

"...

II- İTİRAZIN GEREKÇESİ

Başvuru kararının gerekçe bölümü şöyledir:

"1- Anayasa'nın 2. maddesinde Türkiye Cumhuriyeti, toplum huzuru, milli dayanışma, adalet anlayışı içinde bir hukuk devletidir.

Hukuk Devletinde hukukun üstünlüğü, toplum huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı ön plana çıkar.

İtiraz konusu düzenleme ile uygulama yapıldığında; Hukuka uygun ve adaletli bir sonuç elde etme olanağı olamayacağı, mülk sahibi ile kiracı arasında sosyal barışın bozulma olasılığının yüksek olduğu, bu kesimler arasında sorunlar daha da kronikleşecektir. Kamu vicdanında rahatsızlık yaratılacağı, milli dayanışma belkide bu uygulamadan payına düşeni alabilecektir. Bu nedenle itiraz konusu düzenlemenin Anayasa'nın Türkiye Cumhuriyeti'nin bir Hukuk Devleti olduğu ilkesine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

2- Anayasamızın 10. maddesinde, herkes dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep vb. sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşit olduğu vurgulanmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin yerleşmiş kararlarına göre yasa önünde eşitlik herkesin her yönden aynı kurallara bağlı olacağı anlamına gelmez.

Eşitlik ilkesi birbirinin aynı durumda olanlara ayrı kuralların uygulanmasını veya uygulanan aynı kurallar sonucu farklı sonuçlar yaratılmasını yasaklar. Varsayalım ki; aynı ve benzer iki taşınmazdan biri 10 yıl önce kiraya verilmiş olsun, diğeri son bir yıl içinde kiraya verilmiş olsun, ilki zamanında çok ucuz kiralandığından 2000 yılı içerisinde tavan yıllık olarak 900.000.000.-TL.yı zor bulmakta, ikincisi ile ekonomik istikrarın, enflasyonun, makro planla denetim içerisindeki bir dönemde kiraya 3.000.000.000.-liraya (üçmilyar) verildiğinden düzenleme getirilen 4531 sayılı yasa ilk taşınmaz malik aleyhine durum yaratmış olmaktadır. Zira düzenlemenin getirmiş olduğu %25 artış belki son bir yıl içerisinde kiraya verilen mal sahiplerini biraz tatmin etmiş olabilir, ancak 10 sene önce kiraya verilen %25 artırım mülk sahiplerini hiç bir zaman tatmin etmeyeceği her türlü izahdan varesdedir. Başka bir söyleyişle eski kiraya verilen gayrimenkuller hiçbir zaman emsallerini aylık ya da yıllık kira bedeli açısından aynı düzeye gelmeleri mümkün görülmemektedir. Bu durumda eşitsizlik bariz olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum sosyal barışı zedelemekte, kiralayan-kiracı ilişkilerini zaafa uğratmakta, en önemlisi toplumda adalet duygusunu zedelemektedir. Uygulanan aynı kurallar sonucu aynı emsal taşınmazlar yönünden farklı sonuçlar (Kira bedeli yönünden) yaratılmakta, dolayısı ile itiraz konusu düzenlemenin Anayasa'nın 10'uncu maddesine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

3- Anayasamızın 11. maddesinde yasaların Anayasa'ya aykırı olamayacağı öngörülmüştür. Yukarıda açıklanan ve aşağıda yazılan sebeplerden dolayı iptali istenen düzenlemenin Anayasa'nın ruhuna aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

4- Anayasa'nın 13. maddesinde temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın özüne ve ruhuna uygun olarak kanunlarla sınırlanabileceği, temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel

sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamayacağı kural olarak düzenlenmiştir.

Kiralayan ve kiracı arasındaki ilişki tamamen özel hukuk sahası içerisinde kalan münasebetlerdir. Demokratik toplum düzeninde herkesin özgürce sözleşme hakkı mevcuttur. Mülkiyet hakkının da toplum zararına kullanılamayacağı da bir vakadır. Hukuk Devletinde Devlet her iki tarafın hak dengesini korumak zorundadır. 4531 sayılı Yasa'da öngörülen oranlar kiraların dondurulması anlamına gelmektedir. Ülkemizde ekonomik istikrar henüz tam eksenine oturmamıştır. Enflasyon %40'ların üzerindedir, ekonomik belirsizlik devam etmektedir, bu şartlarda gayrimenkule yatırım yapmış olan mülk sahipleri aleyhine şartlar oluşmakta, tabi ki kiracı olan kesiminde büyük bir mali sıkıntı içerisinde olduğu kuşkusuzdur. Herkes kendi penceresinde geçerli geçersiz koşullar ve şartlar ileri sürebilirler, ast olan Hukuk Devletinde yararlar dengesini dengelemektedir. Bu özgürce her iki yanın yapacakları sözleşmelerden geçer.

İtiraza uğrayan yasal düzenleme kiralara sınırlamalar getirdiğinden demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı bulunduğu kanaatine varılmıştır.

5- Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabilir, mülkiyet hakkının kullanması toplum yararına aykırı olamaz hükmünü içermektedir.

Ülkemizde çok uzun yıllardan beri yüksek enflasyon ile iç içe yaşamaktadır. Enflasyonun üç haneli rakamlara çıktığı dönemlerde olmuştur. Adeta enflasyon kronik bir hal almıştır, o arada fiyatlar daha artmış ve iktisadi şartlar yeniden değişmiş, bu durumun toplumun her kesimini büyük ölçüde etkilemiş hatta sarsmıştır. Bu durumun yıllar önce yapılmış sözleşmelerdeki çok düşük bazdaki kira bedelleri yönünden gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşmayacağı aşikardır.

Öte yandan piyasada genel bir fiyat istikrarının sağlanması henüz gerçekleşmiş değildir. Diğer sektörlerde sınırlamalar olmadığından bu sektörlerde daha geniş kazanç imkanları sağlanmış, buna karşılık mülk sahiplerinin gayrimenkule yatırdıkları sermaye gelirlerinin değişmez kalması gibi bir durum hasıl olmuştur. Bu durum mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değişiklik doğurmuştur. Bu sonuç yurttaşların haklarda ve yükümlülüklerde eşitlik prensiplerine tamamen aykırıdır.

Bu sınırlamalarla gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini değişen şartlara göre ayarlama imkanı önlenmiş bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelir diğer sektördeki kazançların çok altında kalmaktadır.

Söz konusu düzenleme ile konulan kira rejiminin devam ettirilmesi, adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyetin özünü zedeleyeceği inancı ile düzenlemenin Anayasa'nın 35. maddesine aykırı olduğu kanaat ve sonucuna varılmıştır.

Sonuç ve İstem : 18.05.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna,

"4531 sayılı Kanunla geçici madde eklenmesi hakkındaki Kanun"un 1- geçici 7. maddesinin,

Esas Sayısı : 2000/77

Karar Sayısı : 2000/49

Anayasa'nın 2., 10., 11., 13., 35. maddelerine aykırı olduğu düşünöldüğönden iptali için Anayasa'nın 152. maddesi uyarınca Anayasa Mahkemesi'ne sunulmasına saygıyla arz olunur. 26.10.2000""