

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 2000/26

Karar Sayısı : 2000/48

Karar Günü : 16.11.2000

R.G. Tarih-Sayı :15.03.2002-24696

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN : Pazaryeri Sulh Hukuk Mahkemesi

İTİRAZIN KONUSU : 18.5.1955 günlü, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"a 4531 sayılı Yasa'yla eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk tümcesi ile dördüncü fıkrasının Anayasa'nın 10. ve 48. maddelerine aykırılığı savıyla iptali istemidir.

I- OLAY

Kira tesbiti istemiyle açılan davada 18.5.1955 günlü, 6570 sayılı Yasa'ya 4531 sayılı Yasa ile eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk tümcesi ile dördüncü fıkrasının Anayasa'ya aykırılığı savını ciddi bulan Mahkeme iptali için başvurmuştur.

III- YASA METİNLERİ

A- İtiraz Konusu Yasa Kuralı

6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"a 4531 sayılı Yasa ile eklenen ve itiraz konusu kuralları da içeren Geçici 7. madde şöyledir :

"GEÇİCİ MADDE 7.- Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden sözleşmesi yapılamaz.

Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur."

B- Dayanılan Anayasa Kuralları

Başvuru kararında dayanılan Anayasa kuralları şunlardır:

1- "MADDE 10.- Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasî düşünce, felsefî inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

2- "MADDE 48.- Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir.

Devlet, özel teşebbüslerin millî ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesini, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır."

C- İlgili Anayasa Kuralları

1- "MADDE 2.- Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, millî dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, lâik ve sosyal bir hukuk Devletidir."

2- "MADDE 13.- Temel hak ve hürriyetler, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünün, millî egemenliğin, Cumhuriyetin, millî güvenliğin, kamu düzeninin, genel asayişin, kamu yararının, genel ahlâkın ve genel sağlığın korunması amacı ile ve ayrıca Anayasanın ilgili maddelerinde öngörülen özel sebeplerle, Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak kanunla sınırlanabilir.

Temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamaz ve öngörüldükleri amaç dışında kullanılamaz.

Bu maddede yer alan genel sınırlama sebepleri temel hak ve hürriyetlerin tümü için geçerlidir."

3- "MADDE 35.- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla , kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

IV- İLK İNCELEME

Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 8. maddesi uyarınca, Mustafa BUMİN, Haşim KILIÇ, Samia AKBULUT, Sacit ADALI, Ali HÜNER, Mustafa YAKUPOĞLU, Fulya KANTARCIOĞLU, Mahir Can ILICAK, Rüştü SÖNMEZ, Ertuğrul ERSOY ve Tülay TUĞCU'nun katılmalarıyla 6.6.2000 gününde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine Mustafa BUMİN ve Ali HÜNER'in karşıoyları ve oyçokluğuyla, sınırlama sorununun esas inceleme evresinde ele alınmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

V- ESASIN İNCELENMESİ

Başvuru kararı ve ekleri, işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu Yasa kuralları, aykırılık savına dayanak yapılan ve ilgili görülen Anayasa kurallarıyla bunların gerekçeleri ve öteki yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A- Sınırlama Sorunu

Anayasa'nın 152. ve 294 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 28. maddesine göre, Anayasa Mahkemesi'ne itiraz yoluyla yapılacak başvurular, itiraz yoluna başvuran mahkemenin bakmakta olduğu davada uygulayacağı yasa kuralları ile sınırlıdır. Uygulanacak yasa kuralları, davanın değişik evrelerinde ortaya çıkan sorunların çözümünde veya davayı sonuçlandırmada olumlu ya da olumsuz yönde etki yapacak nitelikteki kurallardır.

Mahkemede bakılmakta olan davada, davacı 2000 yılına ilişkin kira bedelinin tesbitini istediğinden iptali istenen Geçici 7. maddenin, birinci fıkrasının ilk tümcesine ilişkin esas incelemenin "...2000 yılında yıllık % 25..." ibaresi ile sınırlı yapılmasına oybirliğiyle, dördüncü fıkrasında, Yasa'nın uygulanmasıyla ilgili genel kural içermesi nedeniyle sınırlama yapılmasına gerek olmadığına, 16.11.2000 gününde Haşim KILIÇ, Yalçın ACARGÜN, Sacit ADALI ile Ali HÜNER'in karşıoyları ve oyçokluğuyla karar verilmiştir.

B- Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

Mahkeme, 4531 sayılı Yasa ile kira paralarının arttırılmasına ilişkin düzenlemenin, sosyal hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmadığını, kira sözleşmelerinde tarafların gelecek yıla ait kira artışlarını serbestçe belirleme olanağını sınırlandırdığını, bunun taşınmaz sahipleri aleyhine sonuçlar yarattığını bunun Anayasa'nın 10. ve 48. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürerek iptalini istemektedir.

2949 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 29. maddesine göre Anayasa Mahkemesi, kanunların, kanun hükmünde kararnamelerin ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün Anayasa'ya aykırılığı hususunda ilgililer tarafından ileri sürülen gerekçelere dayanmaya mecbur değildir. Anayasa Mahkemesi taleple bağlı kalmak kaydıyla başka gerekçe ile de Anayasa'ya aykırılık kararı verebilir. Bu nedenle, itiraz konusu kural Anayasa'nın yalnız 10. ve 48. maddeleri yönünden değil, ilgisi nedeniyle 2. ve 13. maddeler yönünden de incelenmiştir.

Anayasa'nın 2. maddesinde sözü edilen sosyal hukuk devleti, insan haklarına saygılı, kişilerin huzur, refah ve mutluluk içinde yaşamalarını güvence altına alan, kişi ile toplum arasında denge kuran, çalışma hayatının kararlılık içinde gelişmesi için sosyal, iktisadi ve mali tedbirler alarak çalışanları koruyan ve insanca yaşamalarını sağlayan, işsizliği önleyen, milli gelirin adalete uygun biçimde dağıtılması için gereken önlemleri alan, güçsüzleri güçlüler karşısında koruyarak sosyal adaleti ve toplumsal dengeyi kuran devlettir. Çağdaş devlet anlayışı, sosyal hukuk devletinin tüm kurumlarıyla Anayasa'nın özüne ve ruhuna uygun biçimde kurulmasını ve işlemlerini gerekli kılar. Sosyal hukuk devletinde kişinin korunması, toplumda sosyal güvenliğin ve sosyal adaletin sağlanması yoluyla olanaklıdır. Bu bağlamda sosyal hukuk devletinin gerçekleştirilebilmesi için zaman zaman farklı ekonomik ve sosyal politikalar uygulaması gerekebilir. Ancak, bunların sınırı kuşkusuz ki, temel hukuk kuralları ve Anayasa'dır.

Konut ve işyeri darlığı bulunan ülkelerde devletçe önlem alınmadığı takdirde talebin fazlalığı nedeniyle kiraların aşırı şekilde yükseleceği, bu yükselişin tüketim maddelerinin fiyatları üzerinde etkili olarak hayat pahalılığına sebep olacağı açıktır. Türkiye'de kiraların tüketici fiyat endeksi içindeki oranının yüksek olduğu, bunun hak ve adaletin gerçekleşmesini engelleyen önemli faktörlerin başında geldiği bilinmektedir. Bu nedenlerle, taşınmaz mal kiralarının sürekli yükselişi ve içinde kira paralarının önemli etkisi olan fiyat artışlarının ekonomik ve dolayısıyla sosyal yaşamı olumsuz yönde etkilemesi karşısında Devletin, sosyal

huzurun sağlanması, toplumsal barış ve kamu düzeninin korunması amacıyla kiracı kiralayan ilişkilerini düzenlemesi, böylece insanımızı hak ettiği yaşam düzeyine kavuşturması, gelir dağılımını düzeltmesi ve yoksullukla mücadele etmesi Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen sosyal hukuk devleti olmanın gereğidir.

Anayasa'nın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilmesi ve toplum yararına aykırı kullanılamayacağı ifade edilmiştir.

Mülkiyet hakkı kişiye, başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı verir.

Çalışma ve Sözleşme Hürriyetini düzenleyen 48. maddenin birinci fıkrasında herkesin dilediği alanda çalışma ve sözleşme özgürlüğüne sahip olduğu açıklandıktan sonra ikinci fıkrasında "Devlet özel teşebbüslerin millî ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesinin, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır" denilerek Devlete bu konuda düzenleme yapma yetkisi verilmiştir.

Anayasa'nın 13. maddesinde belirtildiği biçimde, yasakoyucu tarafından yapılan temel hak ve özgürlüklerle ilgili sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmayacakları gibi sınırlama ile öngörülen amaca elverişli ve ölçülü olmalıdır.

