

**GAYRİMENKUL KİRALARININ
SINIRLANDIRILMASI HAKKINDAKİ 4531 SAYILI
YASAYA İLİŞKİN ANAYASA MAHKEMESİ
KARARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME**

*Yrd.Doç.Dr. M. Emin RUHİ**

I. GİRİŞ

Bu çalışmanın konusu, Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 sayılı Yasaya ilişkin Anayasa Mahkemesi kararının tahlilidir. 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"a, 16.02.2000 tarih ve 4531 sayılı Yasa¹ ile eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının, "*Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir*" şeklindeki birinci cümlesi ile aynı maddenin, "*Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur*" şeklindeki dördüncü fıkrasının Anayasaya aykırılığı iddiası ve iptali istemiyle itiraz yoluyla açılan davayı Anayasa Mahkemesi, Anayasaya aykırı görmeyerek, oyçokluğu ile -2'ye karşı 9 oyla- reddetmiştir².

* Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Genel Kamu Hukuku Öğretim Üyesi

1 Söz konusu Yasanın Geçici 7. maddesindeki düzenleme şu şekildedir:
"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 sözleşme yapılamaz.
Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur".

2 AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.71-78; Aynı yönde diğer kararı için bkz. AYM, KT: 21.11.2000, E.2000/77, K.2000/49 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.80-88

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanunun düzenlenme amacı: Enflasyonla³ mücadele edebilmek için bir ekonomik argüman oluşturmaktır. Hükümet ortaklarından Demokratik Sol Parti Grubu adına, tasarının görüşülmesi sırasında konuşan Ali Arabacı, Yasanın bu amacını şu şekilde ifade etmektedir: “*Türk toplumu, 20 yılı aşkın süredir süren yüksek enflasyonla yaşamak zorunda bırakılmıştır. Hükümetimiz, enflasyonla ciddi ve kararlı şekilde mücadeleye karar vermiştir. Enflasyon hedefi, 2000 yılında % 25, 2001 yılında % 10'dur. Nitekim, bu hedefler doğrultusunda politikalar uygulamaya konulmuştur. Bu yöndeki politikaların toplum yararına, kamu düzenine yönelik olmadığını kimse iddia edemez. Öyleyse, enflasyonun artmasında önemli bir kalem oluşturan kira paralarının da hedefler doğrultusunda sınırlandırılmasının kamu yararına olduğu kabul edilmelidir*”⁴.

4531 sayılı Yasada, 2000 yılında kira artış oranlarına, yine aynı yılın enflasyon artış oranının da % 25 olacağı varsayımından hareketle % 25'lik tavan sınır getirilmektedir. Oysa daha bu düzenlemenin yapılması aşamasında enflasyon rakamları, bu varsayılan rakamların çok üzerinde bulunmaktadır⁵. Nitekim, enflasyon 2000 yılı sonu itibariyle % 50'lere, 2001 yılı sonu itibariyle de % 90'lara -bunda Şubat Krizi etkili olmuştur- çıkacaktır. % 25'lik tavan sınırı Anayasa'ya aykırı bulmayan Anayasa Mahkemesi, kriz sonrasında % 10'luk sınırı Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir⁶.

İtiraz yoluyla Anayasa Mahkemesi'ne başvuran Mersin 1. Sulh Hukuk Mahkemesi, dilekçesinde, 4531 sayılı Yasa ile kira paralarının arttırılmasına ilişkin düzenlemenin, sosyal hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmadığını; kira sözleşmeleriyle taraflar gelecek yıla ait kira artışlarını serbestçe belirlerken bu artışın sınırlandırıldığını, bunun taşınmaz sahipleri aleyhine sonuçlar yarattığından hareketle, bu durumun eşitlik ilkesine aykırı olduğunu;

³ Bir ülkede fiyatlar genel düzeyinin sürekli artması şeklinde ifade edilen enflasyon, paranın satın alma gücünün düşmesinden başka bir anlam taşımamaktadır. Zeynel DİNLER, *İktisada Giriş*, 4.Bası, Bursa 1998, s.403; İlker PARASIZ, *Modern Makro Ekonominin Temelleri*, Bursa 2000, s.187

⁴ TBMM Tutanak Dergisi, Yıl 2, Dönem 21, s.358

⁵ DYP Grubu adına konuşan Hüseyin Çelik bu durumu şu şekilde ifade etmektedir: “Bizim, hayali, sanal olarak enflasyonu düşük olarak kabul etmemiz, onun öyle olduğu anlamına hiçbir zaman gelmez. Ekonomi, piyasada spontane olarak oluşmuş gerçek göstergelere göre idare edilir, sanal rakamlara göre değil. Hükümet, 2000 yılı enflasyonunu yıl sonu itibariyle yüzde 25 varsayarak, memura yüzde 25 artış yaptı. Bakın, kaldı ki, ocak ayı sonunda oluşan enflasyon rakamı yüzde 68,8'dir”. TBMM Tutanak Dergisi, Yıl 2, Dönem 21, s.347

⁶ AYM, KT: 19.7.2001, E.2001/303, K.2001/333 sayılı karar, RG: 24524, 15.9.2001, s.3-8

mülkiyet hakkını sınırladığını, bunun ise Anayasanın 2., 10., 11., 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürerek iptalini istemişti. Anayasa Mahkemesi ise kararını verirken dilekçede yer alan maddeler dışında, Anayasanın 48'inci maddesi açısından da durumu değerlendirerek itirazın reddi sonucuna ulaşmıştır. İşte bu çalışmada, Anayasa Mahkemesinin söz konusu kararı ele alınarak, irdelenmeye çalışılacaktır.

