış eksikliğiyle maluldür. Zira belli bir alanda uyguladığımız fiyat denetimi, başka denetimleri de gerekli kılar.

Söz gelişi, bu makalede incelediğimiz konut piyasasında, kiraların fiyatlarını sabitledik ya da kiraların serbestçe belirlenmesine sınırlar getirdik. Bu sınırlandırma, konut piyasasına yeni gireceklerin bu düşüncelerini yeniden gözden geçirmelerine neden olur. Zira artık bu sektör, eskisi gibi kârlı olmayan bir sektör haline gelecektir. Bu alanda kâr edemeyeceklerini düşünen yeni yatırımcılar, eğer kira artışının sınırlandırmasına tabi tutulmayan yapılar varsa bu alanlara, örneğin ticaret merkezlerine ya da lüks konutlara, veya daha kârlı gördükleri başka alanlara yatırım yapacaklardır. Bu da kiracılar için daha az konut arzı anlamına gelecektir. Oysa bu, devletin yapmak istemediği şeydir. Ayrıca, bu gelişme, devletin korumak istediği kiracılar açısından da istenir bir durum olmayacaktır. Zira onlar, yukarıda da belirttiğimiz gibi, kiralar sabitlendiği veya kiraların artışı önemli ölçüde sınırlandırıldığı için daha fazla konut talep edeceklerdir.

Bu durumda devlet iki şey yapabilir: Ya bu siyasi tercihten vazgeçip kiraların artışının sınırlandırılmasından vazgeçebilir. Veyahut da, kiraları serbest piyasanın belirleyecek olduğu orandan aşağıda tutmakta ısrar ediyorsa ve diğer taraftan da konutun arzındaki bir düşüşe mani olmak istiyorsa, marjinal üreticilerin işlerini kârsız kılan sebepleri ortadan kaldırmaya çalışmalıdır. Bunu yapabilmesi için ise, kiraların artışını sınırlandıran ilk karara sadece, marjinal üreticilerin artık zarar etmeyeceği ve netice itibarıyla üretimi/hasılayı sınırlandırmaktan vazgeçecekleri düşük bir fiyat seviyesinde konut üretimi için gerekli olan üretim faktörlerinin fiyat tespitiyle ilgili ikinci bir karar eklenmelidir. Mises (2005)'in süt üretimi örneğinden hareketle yaptığı bir değerlendirmede belirttiği gibi, “daha sonraki aşamalarda aynı hikâye devam edecektir”.²⁸ Bu durumda da konut üretimini ucuzlatmak için fiyatını sınırlandırdığımız üretim faktörlerinin arzı düşecektir. Bu da devlet müdahalesine ilk başladığımız noktaya geri dönmemiz anlamına gelecektir. Eğer bu noktada, devleti yönetenler, durumu kabullenmek yerine fiyatların sınırlandırılması yoluna gitmeye devam ederlerse, artık öyle bir aşamaya ulaşılır ki; “Vatandaşlar artık bir malı satın alarak veya satın almaktan vazgeçerek neyin, nasıl üretilceğini belirlemezler” (MISES, 2005). Böyle bir

28 Aynı konuya dikkat çeken bir çalışma için bkz. Ertürk (1997: 209-210).

iktisadi düzenin ise artık bir piyasa ekonomisi olduğundan söz etmek mümkün olmayacaktır.

Mises (2005)'in vurguladığı gibi: “Anlamamız gereken şey şu ki, sadece birkaç mali etkileyen fiyat tavanları istenilen sonuçları elde etmede başarısız olur. Tam aksine, bu politikalar, -hükûmetin bakış açısından bakıldığında- hükûmetin değiştirmek istediği daha önceki durumdan çok daha kötü sonuçlar ortaya çıkarır. Eğer hükûmet, kaçınılmaz fakat hoş olmayan bu sonuçları ortadan kaldırmak için daha da ileri gidip bu yolu takip ederse, nihayet, kapitalist ve serbest girişimci bir sistemi ...sosyalizme dönüştürür”.

