

"...

I-İPTAL İSTEMİNİN GEREKÇESİ

19.3.1998 günlü dava dilekçesi şöyledir :

"I- İptal isteminin gerekçesi:

İptal istemiyle başvuruda bulunduğumuz 4331 sayılı Yasanın geçici 6. maddesi 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna ek bir madde olarak düzenlenmiştir. Bu madde ile Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkullere ilişkin kira sözleşmeleri bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren (27 Ocak 1998) üç ay sonra tüm hükümleri ile birlikte sona erdirilmektedir. Bu hükmün uygulanması sonucunda, tüm vakıf kiracıları 27 Nisan 1998 tarihinde kiracı bulundukları yerin "Fuzuli Şagili" durumuna düşeceklerdir.

Kiracılık sıfatları böylece ortadan kaldırılan kiracıların tekrar vakıf kiracısı sıfatını kazanabilmeleri aşağıda belirtilen ve kendilerine dayatılan, dikte edilen şartları kabul etmeleri ile mümkün olacaktır. Bu şartların başlıcaları şunlardır :

1-Mal sahibi / kiralayan Vakıflar Genel Müdürlüğünün tek taraflı, yanlı iradesiyle tayin ve takdir edeceği kira bedelini kabul edip yeni kira sözleşmesini imzalamak,

2-Keza kiralayanın eski kira sözleşmesinde mevcut olmayan yeni kira "şartlarını da" kabul etmek,

3-Vakıflar Genel Müdürlüğü kiracısı sıfatı kaybettirilmiş olan kiracı yukarıda belirtilen iki maddeyi kabul etmesine rağmen dışarıdan üçüncü bir kişi tarafından kira konusu yer için daha yüksek bir kira bedeli teklif edilmiş ise bu yüksek bedel üzerinden sözleşme yapmak,

4-Teklif edilen kiraya itiraz edilmesi, dava açılması halinde (yerleşik hukuk uygulamasının tam aksine) karar kesinleşinceye kadar Vakıflar Genel Müdürlüğünce tek yanlı olarak teklif edilen kirayı aynen ödemek zorundadır.

Bu geçici 6. maddenin Anayasaya, Genel Hukuk İlkelerine, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki 6570 sayılı Yasaya ve Borçlar Kanununun özellikle Akit Serbestisine ilişkin ilkelerine aykırı yönlerini ele almadan önce ülkemizde gayrimenkul kira sözleşmelerinin, ilişkilerinin tabi olduğu hukuki düzenlemenin ve uygulamanın ana hatlarıyla ortaya konulması yerinde olacaktır.

Ülkemizde mal sahipleri / kiralayanlar ile kiracılar arasındaki kira akdini düzenleyen hükümler temel olarak Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Burada esas, taraflar arasında akit serbestisidir. Ancak İkinci Dünya Savaşından sonra oluşan ekonomik, sosyal ve kültürel değişimler ve şartlar karşısında konut ve işyeri üretiminin ihtiyacı karşılamaktan uzak olması ve bilhassa kırsal alanlardan kentlere göç ve aşırı nüfus artışının bütün dengeleri bozması sonucunda, kanun koyucunun mal sahiplerine göre ekonomik yönden zayıf olan kiracıları koruyucu önlemleri ve yasal düzenlemeleri gündeme getirmesi zorunlu olmuştur.

Bu nedenlerle, yurdumuzda vatandaşlar arasındaki ilişkileri daha sağlıklı, daha huzurlu kılmak, çatışma ve uyuşmazlıkları en alt düzeyde tutmak amacıyla 1955 yılında "Kamu

düzeniyle doğrudan ilgili olarak" 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun" kabul edilmiş ve yürürlüğe konulmuştur.

Bu Yasayla mal sahibi (kiraya veren) karşısında, kiracıları korumaya yönelik olarak sözleşmede öngörülen kira süresine rağmen (örneğin bir yıl) sürenin bitiminde, kiralayanın akdi feshetme hakkı bulunmamakta, tam aksine, kiracı akdi feshetmediği sürece kira sözleşmesi otomatik olarak birer yıllık süreler halinde yenilenmektedir.

Ayrıca kanun koyucu, kira sözleşmesinin sona erme nedenlerini sınırlamasının yanısıra kira sözleşmesindeki şartlarda kiracı aleyhine hiçbir değişiklik yapılamayacağını da emretmiştir.