II. KARAR

Anayasa Mahkemesi'nin verdiği bu kararda; söz konusu maddeler açısından yaptığı inceleme ve ortaya koyduğu gerekçeler şu şekilde sıralanabilir⁷:

1. Anayasanın 2. maddesi açısından:

Anayasa Mahkemesi'ne göre, gayrimenkul kiralarına getirilen % 25'lik sınırlama Anayasanın 2. maddesinde belirtilen sosyal hukuk devleti ilkesine uygundur. Anayasa Mahkemesi: *"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 nedenle, 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"*⁸ düşüncesindedir.

Anayasa Mahkemesi'nin bu görüşünü irdelediğimizde şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır:

- Ülkemizde konut ve işyeri darlığı bulunmaktadır. Bu darlık doğal olarak talebi arttırmakta; bu durum öncelikle kiraların aşırı şekilde yükselmesine, giderek bütün tüketim mallarının fiyatlarının artmasına, dolayısıyla da hayat pahalılığına (enflasyona) yol açmaktadır.

- Hayat pahalılığının en önemli nedenini oluşturan kira artışlarına, Devletin müdahale etmemesi düşünülemez. Hatta, bu müdahale etme

⁷ AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.74-76

⁸ AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.74

zorunluluğu, sosyal hukuk devleti ilkesinin devlete yüklediği görev gereğidir. İşte bu müdahale ile, ülkemizde sosyal huzur sağlanacak, toplumsal barış ve kamu düzeni korunacak, kiracı kiralayan ilişkileri düzelecek ve böylece, Türk insanı hak ettiği yaşam düzeyine kavuşup, gelir dağılımı düzelecek ve ülke hayat pahalılığından kurtulmuş olacak...

Ülkemizin içinde bulunduğu her türlü pahalılığın nedeni, kira artışlarındaki aşırılıktır ve bu durum gayrimenkul sahiplerinin tatmin olmaz ihtiraslarından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla, bu duruma seyirci kalmak, devlet açısından mümkün değildir.

2. Anayasanın 35. maddesi açısından:

Anayasa Mahkemesi'ne göre, mülkiyet hakkı kişiye, ancak "yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma" imkânı vermektedir. Dolayısıyla, herkes mülkiyet hakkına sahiptir ancak, bu hak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilecektir.

Anayasa Mahkemesi, söz konusu bu yasal düzenleme ile "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 ..."9 düşüncesine ulaşmaktadır.

3. Anayasanın 48. maddesi açısından:

Yine Anayasa Mahkemesi'ne göre, "48. maddenin birinci fıkrasında, herkesin dilediği alanda çalışma ve sözleşme özgürlüğüne sahip olduğu açıklandıktan sonra, ikinci fıkrasında "Devlet özel teşebbüslerin milli ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesinin, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır" denilerek Devlete bu konuda düzenleme yapma yetkisi verilmiştir"10. Dolayısıyla, kira artışına getirilen sınırlamanın bu madde açısından da sakıncalı yönü bulunmamaktadır.

4. Anayasanın 13. maddesi açısından:

Anayasa Mahkemesi'ne göre:

"Anayasa'nın 13. maddesinde belirtildiği biçimde, yasakoyucu tarafından yapılan temel hak ve özgürlüklerle ilgili sınırlamalar demokratik

9 AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.75

10 AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.75

toplum düzeninin gereklerine aykırı olmayacakları gibi sınırlama ile öngörülen amaca ulaşmada 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 nesafete 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 belirtilmiştir¹¹.

Anayasa Mahkemesi'nin bu yaklaşımından kısaca şu sonuçları çıkarabiliriz:

- Yasakoyucu temel hak ve özgürlüklere sınırlamalar getirebilir, ancak bu sınırlamalar, öngörülen amaç için elverişli ve ölçülü olmak yanında; **demokratik toplum düzeninin gereklerine de aykırı olmamak** durumundadır. Bu durumda Anayasa Mahkemesi'ne göre, getirilen sınırlama, öngörülen amacı gerçekleştirmede elverişli ve ölçülü olmak yanında, demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı bir yanı da bulunmamaktadır.

- Söz konusu yasanın amacı, "ekonomi kurallarına göre hak ve nesafete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracının durumu ve ekonomik güçlerin değerlendirilmesi, dengelenmesi", "kira paralarındaki artışın sınırlandırılarak diğer fiyatların yükselmesinin önlenmesi olduğu"dur. Böylece, Anayasa Mahkemesi'ne göre, kira artışlarına getirilen bu sınırlamayla, "hak ve nesafete uygun, makul bir kira parasının saptanması" mümkün olacaktır.