3.3.2. Sosyal Adalet Açısından

Kira denetimlerinin en önemli gerekçesinin sosyal adaleti sağlamak, bu çerçevede, üst gelir gruplarından alt gelir gruplarına bir gelir transferi yaparak, gelirdeki adaletsizliğin giderilmesine katkıda bulunmak olduğu söylenebilir. Yukarıda da belirtildiği gibi, kiraların artışlarının denetim altına alınması, ev sahiplerinin gelirlerinde bir azalışa sebep olmaktadır. Ne var ki, bunun geçici bir azalış olduğunu belirtmek gerekir. Örneğin, bazı çalışmalarda, ev sahiplerinin, gelirlerindeki azalışa nasıl tepki gösterdiklerinden de söz edilmektedir. Buna göre; ev sahipleri, ilk önce, kolayca yapabilecekleri maliyet ve konfor azalışlarına başvurmakta, boya, badana ve benzeri giderleri yapma konusunda çekingenlik göstermektedirler. Uzun vadede ise yeni konutların yapılmaması şeklinde bir tepki vermektedirler (VITALIANO, 1985: 541). Ayrıca, şunu da belirtmek gerekir ki, yapılan çalışmalar, kira denetimlerinin gelir dağılımlarını önemli ölçüde değiştirdiğine dair bilgi sunmamakta; aksine, bu tür denetimlerin iktisadi kaynakların israfına sebep olduğunu ortaya koymaktadır. Zira devlet, baskı altına alınan bir sektörün tekrar canlanmasını sağlamak için ilave tedbirlere başvurmak durumunda kalmakta; İngiltere örneğinde olduğu gibi (GYOURKO, 1990: 785-786) teşvik mekanizmaları kurulmakta; ancak, bu teşvik de vergilerin artmasını veya borçlanmaya gidilmesini gerektirmektedir.

Gerçi, katı kira denetimlerinin olmadığı, görece olarak ılımlı bir kira denetiminin olduğu bir ortamda konut arzında bir azalışın olmayacağı, zira ev sahiplerinin kiraları artan maliyetleri de dikkate alarak veya yeni sözleşmeler yaparken güncel şartlara uyarlayabilecekleri söylenebilir.²⁹ Ancak, yapılan

29 Örneğin Early ve Olsen (1998: 812) buna dikkat çekmişler, ancak, böyle bir düzenlemenin hiç olumsuz etkisi olmayacağı gibi bir yargı belirtmemişlerdir. Kaldı ki, literatüre bakıldığında, “ılımlı bir kira denetimi”ni de tanımlamanın, hem

araştırmalar göstermektedir ki, ileri de şartların daha da ağırlaştırılacağı beklentisi veya şimdi kira denetimine tabi olmayan bir konutun daha sonra kira denetimine tabi tutulmaya başlandığına dair yaşanmış örnekler, konut yatırımlarını etkileyebilmektedir (HOHM, 1983: 515; BLOCK, 2005; TUCKER, 1997). Sekiz yıllık eğitime geçerken veya 1999 yılında yaşanan büyük depremlerden sonra başvurulmuş pek çok vergi ve benzeri kaynakların, önce geçici olduğu belirtilmesine rağmen daha sonra kalıcı hale getirildiği; gecekonduların, sınıfta kalan öğrencilerin, mahkum olup hapse girenlerin, vergisini ödemeyenlerin, prim borçları bulunanların sürekli affedilmesinin bir beklentiye dönüştüğü bir siyasi kültürün içinde; vergi denetimlerinin hem kalıcı olacağına hem de denetimin zamanla hafifleme yerine artabileceği yönündeki beklentileri artıracığı söylenebilir. Bir de bunlara, konut sektörüne yapılan yatırımların hemen başka bir yatırıma dönüştürülmesinin çok da kolay olmaması (HOHM, 1983: 515) eklenmelidir.

3.3.3. Genel Değerlendirme

Buraya kadar, kira denetimlerinin sadece uygulanmasına ilişkin sorunlardan söz edildi. Oysa kira denetimleri; hukuk sisteminin bir parçası olarak süreklilik kazansın istenmiyorsa, ortadan kaldırılmak istendiğinde de sorun haline gelebilmekte, geçiş maliyetleri özellikle kısa dönemde yüksek olabilmektedir (GYOURKO, 1990: 788). Örneğin, konut sektörüne yatırım yapacakların, devletin bu alanda müdahalenin kalktığına inanmaları belirli bir zaman alabilmektedir. Dolayısıyla, kira denetimlerine başvururken, sorunun bu boyutu da dikkate alınmalıdır. Hohm (1983: 516)'un da belirttiği gibi; ev sahipleri, konut sektöründeki denklemin önemli bir parçasıdır. İster bir tek kişi ister bir şirket şeklinde olsun, ev sahiplerinin denklem dışı bırakıldığı bir değerlendirme, dar görüşlü bir siyasi tercihten başka bir şey olmayacaktır.