Kira bedelleri konusu da, bütün ülke genelinde, tüm kiracı ve kiraya verenleri kapsamak ve ayırım gözetmeksizin uygulanmak üzere yargı denetimine bırakılmıştır. Yüksek Yargıtay, 6570 sayılı Yasanın kamu düzeni ile doğrudan ilgili olduğunu vurgulayarak kira bedelleri ile ilgili yıllık artış oranlarını sınırlı tutmayı ilke edinmiş, tüm kira bedellerine ilişkin uyuşmazlıklar Yüksek Yargıtay kararlarında açıklanan ilkeler doğrultusunda çözüme bağlanmıştır.

Ele alınan, irdelenen ve iptali istenen 4331 sayılı Kanunun geçici 6. maddesi uygulaması bakımından olduğu kadar, gayrimenkul kiralarını ilgilendiren konu ve uyuşmazlıklar yönünden, kiraya veren sıfatıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü ile evini veya işyerini kiraya veren vatandaş arasında hiçbir fark, hiçbir ayrıcalık bulunmamaktadır. Bu bağlamda kiraya veren sıfatıyla vatandaş Mehmet bey ile Vakıflar Genel Müdürlüğü aynı konumdadırlar. Yüksek Mahkemenizden iptal kararı verilmesini talep ettiğimiz 4331 sayılı Yasanın geçici 6. maddesi yukarıda açıklanan içeriği itibarı ile Anayasanın 10. maddesinde ifadesini bulan "... Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz" hükmünde belirtilen eşitlik ilkesine aykırı olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne kiralayan sıfatıyla ayrıcalık ve imtiyaz tanımaktadır.

Milyonlarca mal sahibi / kiralayan kamu düzenine ilişkin 6570 sayılı Kira Kanununun ve bu Kanunun öngördüğü ilkeler çerçevesinde kira şartları, kira bedellerinin yıllık arttırılması, kiralayan yönünden, kira sözleşmesinin belli sebepler dışında feshedilememesi gibi hükümlerle sınırlanmış iken aynı statüde bulunan, kiralayan / mal sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğüne üstün ve ayrıcalıklı bir durum verilmesinin hukuk devleti mefhumu içinde savunulacak bir yönü bulunmadığı açıktır.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile kiracılar arasındaki hukuki ilişki her yönüyle özel hukuk alanına giren, kişilerin özgür iradelerinin ürünü olan Borçlar Kanunu kapsamında bir sözleşmedir.

Kişiler toplumda yasaların emredici hükümlerine, ahlak ve adaba aykırı olmamak şartıyla dilediği konularda sözleşmeler yapmak hakkına sahiptirler. Kişilerin serbest iradelerinin ürünü olan sözleşmelerin feshedilmesi, şartlarında değişiklik yapılması veya bu sözleşmeden doğan haklar üzerinde tasarruf edilmesi ancak ve yalnız o kişilerin haklarıdır. Kişiler arasında akdolunan sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar ise bağımsız yargı organları tarafından çözüme bağlanır. Sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların yargı organları önüne götürülmesi ancak ve yalnız o sözleşmenin taraflarına aittir. Kişiler bir hukuk düzeninde birbirleriyle akdettikleri sözleşmelere hiçbir üçüncü kişi, merci veya organın müdahale edemeyeceğine emin olmalıdırlar. Zira, özel hukuk alanına giren sözleşmelerin konusu olan hak ve yükümlülükler ancak o sözleşmenin taraflarını ilgilendiren ve o sözleşmenin taraflarına

ait kazanılmış haklardır. Bu konu Anayasamızca da güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı kadar ciddi bir nitelik taşımakta ve ayrıca da Anayasamızın 48. maddesinde ifadesini bulan "Herkes dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir." hükmü ile de belirtilmiş ve pekiştirilmiştir.

Zira tarafların altına imza attıkları sözleşmelerin kendi özgür iradeleri dışında bir kişi veya organ tarafından ileride değiştirileceği veya tamamen ortadan kaldırılabilceği olasılığı hukuk teminatını tamamen ortadan kaldıracak gibi toplumdaki teşebbüs ve yatırımları da çok ciddi boyutta ve olumsuz yönde etkileyeceği açık bir gerçektir.

Yukarıda da arz olunduğu gibi Vakıflar Genel Müdürlüğü ile kiracılar arasındaki hukuki ilişkilerin her yönü ile Borçlar Yasası anlamında bir sözleşme niteliğinde olması gerçeği karşısında bu sözleşmenin taraflarından olan kiracıların irade ve rızası dışında özel bir yasa ile (4331 sayılı Yasanın geçici 6. maddesi) feshedilmesi ele alınan ve irdelenen bu hükmün hukukun genel ilkeleri yönünden arz ettiği diğer bir ayrıcalık ve imtiyazdır.