- Anayasa Mahkemesi, yasakoyucunun amacını paylaşarak, ısrarla, kira artışları önlenirse, diğer ürünlerin fiyatlarının yükselmesinin de önleneceği düşüncesini vurgulamaktadır.

Sonuç olarak, Anayasa Mahkemesi, "Konut ve işyeri olarak çeşitli yönleriyle toplumu etkileyen taşınmaz mal kirası, özel hukuk yanında kamu hukukunu da ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal darlığının, Devletçe önlem

¹¹ AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.75

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, iptali istenen hükmün Anayasa'nın 10. maddesiyle ilgisi görülmemiştir”¹² sonucuna ulaşmaktadır.

Karara muhalif kalan iki üye, karşı oy yazılarında, bizim de katıldığımız şu gerekçeleri -ki aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir- ortaya koymaktadır: Yapılan düzenlemenin, ülkemizde yıllar önce terk edilmiş bulunan “karma ekonomi modeli”ni yansıttığı, bunun da çağdaş ülkelerde uygulanan serbest piyasa ekonomisi modeli ile çeliştiği; ilk kez kiraya verilecek taşınmazlar yönünden bir sınırlama getirilmediği, bu nedenle sınırlandırılmaya çalışılan kira artış oranlarını büsbütün arttıracacağı; Türk Lirası ile kiraya verenler karşısında Amerikan Doları ile kiraya verenlerin daha fazla gelir elde edeceği, bunun da eşitlik ilkesine aykırı olduğu; diğer yandan devletin gayrimenkul kira gelirleri üzerinden aldığı vergi gelirlerinde büyük kayba uğrayacağı; ayrıca devletin kendi ürettiği mal ve hizmetlere yaptığı zamlar karşısında, kira gelirlerine narh uygulamasının Yasanın enflasyonu indirme amacının inandırıcılığını azalttığı, bu nedenle taşınmaz sahipleri zararına ve kiracılar yararına ortaya çıkan bu durumun haklarda ve yükümlülüklerde eşitlik ilkesine aykırı olduğu; dolayısıyla sınırlamanın kamu yararına yönelik olmadığı; ayrıca sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğu ileri sürülmektedir¹³.

Belirtelim ki, konut yetersizliği, kiracılar aleyhine, kiralayanlar lehine sosyal ve ekonomik dengeyi bozucu etki yaratmaktadır. Bu açıdan kiracı-kiralayan ilişkileri, her devirde toplumları etkileyici bir özellik göstermiştir. Bu nedenle taşınmaz kiracı ilişkisi, birçok Batı ülkesinde olduğu gibi, ülkemizde de kamu düzenini ilgilendiren bir ilişki olarak görülmüş ve bu alana devlet, özellikle kiracıyı korumak amacıyla müdahale etmiş, yasal bazı önlemler almıştır. Kiracıları koruma amaçlı olarak yapılan bu düzenlemeler, sosyal devlet ilkesinden kaynaklanmakta ve tarafların eşit koşullar altında

¹² AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.76

¹³ Bkz. AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.77-78

bulunmadığı varsayımına dayanmaktadır¹⁴. Bu bağlamda, ülkemizde, kiraları 1953 yılı rayiçleri üzerinden donduran ve tahliye sebeplerini sınırlayan 1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kabul edilmiştir. Ne var ki, bu Yasanın, kira paralarını sınırlayan 2 ve 3'üncü maddeleri, Anayasanın 36 ve 11. maddelerine aykırı bulunarak, Anayasa Mahkemesinin 26.03.1963 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi bu kararda: "*... kira konusu, iktisadî hayata etki yapan önemli bir faktör olmakla beraber, bunun yalnız başına ele alınması, istenilen sonuçları sağlamaya yetmemektedir. Hal böyle iken, diğer sektörlerde, devletçe alınmış olan tedbirler ve yapılan sınırlamalar kaldırılmış, bu suretle daha geniş kazanç imkânları sağlanmış; buna karşılık, mülk sahiplerinin gayrimenkullere yatırdıkları sermaye gelirlerinin değişmez kalması gibi bir durum hâsıl olmuştur. Bu durum, gelirlerin dağılımında, mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değişiklik doğurmuştur. Bu sonuç, yurttaşların, haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği prensibine tamamen aykırıdır. Kanun, kiraların ya da fiyat yükselişlerine göre adalete ve iktisadî şartların gereklerine uygun bir şekilde yararlanılmasına elverişli olmasa idi, böyle bir sonuç doğmamış olurdu.*

... Öte yandan bu sınırlamalarla kiralar dondurulmuş olduğundan, gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini, değişen şartlara göre ayarlamak imkânı önlenmiş bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelirler, diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kalmaktadır. Ayrıca, bu şekilde dondurulan kira paraları, fiyatların yükselişi sonucu gayrimenkullerin kazandığı değer normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadî şartlar büsbütün değiştiği halde, 6570 sayılı Kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi,