Kira denetimi; Batılı pek çok ülkede, bu arada Avrupa Birliği üyesi ülkelerin bir kısmında, halen kira denetimine başvurulduğu ileri sürülerek meşrulaştırılmak istenebilir. Ancak, Batılı her uygulamanın a priori olarak kabul görmesi gerektiği söylenemez. Üstelik, "Nelson'un Üçüncü Kanunu", kira denetimi politikasında da geçerli olabilir. İktisatçı Arthur Nelson, bir devlet müdahalesi ne kadar kötüyse onu ortadan kaldırmanın o kadar zor olduğunu söyler. Buna göre; her yeni düzenlemenin piyasada yarattığı şartlardan fayda sağlayanlar oluşacaktır. Daha sonra bu düzenlemeleri kaldırmak istediğinizde, bu kimseler karşı çıkacaktır (TUCKER, 1997). Kira denetimi politikasında da

yapılmadığını hem de yapılmaya çalışılsa bile hayli zor olduğunu söylemek mümkündür.

kiracılar gibi geniş bir kesim, kira denetimlerinden fayda sağlayacak; daha sonra kira denetimleri kaldırılmak istenildiğinde, büyük bir seçmen kitlesinin muhalefetiyle karşı karşıya kalınacaktır. Bu açıdan bakıldığında; Batılı ülkelerin bir çıkmazın içinde olduğu bile söylenebilir.

Hemen belirtelim ki, Türk Borçlar Kanunu Tasarı; Türk Medeni Kanunu, Türk Ceza Kanunu gibi önemli kanunlaştırma çalışmalarından birisidir. Bu yönden bakıldığında, uzun süre yürürlükte kalması düşünülen bir düzenlemeyle karşı karşıya olduğumuz söylenebilir. Eğer getirilen düzenleme kalıcı olsun isteniyorsa, en azından belirli bir süre, “Nelson’un Üçüncü Kanunu”yla ilgili olarak yukarıda belirtilen değerlendirmelerin gündeme gelmeyeceği söylenebilir.

Sonuç

Türk Borçlar Kanunu Tasarısıyla, ikinci kuşak kira denetimleri içinde değerlendirilebilecek bir kira denetimi türünün uygulanmaya sokulmak istendiği görülmektedir. Kira denetimlerinin nihai amacı, kiracıları korumaktır. Kiracıların genellikle bir konut sahibi olma imkânı olmayan alt gelir gruplarına ait vatandaşlar oldukları dikkate alınarak; kira denetimiyle, üst gelir gruplarından alt gelir gruplarına bir gelir transferi yapılmak istendiği (O’SULLIVAN, 2000: 439) söylenebilir. Bunun dayandığı felsefenin ise, sosyal adaleti gerçekleştirmek olduğunu belirtmek gerekir. Bir başka ifadeyle, kira denetiminde amaç, piyasa ekonomisinin yaratmış olduğu eşitsizliklerden birisini daha ortadan kaldırmaktır.

Ne var ki, böyle bir niyetle yola çıkılsa bile, kira denetiminin kendisinden beklenen yararları sağlaması –piyasa ekonomisi şartlarında– mümkün gözükmemektedir. Zira kiralardan denetlenmesi konut arzında bir azalışa sebep olacak (ERTÜK, 1997: 209); bundan da en fazla yine alt gelir grupları zarar göreceklerdir.

Bir taraftan kiracıların desteklenmesi ama aynı zamanda konut sektörünün teşvik edilmesini mümkün kılan bir kira denetimi şeklinin bulunması halinde; kira denetimlerinin istenir bir siyasi tercih olacağında kuşku yoktur (GYOURKO, 1990: 786). Ne var ki, konut sektörüne kiralardan artışının sınırlandırılmasıyla yapılan müdahale, amaçlanan aksine sonuçlar doğuracağından; Türk Borçlar Kanunu Tasarısının kiralardan artışının sınırlandırılmasıyla ilgili düzenlemeleri, eğer kanunlaşırsa, piyasa ekonomisi

şartlarında sorunlar yaratacak bir düzenleme olacaktır.³⁰ Belirtmek bile gereksiz ki, yapılan tercihlerimizin mutlaka piyasa ekonomisi içerisinde hayata geçirilebilir siyasi tercihler olması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Kiraların denetimi, tam da bu türden bir siyasi tercihtir.

Kanaatimizce, kiraların denetlenmesi politikası, kendisinden bekleneni ver(e)meyecek bir siyasi tercih olacaktır. Bunun yerine, sosyal adaleti gerçekleştirmenin başka yollarını aramak,³¹ örneğin, bugün yapılmaya çalışıldığı gibi emlak vergilerinin bilgisayar ortamından da yararlanarak daha etkin bir şekilde takibini yapmak, adalet sisteminin hızlı işleyişini sağlayarak kira sözleşmelerinin yazılı yapılmasını teşvik etmek;³² bunun yanı sıra, af uygulamalarını hukuk sistemimizin bir parçası olmaktan çıkarmak, kamunun alacaklarına uygulanan faiz oranlarını enflasyon oranlarına indirmek,³³ kira denetiminden daha yararlı olabilir.