Yukarıda da sunulduğu gibi, ülkemizde Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından kiralanan tüm taşınmazları da kapsamak üzere;

Kira bedeline ilişkin uyuşmazlıklar Yüksek Yargıtay kararlarında açıklanan ilkeler doğrultusunda çözüme bağlanmaktadır. Yüksek Yargıtay tarafından 6570 sayılı Yasanın kamu düzeniyle ilgili olduğu ve ülkemizde sosyoekonomik şartlar da nazara alınarak kira bedelindeki artış oranı % 65 gibi bir oranla sınırlandırılmıştır. Halen hukuk uygulamamızda geçerli olan ve Yüksek Yargıtay tarafından ortaya konan bu ilke gereğince mahkemelerce keşif yapılarak kira bedeli saptanmasından sonra üç yıl süre ile kira bedelinde % 65 oranından daha fazla bir artış yapılması önlenmiştir.

1983 yılında yürürlüğe giren 2912 ve 3012 sayılı Yasalar ile uygulamaya konulan düzenleme sonucu Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından kiralanan taşınmazların kira bedelleri rayiç düzeye getirilmiştir. 1984 yılından itibaren ve halen de Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından her kira dönemi başında açılan kira tespiti davaları sonucunda kira bedelleri mahkemelerce verilen ve Yargıtay denetiminden de geçerek kesinleşen hükümler ile tespit edile gelmektedir.

Bu açık gerçek karşısında Vakıflar Genel Müdürlüğü kiracıların çok düşük kira bedelleri ödeyerek idareyi mağdur ettikleri yolundaki bir iddianın bu konudaki yerleşik hukuk uygulaması ve ülkemizin sosyoekonomik gerçekleri açısından asla savunulması mümkün bir yönü bulunmamaktadır.

İptali talep edilen yasa maddesi, yukarıda da sunulduğu gibi, sözleşmeye aykırı hiçbir durumu bulunmayan kiracıları Vakıflar Genel Müdürlüğünün tek yanlı olarak takdir ettiği veya bu miktardan daha yüksek bir kira bedelini içeren 3. şahıs tekliflerinin kabul edilmemesi halinde işyeri ve konutlarını tahliye etmeye mecbur bırakmaktadır. Hazine arazilerini hiçbir haklı neden olmaksızın işgal eden kişiler gibi, kendilerine teklif edilen, dayatılan ağır kira bedellerini ödeyecek mali olanaklara sahip olmayan vakıf kiracılarının üç ay gibi kısa bir süre içinde kiraladıkları yerleri tamamen terk etmeye mecbur bırakılmaları ülkemizde çok ciddi boyutta istihdam sorunları doğurabileceği gibi, sosyal patlamalara varan tepkilere de neden olacaktır.

Öte yandan, kiralayan sıfatıyla bütün kiralayanlara tanınan yasal hakların Vakıflar Genel Müdürlüğüne de tanınmış olması gerçeği karşısında kurumun mağdur edildiği görüşü

O'na Anayasa karşısında ayrıcalıklı ve imtiyazlı bir konum tanınmasına imkan vermez. Ve mağduriyet iddiası bu yönden de gerçek dışıdır.

Söz konusu 4331 sayılı Yasanın 6. maddesinin son paragrafında belirtilen "Devlet İstatistik Enstitüsü'nce belirlenen 12 aylık toptan eşya fiyat endekslerinden az olmamak üzere, rayiç ve emsal değer dikkate alınarak yükseltilir" hükmü de yukarda arz olunan % 65 artırım oranı ilke ve şartları karşısında Anayasanın 48. maddesinde ifadesini bulan Eşitlik ilkesine aykırıdır.

II-İptal İsteminin Anayasa Hükümleri Karşısında Dayanakları :

1-Anayasamızın 2. Maddesinde ifade edilen "Türkiye Cumhuriyeti, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk devletidir." İlkesi çerçevesinde her türlü eylem ve işlemin hukuka uygun olması, kanun koyucunun çalışmalarında kendisini her zaman Anayasa ve hukukun üstün kuralları ile bağlı tutması, devletin tüm organları üstünde hukukun mutlak bir üstünlüğe sahip olması demek olduğu hukuksal bir gerçek olarak ifade edilmiştir.

Bu çerçevede geçici 6. Maddenin,

2- Serbest iradeyle taraflar arasında düzenlenip imzalanan kira sözleşmesinin bir yasa maddesiyle feshedilmesi Anayasanın 48. Maddesinde ifadesini bulan sözleşme hürriyetine 10. Maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesine (Taraf olarak kiralayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ayrıcalık ve imtiyaz tanınması itibari ile) aykırıdır.