¹⁴ 6570 sayılı Taşınmaz Kiraları Hakkındaki Kanunda, kiracıları koruyucu tarzda yeterli düzenlemelere yer verilmiş bulunmaktadır. Örneğin kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusunda; yasa kapsamına giren yerlerde, yani belediye örgütü bulunan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü (musakkaf) taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde, kiracı hiçbir neden göstermeksizin, sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce kiralayana yazılı olarak bildirmek koşuluyla kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebildiği halde (m. 11), kiralayan ise ancak son derece istisnai durumlarda sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. "Yasa kiracıyı öylesine korumak istemiştir ki, ayrıca bu Yasada ve bu Yasaya aykırı olmamak kaydıyla Borçlar Kanununda belirtilen nedenler dışında başka bir nedenle kiralayanın, kiracı yada mirasçıları aleyhine tahliye davasını açmayacağını belirtme gereğini duymuştur. Bu düzenleme emredici niteliktedir ve dolayısıyla taraflar arasındaki sözleşmede, kiralayanın başka nedenlerle tek yanlı olarak sözleşmeyi bozabileceği kararlaştırılmış olsa bile, bu koşul geçersiz olacaktır". Aydın ZEVKLİLER/Murat AYDOĞDU/Hasan PETEK, **Özel Borç İlişkileri**, Seçkin Y., Ankara 1998, s. 239-240; Kiracıların korunmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. 239-260

adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır"¹⁵ sonucuna ulaşmıştır.

Kararda özetle, kira artışlarına getirilen sınırlama biçiminin mülkiyet hakkının özüne dokunduğu vurgulanmaktaydı. Bu karardan sonra doğan boşluk, 18.11.1964 tarihli Yargıtay içtihadı birleştirme kararı doğrultusunda yargı kararlarıyla doldurulmuş; bu yöndeki uyumsuzluklar, mahkemelerde açılacak tespit davasıyla giderilmeye başlanmıştır. Bugünkü sistem de budur. Bu sistemde, yargıç, açılacak her tespit davasında, olağan rayici ve toptan eşya fiyatları endeksini göz önünde tutarak, hakkaniyet ve nesafete uygun bir rakam belirlemektedir. Bu sistem, otuzbeş yılı aşkın süredir uygulanmaktadır. Yargımız bu uygulamayı yaparken Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçelerini dikkate almış, kira paralarına sınır getirirken, kira parasını kamu düzeninden saymış, saptanan kira parasının hak ve nesafete uygunluğuna özen göstermiştir.

Şu halde, eğer kira artışı, enflasyon oranının üzerinde artıyor ise kiracı ve kiralayan arasında anlaşmazlık olduğunda, mevcut enflasyon rakamları dikkate alınarak karar verilmektedir. Bu konuda Yargıtayın, kira artışının, öngörülen enflasyona göre değil, reel enflasyona göre yapılması gerektiğini ifade eden kararları mevcuttur. Dolayısıyla, 2000 yılında % 25 enflasyon olacak diye kira gelirlerinde artışı % 25'le sınırlamak, Yargıtayın yerleşik içtihadıyla bağdaşmamaktadır.

Anayasa Mahkemesi, 2001 yılında yaşanan kriz karşısında yine 4531 sayılı Yasa'da düzenlenmiş bulunan % 10'luk sınırı, Anayasanın 2., 5., 13., ve 35. maddelerine aykırı bularak -oy birliği ile- iptal edecektir¹⁶. AYM bu kararında, esasen, Yasama organının gayrimenkul kira artışlarına bir takım sınırlamalar getirebileceği ve bu durumun Anayasaya aykırı yönünün bulunmamasına rağmen, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz dolayısıyla, ortaya çıkan durumun "demokratik toplum düzeninin gerekleri"ne uymadığı sonucuna ulaşmaktadır. Anayasa Mahkemesi, "*... Kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. Ancak, 4531 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen % 10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira*

¹⁵ AYM, KT: 26.3.1963, E.1963/3, K.1963/67 sayılı karar, AYMKD, S.1, s.153-154

¹⁶ AYM, KT: 19.7.2001, E.2001/303, K.2001/333 sayılı karar, RG: 24524, 15.9.2001, s.3-8

bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makul, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda, itiraz konusu ibare ile mülkiyet hakkının özüne dokunacak biçimde yapılan ölçüsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı ileri sürülemez”¹⁷ görüşüne ulaşmaktadır.

III. KARARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Anayasa Mahkemesinin bu kararını ele almak; tahlil edebilmek için öncelikle “ölçülülük ilkesi” üzerinde durmak gerekmektedir. Çünkü, aşağıda üzerinde durulacağı üzere, inceleme konusu olan kararda, Anayasa Mahkemesi’nin konuyu bu ilke açısından ayrıntılı bir şekilde değerlendirmesi gerekirken, bunu ihmal ettiği ve dolayısıyla da sağlıklı bulmadığımız bir sonuca ulaştığı kanaatini taşıyoruz.

Öğretinin ve aslında Anayasa Mahkemesinin de üzerinde uzlaştığı “ölçülülük ilkesi”¹⁸, olağan dönemlerde temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması konusunda dikkate alınması gereken temel bir ilke olarak karşımıza çıkmaktadır¹⁹. Bu ilke öğretide genel olarak, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında başvurulacak aracın, sınırlama amacını gerçekleştirmeye elverişli olması; bu aracın sınırlama amacı açısından gerekli olması ve araçla amacın ölçüsüz bir oran içinde bulunmaması şeklinde tanımlanarak; **elverişlilik**, **gereklilik** ve **oranlılık** şeklinde üç alt ilke ile ifade edilmektedir.