Temel hak ve özgürlüklerin en geniş ölçüde sağlanıp güvence altına alındığı, demokratik toplumlarda kişilerin sahip olduğu, dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunulamayacağı, tümüyle ortadan kaldırılamayacağı, ancak, demokratik toplum düzeninin sürekliliği için toplumun ortak yarar ve çıkarlarının bireyin yarar ve çıkarlarının üstünde tutulması gerektiği durumlarda Anayasa'nın özüne ve ruhuna aykırı olmamak koşuluyla sınırlama yapılabileceği kabul edilmektedir.

İtiraz konusu Yasa'nın gerekçesinde de amacının, ekonomi kurallarına göre hak ve nasafete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracının durumu ve ekonomik güçlerin değerlendirilmesi, dengelenmesi, yanında yargı içtihadlarına rağmen tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın sınırlandırılarak diğer fiyatların yükselmesinin önlenmesi olduğu belirtilmiştir.

Bu durumda kira paralarının sürekli yükselişinin ekonomik ve sosyal yaşamı olumsuz yönde etkilemesi nedeniyle, kira artışlarının, temel ekonomik göstergelerin hedeflerine bağlı olarak geçici bir süre için sınırlandırılmasının kiracı kiralayan arasında bozulan ekonomik dengenin yeniden sağlanması toplumsal barış ve kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla getirildiği anlaşılmaktadır.

Konut ve işyeri olarak çeşitli yönleriyle toplumu etkileyen taşınmaz mal kirası, özel hukuk yanında kamu hukukunu da ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal darlığının, Devletçe önlem alınmaması durumunda kiraların normalin üstünde artacağı açıktır. Kira olgusunun bu bakımdan toplumsal bir sorun olduğu kabul edildiğinde Devletin kira konusunda kamu yararı amacıyla kimi hak ve özgürlükleri sınırlandırmasında Anayasa'nın 2., 13., 35. ve 48. maddelerine aykırılık yoktur. İptal isteminin reddi gerekir.

Öte yandan kiracı ile kiralayan farklı hukuksal konumda olduklarından bunları karşılaştırarak eşitlik ilkesinin zedelendiğini ileri sürmek mümkün değildir. Bu nedenle, İptali istenen hükmün Anayasa'nın 10. maddesiyle ilgisi görülmemiştir.

Maddenin dördüncü fıkrasında kira tespit davalarında da birinci fıkradaki sınırlamalara uyulacağı kuralı getirilmiştir. Birinci fıkradaki düzenlemeye koşut olan bu kural da aynı gerekçelerle Anayasa'ya aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.

VI- SONUÇ

18.5.1955 günlü, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"a 4531 sayılı Yasa ile eklenen Geçici Madde 7'nin, birinci fıkrasının ilk tümcesindeki "...2000 yılında yıllık % 25..." ibaresi ile dördüncü fıkrasının, Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, Yalçın ACARGÜN ile Ertuğrul ERSOY'un karşıoyları ve OYÇOKLUĞUYLA, 16.11.2000 gününde karar verildi.

Başkan	Başkanvekili	Üye
Mustafa BUMİN	Haşim KILIÇ	Yalçın ACARGÜN
Üye	Üye	Üye
Sacit ADALI	Ali HÜNER	Fulya KANTARCIOĞLU
Üye	Üye	Üye
Mahir Can ILICAK	Rüştü SÖNMEZ	Ertuğrul ERSOY
Üye	Üye	
Tülay TUĞCU	Ahmet AKYALÇIN	

KARŞIOY YAZISI

18.5.1955 günlü, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a", 16.2.2000 günlü, 4531 sayılı Yasayla eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının,"Sözleşmelerde Kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında %25, 2001 yılında ise yıllık %10 oranında artırılabilir." şeklindeki birinci tümcesi ile aynı maddenin, "Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur."şeklindeki dördüncü fıkrasının iptal isteminin reddine ilişkin çoğunluk görüşüne aşağıda açıklanan gerekçelerle katılmıyoruz.

a- Bu gün ülkemizde, otuz, kırk yıl önce uygulanan; Devletin ekonomiye müdahalesini uygun bir model olarak yansıtan, "Karma ekonomi" şeklinde isimlendirilen sistem artık terk edilmiştir. Serbest piyasa ekonomisi adı altında, fiyatların bu yöntemle, kurallarına göre, arz ve talep dengesi koşullarında oluşacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle, kamu yararından bahisle kiraların sınırlandırılması tercihi, savunulan ekonomik model ve mantıkla çelişki oluşturmaktadır.

b- Yasa, yapılmış ve devam eden kira sözleşmesinde, kira artış dönemi gelmişse, artış oranlarını iki yıl için belirli oranlarda sınırlamaktadır. İlk kez kiraya verilecek olan taşmazlar yönünden ise kira bedelinin sınırlandırılmasıyla ilgili bir düzenleme içermemektedir. Doğal olarak bu durum, Yasa'nın getirdiği iki yıllık sınırlandırma hükmü karşısında taşınmaz mal sahiplerinin başlangıçta saptayıp, isteyeceği kira bedelini yüksek tutmalarına yol açacaktır.