Aynı paralelde Anayasaya aykırı yasa ile feshedilen kira sözleşmesine bir üçüncü kişinin yeni kira düzenlemesi sırasında kiracıdan daha yüksek kira teklif etmesi halinde eski kiracının bu yeni kira bedelini kabule zorlanması keza sözleşme hürriyetine ve eşitlik ilkesine aykırı bir müdahaledir.

3- Geçici 6. Maddenin 4. Paragrafında ifade edilen ve kiracının "Mahalli Mülki Amirlerin kararı ile bir hafta içinde boşaltılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvurular bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz" hükmü de keza yukarda irdelenen Anayasanın 2., 10. Ve 48. Maddelerine aykırı bir düzenleme ve hükümdür.

4- Geçici 6. Maddenin "belirtilen kira bedeline karşı süresi içinde dava açılması halinde, verilen karar kesinleşinceye kadar Vakıflar Genel Müdürlüğünce tespit edilen yeni kira bedeli üzerinden ödeme yapılır." Hükmü de keza Anayasanın 2., 10. Ve 48. Maddelerine aykırı bir düzenlemedir.

5- Geçici 6. Maddenin son bendi de yukarıda arz olunan açıklamalar karşısında keza Anayasanın 10. Ve 48. Maddelerine aykırı bulunmaktadır.

II-Yürütmenin Durdurulması İstemimizin Gerekçeleri :

Arz olunduğu üzere Yasa 27 Ocakta yürürlüğe girmiştir. Buna göre :

1-28 Nisan 1998 tarihinde sözleşmeler sona ermektedir,

2- 28 Nisan 1998'i takip eden 30 gün içinde eski kiracıların kira sözleşmesi yapması gerekmektedir (28 Mayıs 1998 tarihine kadar).

Bu süre içinde (3. kişinin varlığı halinde) teklif edilen yüksek kira bedelini ödemeyecek durumda olan kiracı sözleşme imzalamadığı takdirde kendisi taşınmazı tahliye etmemiş ise hiçbir tebligata gerek görülmeksizin bir hafta içinde Mahalli Mülki Amirinin kararıyla kiralanandan tahliye edilecektir.

3- İdare ve yargı organlarına yapılacak başvurular bu kararların yerine getirilmesini durduramayacaktır.

4- Dayatılan, dikte edilen yüksek kira bedellerine göre idare ile kira sözleşmesi yapılmış ise süresi içinde itiraz edilse bile itiraz sonucu mahkemenin tespit edeceği gerçek kira bedeline ilişkin kararın kesinleşmesine kadar (halen yerleşik uygulamanın tam aksine) kiracı idarenin tek yanlı olarak tayin ettiği yüksek bedeli ödemek zorunda kalacaktır. Davanın seyri nedeniyle, geçen sürede bu büyük olabilecek farkın ödenmesi, keza eşitlik ilkesine aykırı olarak kiracıyı büyük maddi kayıplarla karşı karşıya bırakacaktır.

Bütün bu nedenler karşısında, Yüksek Mahkemenizce konunun ele alınıp ilk incelemelerin yapılması da belirli bir zamanı gerektirdiğinden kiracıların, kiracılık sıfatlarını kaybetmesi Anayasa ilkelerine aykırı düzenleme sonucu yeni kira sözleşmeleri imzalamak zorunda bırakılması ve takdir edilen bedele itiraz halinde, kira tespitine ilişkin mahkeme kararının kesinleşme tarihine kadar realite ve rayiçten uzak kira bedeli ödemek zorunda bırakılması,

Yüksek Mahkemenizin anılan Yasanın geçici 6. maddesinin iptali istenen hükümlerini iptal etmesi halinde vakıf kiracılarının (kiralanan tahliye edilmesi halinde) uğrayacakları maddi ve manevi kayıpların giderilmesi mümkün olamayacağından dava sonuna kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmesini grubumuz adına ve Ana Muhalefet Partisi sıfatıyla talep etmek zorunlu olmuştur.

Sonuç ve İstek :

Yukarıdan beri arz ve izah olunan nedenlerle;

1- 27 Ocak 1998 tarihli Resmi Gazetede 23243 sayılı nüshasında yayınlanan 4331 sayılı Yasanın geçici 6. maddesinin, Anayasanın 2., 10. ve 48. maddeleri ile Yüce Mahkemenizce ilgili görülebilecek diğer hükümlerine aykırılığı nedeniyle iptaline,

2- Dilekçemizin, yürütmenin durdurulması istemimizi belirten III. Bölümünde ayrıntıları arz olunan nedenlerle Yüksek Mahkemenizin kararına kadar giderilmesi imkansız durum ve zararların önlenmesi için yürütmenin durdurulmasına,

karar verilmesini saygılarımızla talep ve arz ederiz.""