Anayasa Mahkemesinin de daha önce vermiş olduğu bir çok kararında, ölçülülük ilkesini, öğretide belirtilen anlamıyla kabul ederek uyguladığını

¹⁷ AYM, KT: 19.7.2001, E.2001/303, K.2001/333 sayılı karar, RG: 24524, 15.9.2001, s.7

¹⁸ Bu konuda bkz. Yücel OĞURLU, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Seçkin Y., Ankara 2002; Ergun ÖZBUDUN, **Türk Anayasa Hukuku**, Yetkin Y., 5. Baskı, Ankara 1998, s.81; Oktay UYGUN, **1982 Anayasası’nda Temel Hak Ve Özgürlüklerin Genel Rejimi**, Kazancı Y., İstanbul 1992, s. 161-171; Fazıl SAĞLAM, **Temel Hakların Sınırlanması Ve Özlü**, A.Ü.S.B.F.Y., Ankara 1982, s.110-128; Zafer GÖREN, **Anayasa Hukukuna Giriş**, D.E.Ü.Y., İzmir 1999, 2.Baskı, s. 375 vd.; İbrahim Ö. KABOĞLU, **Anayasa Yargısı**, İmge Kitabevi, 2. Baskı, Ankara 1997, s.142-144; Bülent TANÖR/Necmi YÜZBAŞIOĞLU, **1982 Anayasasına Göre Türk Anayasa Hukuku**, YKY, İstanbul 2001, s.151-152; İl Han ÖZAY, **Günışığında Yönetim**, Alfa Y., İstanbul 1996, s.526

¹⁹ Anayasada 2001 yılında değişiklik yapılmadan önce, pozitivist bir yaklaşımla, “anayasada “ölçülülük ilkesi”nin düzenlenmemiş olması nedeniyle bu ilkenin kabul edilemeyeceğini” ileri süren düşünce de -istisnai olarak- bulunmaktaydı. Bkz. Kemal GÖZLER, **Türk Anayasa Hukuku**, Ekin Kitabevi Y., Bursa 2000, s.248-251

görüyoruz²⁰. Anayasa Mahkemesi'ne göre: “Amaç ve sınırlama orantısının korunmasıyla ilgili ‘ölçülülük’ temel ilkesinin alt ilkeleri olan yasal önlemin sınırlama amacına ulaşmaya elverişli olup olmadığını saptamaya yönelik ‘elverişlilik’; yine sınırlayıcı önlemin sınırlama amacına ulaşma yönünden zorunlu olup olmadığını arayan ‘gereklilik-zorunluluk’, ayrıca amaç ve aracın ölçüsüz bir oranı kapsayıp kapsamadığını, bu yolla ölçüsüz bir yükümlülük getirip getirmediğini belirleyen oranlılık ilkeleri”²¹dir.

Anayasa Mahkemesinin başka bir kararına göre: “Özgürlükler ancak istisnai olarak ve demokratik toplum düzeninin sürekliliği için zorunlu olduğu ölçüde sınırlandırılabilir” ve bu sınırlandırma “makul bir amaca yönelik” olmalıdır²². Anayasa Mahkemesi bir diğer kararında: “Durumun gerektirdiği ölçü” ile; “temel hak ve özgürlüklerin kullanılmasının sınırlandırılması veya durdurulması için başvuru aracının, amacı gerçekleştirmeye elverişli, gerekli olması ve araçla amacın ölçülü bir oran içinde bulunması”nın anlatılmak istendiğini ifade etmektedir²³.

1982 Anayasasında değişiklik yapılmadan önce de “anayasanın özünde saklı bulunan”²⁴ ve değişiklik sonrasında ise -Ekim 2001- sarih bir şekilde 13. maddede ifadesini bulan ölçülülük ilkesi; “demokratik toplum düzeni ve hukuk devleti ilkelerinin bir uzantısı”²⁵ni da teşkil etmektedir²⁶. Alman Anayasa Mahkemesi de, bu ilkedan hareketle, temel hakların kamu makamları tarafından ancak kamu düzeninin korunmasını sağlamak için zorunlu olduğu ölçüde sınırlandırabileceğini ifade etmektedir²⁷. Böylece, devletin birey haklarına müdahalesinde keyfililiğin önlenmesi yoluna gidilmiş olunacaktır.

