

" ...

II- İTİRAZIN GEREKÇESİ

Başvuru kararının gerekçe bölümü şöyledir :

"Mahkememizde görülmekte olan dava "Kira tesbit" davasıdır. Kira tesbit davası genelde "Tesbit davası" olup ülkemizde bu dava türü yasaca genel olarak düzenlenmemiştir. Bu tür davalar konusunda muhtelif yasalarımızda özel hükümler vardır. Yargı sistemimizde bugün içtihatlarla tesbit davalarına yer verilmektedir.

Davamıza konu olan "Kira tesbit davası" niteliği itibariyle bir tesbit davasıdır.

Mevcut yasalarımızda bu dava türü özel olarak düzenlenmemiştir.

Anayasa Mahkemesinin 6570 sayılı yasanın 2. ve 3. maddelerinin iptaline ilişkin kararı 26.9.1963 tarihinde yürürlüğe girince bu konuda yasal bir boşluk ortaya çıkmıştır.

Ancak bu yasal boşluk Yargıtay'ca içtihat yolu ile doldurulmuştur.

Yargıtay'ın 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararında; Anayasa Mahkemesinin 6570 sayılı yasanın 2. ve 3. maddelerini iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra kira döneminin sona ermesinden itibaren akdin kira parası dışındaki hükümlerinin yenilenmiş sayılacağı, kira parasının ise "Bilirkişilerce tesbit edilecek olağan rayiç ve bu tesbit edilmezse ekonomi esasları ve hak nesafet uyarınca belirlenecek kira parasının Hâkim tarafından tesbit olunacağı" hükmü getirilmiştir.

Nitekim Yargıtay 3H.Dsi 5 Nisan 1994 tarihinde yürürlüğe konulan ekonomik istikrar önlemleri karşısında "Objektif iyi niyet kuralları, tarafların sözleşmeden bekledikleri yarar dengesinin korunması amacıyla toptan eşya fiyat endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde % 65'i geçtiği hallerde bunun kira parasına yansıyan bölümünün % 65 oranı ile sınırlandırılmasının HAKKANİYETE UYGUN ve ADİL BİR İLKE olduğu görüşü ile kira parasının tesbitinde bu yöntemin uygulanması yolunda kararlar ihdas etmiştir.

6570 sayılı yasa 3917 sayılı yasa ile eklenen geçici 5. maddenin 1. fıkrası SS.K. ile Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumunun sahibi veya ortağı bulunduğu gayrimenkuller için 1.1.1993 tarihinden önce BK. ile 6570 sayılı kanuna göre yapılmış kira sözleşmelerinin bitimi tarihinden 3 ay sonra sona ereceği,

2. fıkrası ile kurumlarca bu süre içerisinde rayiç veya emsale uygun yeni kira bedelinin tesbit olunup kiracıya tebliğ edileceği ve buna göre kira sözleşmesi yapmaya davet edileceği, belirlenen kira bedeline karşı süresi içerisinde Sulh Hukuk Mahkeme sine itiraz hakkı bulunduğu hükümleri getirilmiştir.

Bu yeni yasal düzenleme karşısında kiracılar tesbit ve tenkis davaları açmışlar ve mahkemelerce yukarıda açıklanan Yargıtay içtihadı birleştirme kararı doğrultusunda kira bedelini tesbit etmişlerdir.

Esas Sayısı : 1996/1
Karar Sayısı : 1996/18

İptali istenen geçici 5. maddesinin 6. fıkrası ise "Bu şekilde tesbit edilen yeni kira bedelleri yılda bir defa Dİ.E. Tüketici fiyat endeksindeki artış oranından az olmamak üzere rayiç veya emsal değere yükseltilir" hükmünü getirmektedir.

6570 sayılı yasa ve BK.nun ilgili maddelerine göre kira akdi yapmış olan kiralayan durumunda olan özel kişiler ile SS.K. ve Bağ-Kur dışındaki Tüzel kişiler kira parasının saptanmasında Bağımsız Mahkemelerin hak ve nesafet kurallarına göre belirleyeceği kira parası ile yetinmek durumunda kalırken S.S.K. ve Bağ-Kur, D.İ.E'ce belirlenen yıllık tüketici fiyat endeksindeki artış oranından az olmamak üzere kira parası saptama olanağına kavuşmuş bulunacaklardır.

Bu durum TC. Anayasasının 10. maddesinde yazılı "Herkes'in ... kanun önünde eşitliği" ilkesine aykırılık yaratmaktadır.

Aynı şekilde kiracılar açısından da Bağ-Kur ve S.S.K. nun mülkünün kiracıları ile özel ve diğer tüzel kişilerin sahip oldukları taşınmaz kiracıları arasında sahip oldukları "Kanun önünde eşitlik" ilkesi zedelenmektedir.

Geçici 5. maddenin 2. fıkrasında tesbit olunan bedele kiracıların SHMde itiraz hakları getirilmiş iken 6. fıkra bu yolun açık olmaması TC. Anayasasının 125. maddesindeki "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır" ilkesine aykırılık oluşturmaktadır.

Geçici 5. maddenin 6. fıkrası kira parasının saptanmasında Dİ.E. tüketici fiyat endeksinin sınırlayıcı bir ölçü olarak yasaya getirmesi TC. Anayasasının 138. maddesinde yazılı "Hakimler, görevlerinde bağımsızdırlar. Anayasaya, kanuna ve HUKUKA uygun olarak vicdani kanaatlerine göre hüküm verirler" ilkesine aykırıdır.

6570 sayılı Yasanın 3917 sayılı yasa ile ek geçici 5. maddesinin 6. fıkrası bu haliyle kişiler arasında kanun önünde eşitsizlik yaratması ve sosyal adalet ilkelerini zedelemesi sebebiyle TC. Anayasasının 2. maddesinde yazılı "Türkiye Cumhuriyetinin ... Sosyal bir hukuk devleti" olduğu ilkesine aykırılık oluşturmaktadır.""