Kaynakça

- ALTAŞ, Hüseyin (2000), "Kira Parasının Sınırlandırılması," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 49/1-4: 97-116.
- Anayasa Mahkemesi Kararı* (Esas No: 1963/3, Karar No: 1963/67, Karar Tarihi: 26.03.1963), <http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1963/K1963-067.htm>, 14.02.2005.

- 30 Gyourko (1990: 786), kira denetimlerinin konut sektöründe sebep olduğu daralmayı gidermeye yönelik çabalara değindikten sonra, bu sektöre yardım etmenin en önemli yolunun kira denetimlerini kaldırmak olduğunu belirtmektedir.
- 31 Kentsel toprak rantına el koyma yöntemlerin neler olduğu hakkında geniş bilgi edinmek için bkz. Keleş vd. (1999).
- 32 Bu sektörü az çok bilenler kabul edecektir ki, emlak vergileri ile ilgili beyanlar, kira sözleşmesinde öngörülen rakamı yansıtmamaktadır. Ev sahibi, kiracıyla vergi muafiyeti sağlayan rakam üzerinde anlaşmış gibi bir sözleşme yapmaktadır. Oysa kiracı, daha yüksek miktarda kira ödemektedir. Bu durumu bilen kiracı, şikâyetçi olamamaktadır. Zira çoğu kere ortada yazılı bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Kiralar elden ödendiği için kiracı, gerçek kiranın ne olduğunu ispatlayabilecek durumda değildir.
- 33 Bu oranlar, farklı kamu alacakları için farklı olarak belirlenmektedir. Örneğin, elektrik, su, telefon gibi kamusal hizmetleri alanlar arasında, ödeme sıkıntısı çekme ihtimali yüksek olanların alt gelir grubundan olan insanlar olacağı dikkate alındığında; enflasyonu aşan gecikme faizi oranlarının en fazla üst gelir grubuna mensup insanların işine yarayacağını söylemek mümkündür. Oysa kamu alacaklarına uygulanan faiz oranlarının yüksek tutulması, neredeyse yerleşik bir kamu politikası haline gelmiştir.

- Anayasa Mahkemesi Kararı* (Esas No: 2000/26, Karar No: 2000/48, Karar Tarihi: 16.11.2000), <http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K2000/K2000-48.htm>, 14.02.2005.
- Anayasa Mahkemesi Kararı* (Esas No: 2001/303, Karar No: 2001/333, Karar Tarihi: 19.07.2001), <http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K2001/K2001-333.htm>, 16.02.2005.
- ANDERSEN, Hans S. (1998), "Motives for Investments in Housing Rehabilitation among Private Landlords under Rent Control," *Housing Studies*, 13/2: 177-200.
- BARRY, P. Norman (2003), *Modern Siyaset Teorisi* (Ankara: Liberte Yayınları) (Çev.: M. ERDOĞAN ve Y. ŞAHİN).
- BASTIAT, Frederick (2003), "Görünen ve Görünmeyen", (Çev.: E. AKKURT), *Piyasa*, 2/6-7: 101-103.
- BASU, Kaushik/EMERSON, Patrick M. (2003), "Efficiency Pricing, Tenancy Rent Control and Monopolistic Landlords," *Economica*, 70: 223-232.
- BASU, Kaushik/EMERSON, Patrick M. (2000), "The Economics of Tenancy Rent Control," *The Economic Journal*, 110: 939-962.
- BAUMOL, William J./BLINDER, Alan S. (1998), *Economics: Principles and Policy* (London: The Dryden Pres, 7. Baskı).
- BERKAN, İsmet (2005), "Bir Baba Anlatıyor," *Radikal*, 9 Ocak 2005, s. 3.
- BLOCK, Walter (2005), *Rent Control*, <http://www.econlib.org/library/Enc/RentControl.html>, 11.02.2005.
- DEMİR, Ömer/ACAR, Mustafa (2002), *Sosyal Bilimler Sözlüğü* (Ankara: Vadi Yayınları, 2. Basım).
- DİNLER, Zeynel (1997), *İktisada Giriş* (Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 3. Basım).
- DURGUN, Şenol (2003), "Türkiye'de Devlet Geleneği," AYKAÇ, Burhan/DURGUN, Şenol/YAYMAN, Hüseyin (der.), *Türkiye'de Kamu Yönetimi* (Ankara: Yargı Yayınları): 225-236.
- EARLY, Dirk W. (2000), "Rent Control, Rental Housing, and the Distribution of Tenant Benefits," *Journal of Urban Economics*, 48: 185-204.
- EARLY, Dirk W./OLSEN, Edgar O. (1998), "Rent Control and Homelessness," *Regional Science and Urban Economics*, 28: 797-816.
- ENGELS, Friedrich (1992), *Konut Sorunu* (Ankara: Sol Yayınları, 2. Baskı) (Çev.: G. Özdural).
- ERTÜRK, Hasan (1997), *Kent Ekonomisi* (Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 2. Baskı).
- FIELD, Barry C./FIELD, Martha K. (2002), *Environmental Economics: An Introduction* (Boston: McGraw-Hill/Irwin, 3. Baskı).
- GOODAL, Brian (1979), *The Economics of Urban Areas* (Oxford: Pergamon Pres)
- GÖZLER, Kemal (2003), *Anayasa Hukukuna Giriş: Genel Esaslar ve Türk Anayasa Düzeni* (Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 3. Baskı).
- GYOURKO, Joseph (1990), "Controlling and Assisting Privately Rented Housing," *Urban Studies*, 27/6: 785-793.
- HARVEY, David (2002), "Toplumsal Adalet, Postmodernizm ve Kent," *20. Yüzyıl Kenti* (Der. ve Çev.: B. DURU ve A. ALKAN) (Ankara: İmge Kitabevi, 1. Baskı): 215-249.
- HARVEY, David (2003), *Sosyal Adalet ve Şehir* (İstanbul: Metis Yayınları, 1. Baskı).
- HEYWOOD, Andrew (1999), *Political Theory* (London: Macmillan Press Ltd.).
- HOHM, Charles (1983), "The Reaction of Landlords to Rent Control," *AREUEA Journal*, 11/4: 504-520.
- KELEŞ, Ruşen (1992), "Law and Morality as Guarantees against Land Speculation in a Developing Economy," *Turkish Yearbook of Human Rights*, 14: 151-163.
- KELEŞ, Ruşen (1998), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü* (Ankara: İmge Kitabevi, 2. Baskı).
- KELEŞ, Ruşen (2002), *Kentleşme Politikası* (Ankara: İmge Kitabevi, 7. Baskı).