20 Anayasa Mahkemesinin ölçülülük ilkesi konusundaki kararları ve bu kararların ayrıntılı incelemesi için bkz. UYGUN, s.165-171; OĞURLU, s.51-61

21 AYM, KT: 23.6.1983, E.1988/50, K.1989/27 sayılı karar, AYMKD, S.25, s.313

22 AYM, KT: 26.11.1986, E.1985/8, K.1986/27 sayılı karar, AYMKD, S.22, s.366,387

23 AYM, KT: 10.1.1991, E.1990/25, K.1991/1 sayılı karar, AYMKD, S.27, s.97

24 UYGUN, s.167

25 TANÖR/YÜZBAŞIOĞLU, s.151

26 Değişiklik öncesi ve sonrasına ilişkin durum konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. OĞURLU, s.43-48

27 Christian RUMPH, “Ölçülülük İlkesi ve Anayasa Yargısındaki İşlevi ve Niteliği”, Anayasa Yargısı, C.10, AYM, Ankara 1993, s.25-48; Ayrıca, İsviçre Federal Mahkemesi ve İtalyan Anayasa Mahkemesi de Alman Anayasa Mahkemesi gibi, ölçülülük ilkesini, hukukun genel ilkelerinden biri olarak kabul etmekte ve böylece insan haklarının korunmasında bu ilkeye önemli bir işlev yüklemektedirler. Bu konuda bkz. KABOĞLU, s.143-144; OĞURLU, s.177 vd.

Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği Anayasada belirtilmektedir (m. 35). Diğer yandan bu yapılırken, getirilen sınırlamanın ulaşılmak istenen amaca elverişli olması; gerekli-zorunlu olması; amaçla araç arasında makul bir orantı olması da Anayasanın gereğidir. Ancak, söz konusu gayrimenkul kiralarına ilişkin sınırlama bu ilkeler açısından değerlendirildiğinde ciddi sorunlar bulunduğu görülmektedir. Aşağıda bu kanaatimizi ayrıntılı olarak ele alıp, açıklamaya çalışacağız.

Öncelikle gayrimenkul kiralarının sınırlanmasına ilişkin **söz konusu yasal sınırlama, amacına ulaşmaya, başka bir deyişle, enflasyonun önlenmesi amacını sağlamaya elverişli değildir.** Ayrıca, amaca ulaşmak için başvuru araç ile kiralayanlar aleyhine ölçsüz bir yükümlülük getirilerek amaç ve araç arasında olması gereken makul ölçü aşılmakta ve **oranlılık ilkesi ihlâl edilmektedir.**

1. Yasanın gerekçesinde; "*Enflasyonla mücadelede hükümetin desteklere ihtiyacı var. Dolayısıyla, böyle bir düzenleme, enflasyonda hükümete destek verecektir*"²⁸ denilmektedir. Bu aşamada sorulması gereken, gayrimenkul kiralarının sınırlanmasının tek başına enflasyonun düşmesini sağlayıp sağlamayacağıdır. Diğer bir ifadeyle, kullanılan bu araç, amaç açısından elverişli midir? Bu durumu saptayabilmek için öncelikle enflasyonun kaynağı üzerinde durmak gerekir. Acaba enflasyonun kaynağı, iddia edildiği gibi kira artışlarındaki aşırı yükselme ve bunun diğer mal fiyatlarına yansımaları mıdır? Yoksa enflasyonun kaynağı, aşırı büyümüş devletin savurganlığı; devletin israf boyutlarındaki harcamaları, iflas eden ya da doğası gereği iflas ettirilen KİT'lerin bütçe üzerindeki olumsuz etkisi, hortumlanmasına göz yumulan batık bankalar, görev zararı olarak kamu bankalarına fatura edilen popülist yaklaşımlar ve bütün bunların sonucu olarak açık veren bütçe, bütçe açığının kapatılması için karşılığı olmadan para basımı, yüksek faizlerle yapılan borçlanma yanında²⁹; Devletin kendi ürettiği, üretimin temel girdilerine -petrol, doğal gaz, elektrik, telefon gibi- sürekli olarak, tamamen keyfi bir şekilde, ölçsüzce yaptığı zamlar ve bunların diğer fiyatlara yansımaları mıdır? Böyle olunca, enflasyonun yegane kaynağı olarak kira artışlarının görülmesi anlaşılabilir bir durum değildir. Dolayısıyla, **enflasyon canavarının sorumlusu da kira artışları değil,**

²⁸ TBMM Tutanak Dergisi, Yıl 2, Dönem 21, s.351

²⁹ Taha AKYOL, "*Sistemin İflası*", Milliyet, 14,04,2001; Mustafa ERDOĞAN, *Demokrasi Laiklik Resmi İdeoloji*, Liberte Y., Ankara 2000, s.207 vd.; "Devlet bu ülkede haddinden fazla para harcamaktadır... Devlet harcamaları azaltılmadıkça, ne yapılırsa yapılsın, kamu açıkları kapatılamayacaktır". Atilla YAYLA, *Devletçi Zihniyet ve Piyasa Ekonomisi*, Liberte Y., Ankara 2001, s.143

bizzat devletin kendisidir³⁰. Şu halde, çözümü başka yerde aramak, çözümsüzlüğün devamını sağlamaktan başka bir anlam taşımamaktadır.

2. Karara muhalif kalan üyelerin³¹ ve söz konusu Yasanın TBMM'nde görüşülmesi sırasında muhalefet partilerinin de ifade ettikleri gibi³², bu

30 "TOPLUMUN bütün kesimleri enflasyonun inmesini istiyor da, bir türlü enflasyonu indiremiyoruz. Hükümetler çoğu kez enflasyonun düşmemesinden özel sektörü sorumlu tutarlar. Uyguladıkları istikrar programlarına özel sektörün yeterli desteği vermediğini savunurlar..."