Nitekim, Yasa'nın yürürlüğe girmesinden sonra yapılan yeni kira sözleşmelerinde görülen, kira bedellerinin olağanüstü artışı bu sebepten kaynaklanmaktadır.

c- Yasa, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde sınırlandırma getirmemektedir. 20 Şubat 1999 tarihinden önce, apartmanın bir dairesinin örneğin ABD dolarıyla, aynı nitelikteki diğer dairesinin ise TL karşılığı olarak kiraya verildiğini varsayalım. Yasa'nın yürürlüğe girdiği 20 Şubat 2000 tarihinde, dolar üzerinden kiraya verilen dairenin Türk Lirası üzerinden kiraya verilene nazaran daha fazla gelir getirdiği görülecektir. Bu durum, Anayasalda yer alan eşitlik ilkesi ile açıklanamaz.

d- Yasa, Devlet ve Kamu kurumları ile, yerel yönetimlere ait taşınmazlar içinde uygulanmaktadır. Bunun sonucu olarak, mükelleflerin gayrimenkul irat vergisi matrahlarında oluşacak azalmalarda dikkate alınırsa, Devlet ve Kamu kurumlarında çok büyük vergi geliri kaybı görülecektir.

Oysa, yakın geçmişte, örneğin 1994 yılında, 4792 sayılı İşçi Sigortaları Kurumu Yasası'nda 3995 sayılı Yasayla yapılan değişikliğin 19. maddesinde görüldüğü gibi Devlet; Kurumun sahibi bulunduğu taşınmazların kira bedellerinin her yıl Devlet İstatistik Enstitüsü tüketici fiyat endekslerindeki artış oranından az olmamak üzere rayiç veya emsal değerle belirlenmesini düzenleyerek önemli bir kamu kuruluşunun kira gelirlerinin düzeyini enflasyona karşı korumak istemiştir.

e- Yasa'nın yürürlüğe girdiği 16.2.2000 tarihinden sonra bile Devletin kendi ürettiği mal ve hizmetlere uyguladığı fiyat artışları karşısında; kira gelirlerine bir nevi narh uygulaması, Yasa'nın enflasyonu indirme amacının inandırıcılığını azaltmaktadır. Bir başka ifadeyle

gelirlerin dağılışında, taşınmaz sahipleri zararına ve kiracılar yararına meydana çıkan bu durum haklarda ve yükümlölüklerde eşitlik ilkesine aykırıdır.

f- Yasa'nın 2000 yılında, kira sözleşmelerine getirdiğı %25 oranındaki sınırlama ile sözleşme özgürlüğü ve mülkiyet hakkının ortadan kaldırılmadığı sadece kamu yararı amacıyla sınırlandırıldığı, bu durumun ise sosyal devlet ilkesine uygun olduğu ileri sürölmektedir.

Anayasa'nın 48. maddesiyle düzenlenen sözleşme özgürlüğü temel hak ve özgürlüklerdendir. Bu kural Anayasa'nın Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler bölümünde yer almıştır. Bu maddede de düzenlenen özel teşebbüs özgürlüğü hem gerçek kişilere tek tek ve toplu olarak hem de tüzel kişilere tanınmıştır. Anayasa'nın 35. maddesinde ise herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu kabul edilmiştir. Buna rağmen anılan yasa ile eklenen Geçici 7. maddenin getirdiğı %25 oranındaki sınırlamanın sadece taşınmaz sahipleri zararına, kiracılar yararına olduğu için kamu yararına yönelik bir sınırlandırma olduğu kabul edilemez. Yasa, sözleşme özgürlüğüne aykırı bir düzenleme içermektedir.

Açıklanan nedenlerle, davanın iptali gerekeceğı kanısıyla aksi yönde oluşan çoğunluk görüşüne katılmıyoruz.

Üye

Yalçın ACARGÜN

Üye

Ertuğrul ERSOY