- KELEŞ, Ruşen/GERAY, Cevat/EMRE, Cahit/MENĞİ, Ayşegül (1999), *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması* (Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği).
- LIND, Hans (2001), "Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis," *European Journal of Housing Policy*, 1/1: 41-57.
- McFARLENE, Alastair (2003), "Rent Stabilization and the Long-Run Supply of Housing," *Regional Science and Urban Economics*, 33: 305-333.
- MISES, Ludwig (1962), *Socialism: An Economic and Sociological Analysis* (New Haven: Yale University Press) (Trans.: J KAHANE), <http://www.mises.org/books/socialism.pdf>, 18.02.2005.
- MISES, Ludwig (2005), *Middle-of-the-Road Policy Leads to Socialism*, <http://www.mises.org/midroad.asp>, 17.02.2005.
- O'SULLIVAN, Arthur (2000), *Urban Economics* (Boston: Irwin McGraw-Hill, 4. Baskı).
- REİSOĞLU, Safa (2002), *Borçlar Hukuku* (İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., 15. Bası).
- SIMMONDS, Alan G. V. (2002), "Raising Rachman: The Origins of the Rent Act, 1957," *The Historic Journal*, 45/4: 843-868.
- TALEN, Emily (2002), "Topluluk Duygusu ve Mahalle Biçimi: Yeni Kentçi Sosyal Öğretinin Bir Değerlendirmesi," (Çev.: Y. ŞAHİN), *Mülkiye*, XXVI/233: 143-173.
- TEKELİ, İlhan (2001), *Modernite Aşılırken Kent Planlaması* (Ankara: İmge Kitabevi, 1. Baskı).
- TUCKER, William (1997), *How Rent Control Drive Out Affordable Housing?*, Cato Policy Analysis: 274, <http://www.cato.org/pubs/pas/pa-274.html>, 11.02.2005.
- TURNER, Bryan (1997), *Eşitlik* (Ankara: Dost Kitabevi) (Çev.: B. S. ŞENER). *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı*, <http://www.kgm.adalet.gov.tr/borclarkanunu.htm>, 14.02.2005.
- VITALIANO, Donald F. (1985), "Notes and Comments: The Short-Run Supply of Housing Services Under Rent Control," *Urban Studies*, 22: 535-542.
- YAYLA, Atilla (2001), *Devletçi Zihniyet ve Piyasa Ekonomisi* (Ankara: Liberte Yayınları).