ENFLASYON MEKANİZMASI

Aslında, enflasyonun düşmesinden en çok zarar görecektir kesim kamu sektörüdür. Bu nedenle de, Türkiye'de enflasyon lobisinin başı devlettir. Deneyimler böyle diyor.

Fyat istikrarı, fiyatların ölçüldüğü para biriminin değerindeki istikrardır. Türk parasına en kötü muameleyi yapan da devlettir. Çünkü, enflasyonla yaşamayı kolaylaştıran mekanizmaları kuran devlettir".

Ercan KUMCU, "Enflasyon lobisinin başı devlettir", <http://arsiv.hurriyetim.com.tr/hur/turk/01/05/24/yazarlar/26yaz.htm>;

"...VERGİ

Enflasyon da bir çeşit vergidir. Vergiyi reel anlamda ödeyen dar ve sabit gelirli insanlardır. Ekonomideki görece fiyat hareketlerine göre, enflasyon vergisini verenler ekonomik dengelere göre gelişigüzel seçilirler.

Enflasyon vergisini kimlerin vereceğine Büyük Millet Meclisi karar vermez. Vergi oranının ne olacağını da önceden kestirmek mümkün değildir. Dolayısıyla, ekonomide en haksız vergi enflasyon vergisidir. Enflasyon, ekonomik haksızlıkların en büyüğüdür. Bütçenin bağlanmak üzere olduğu bugünlerde hükümet, siyasetin değil, ekonominin önceliklerini sıralayıp bir karar vermek durumundadır. **Ekonominin birinci önceliği harcamaları kısırarak kamu finansman dengesini hedefler doğrultusunda yapılandırılmaya çalışmaktır.**

Harcamalarda tasarruf yetmediğinde, ek gelir kaynakları araştırılmalıdır. Ek gelir olanakları, özelleştirme gibi gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bugünden belli olmayan kalemlerde değil, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin kabulüne dayanan vergi artışlarında aranmalıdır. Verginin çeşidi ne olursa olsun, ödemeleri gerekenler bilinçli seçilmelidir.

Enflasyon vergisine güvenmek çaresizliktir. Çaresizliğin çözümü harcamalarda tasarruf konusunda çok daha radikal önlemlerin alınmasıdır. Ercan KUMCU "Enflasyon yaratmak çaresizliktir", http://www.hurriyetim.com.tr/yazarlar/yazar/0_sjd-112@nvid-231271_00.asp; Enflasyon konusunda ayrıca bkz. DİNLER, s.403 vd.; PARASIZ, s.187 vd.

31 "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". AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.77 ; Yayla da, haklı olarak, aynı yönde düşünmektedir: "İnsan hak ve özgürlükleri, demokratik siyasi yapılanma ve hukukta evrensel standartlara uyum bakımından gözünü diktiği 'çağdaş' medeniyetin bir hayli gerisinde seyretmekte inat eden Türkiye'de son zamanlarda güdük olan piyasa ekonomisini de iyice budamaya yol açacak adımlar atılmaktadır. Ekonomik hayata devlet müdahaleleri biçiminde ortaya çıkan şu adımlar sahiplerinin iyi niyetlerine ve çok güzel amaçlarına rağmen iktisadi

düzenleme çağdaş ekonomi modeli olarak kabul edilen serbest piyasa ekonomisi³³ ile çelişki teşkil etmektedir.

4531 sayılı Kanun, öncelikle, serbest piyasa ekonomisinin ruhuna aykırıdır. Serbest piyasa ekonomisinde, fiyatlar, piyasa şartlarında, arz ve talep dengesi içinde belirlenir³⁴. Merak edilen şey; acaba, enflasyonu kontrol etmek için gayrimenkul kiralarının artışını 2000 yılı için % 25, 2001 yılı için % 10 olarak belirleyen, bu konuda sınırlama getiren hükümet, temel tüketim mallarının; meyve ve sebzenin, pirincin, şekerin, tuzun, tekstil ürünlerinin fiyat artışlarına neden sınırlama getirmemektedir? Petrole, sabah-akşam zam yapan, 400 bin liraya mal olan benzini vatandaşa 1 milyon 900 bin liraya satan hükümet, kendi ürettiği mamullere bile istediği zammı uygularken, gayrimenkul kiralarının artışlarına % 25, % 10 gibi sınırlamalar getirmesi kabul edilebilir bir şey midir? Gayrimenkul kiralarının artışlarına sınırlama getiren hükümet, aynı sınırlamayı demire, çimentoya, keresteye, arsa fiyatlarına, nakliye masraflarına, elektrik malzemesine, boyaya, işçilik fiyatlarına getirebilecek midir? Getirecekse, uygulayacağı ekonomik modelin adı ne olacaktır?

Muhalefet şerhinde de üyeler: *“Yasa'nın yürürlüğe girdiği 16.02.2000 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 dağılımında, taşınmaz sahipleri zararına ve kiracılar yararına meydana çıkan bu durumun haklarda ve yükümlülüklerde eşitlik ilkesine aykırı”*³⁵ olacağı konusunda düşüncelerini ifade etmektedirler.

Liberal ekonomide, fiyatlar, meclisin çıkardığı kanunlarla değil ekonominin kendi kurallarının işletilmesiyle dengelenir. Dolayısıyla bu kanun, hem ekonomik modelimiz hem de hukuk anlayışımız açısından tam bir geriye

alanda devletçiliği güçlendirecek ve toplumsal hayatın hemen hemen her alanında tahribat yapacak mahiyettedir...

(Bu yasanın) en büyük zararı devlet müdahaleciliğini bireylerin özel alanlarına doğru yaymasıdır. Hükümet hangi hak ve yetkiyle böyle bir düzenleme yapmaya kalkışmaktadır? Şüphe yok ki bu teşebbüs, kültürel kodlarımıza ve siyasi-idari yapımıza derinlemesine nüfuz etmiş devletçiliğin hangi biçimlerde hortlayabileceğinin çarpıcı bir örneğidir". A.YAYLA, **“Kira Tasarısı Yanlıştır”**, LDT Web Sitesi, 20 Mayıs 2000

32 TBMM Tutanak Dergisi, Yıl 2, Dönem 21, s.346 vd.

33 Güneri AKALIN, **KİT Ekonomisi**, Yeniçağ Y., Ankara 1990, s.286; Taha AKYOL, **“Sol Ekonomi”**, Milliyet, 27.02.2001

34 Piyasa ekonomisinin işleyişine ilişkin olarak bkz. Vural Fuat SAVAŞ, **Piyasa Ekonomisi ve Devlet**, Liberte Y., Ankara 2000, s.14, 55 vd.; A. YAYLA, **Devletçi Zihniyet**, s.29

35 AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.78

dönüştür. Kanunlarla kira artışlarına müdahale etmenin çağdaş ekonomik anlayışta yerinin bulunmadığının bilinmesi gerekir. Liberal ekonomide bu şekilde sınırlamalar olmaz. Aksi halde üretim olmaz. Bu durum ekonomik dengelerin bozulmasına yol açabilir. Söz konusu düzenlemeden sonra da; konut üretimi olmamış; üretim olmayınca, konut az olunca arz-talep dengesinde fiyatlar, kiralar da kendiliğinden yükselmiştir. Ayrıca, yapılan bu müdahale, Avrupa Birliği üyeliği için kabul edilmesi zorunlu olan; Kopenhag Ekonomik Kriterleri açısından da sorun teşkil etmektedir³⁶.

Yasama organının, sosyal devlet ilkesinin arkasına sığınarak ekonomik alanda keyfi sınırlamalarda bulunamayacağını bilmesi gerekir. Yayla'nın da ifade ettiği gibi: *"İdarecilerimiz şunu anlamalıdır: Ekonomik hayat idari kararlarla ve kanunlarla yönetilemez. Yasama ve yürütme organları da ekonominin kurallarına uymak zorundadır. Merak ediyorum hükümet bir emirle ya da kanunla niye üretimi artırmıyor? Verimliliği ve milli geliri niçin yükseltmiyor? Enflasyonu niçin düşürmüyor? Hükümet milyonlarca kira veren-kiralayan arasındaki ilişkiyle ilgili özel bilgilere sahip midir ki bir şekilde piyasa işlemlerini hukuki kılıf geçirilmiş idari kararlarla ikame etmeye yeltenmektedir? Bu teşebbüs sözleşme özgürlüğüne, özel mülkiyete, girişim hürriyetine saldırı değilse nedir? Hükümet, faydadan çok zarar verecek olan, insan hak ve hürriyetlerine de aykırı olan, iktidarın yetkisini kötüye kullanması anlamına gelen bu teşebbüsten derhal vazgeçmelidir"*³⁷.

Hükümet, kamunun ürettiği mal ve hizmetlere dilediği gibi zam yaparken, kiralara gelince bu tarz bir sınırlamaya gitmesi doğru bir yaklaşım olarak kabul edilemez. Kamu kesiminde sınırsızca yapılan harcamaların frenlenmesi, ekonomik iktidarın sınırlandırılarak daha özgürlükçü bir yapının ortaya çıkarılması yerine, kira bedeli artış oranlarını sınırlamak yoluyla enflasyonu önlemek düşüncesi gerçeğe uymadığı gibi, bu düzenlemenin enflasyonun önlenmesinde kullanılabilecek elverişli bir araç olmadığı da ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle enflasyonun yegane kaynağı olarak kira artışlarındaki aşırılığın gösterilmesi doğru değildir.

³⁶ 22 Haziran 1993 tarihinde yapılan Kopenhag Zirve sonuçlarına göre, ekonomi alanında işlevsel bir piyasa ekonomisinin varlığı; arz-talep dengesinin piyasa güçlerinin bağımsız bir şekilde karşılıklı etkileşimi ile kurulmuş olması ile ticaret kadar fiyatların da liberal olması gibi ilkelere dayandığı ifade edilmektedir. Söz konusu belge için bkz. Aslan GÜNDÜZ, *Milletlerarası Hukuk Temel Belgeler Örnek Kararlar*, Beta, 4. Bası, İst. 2000, s.703 vd.

³⁷ Atila YAYLA, *"Kira Tasarısı Yanlıştır"*, Liberal Düşünce Topluluğu Web Sitesi, 20 Mayıs 2000

3. Anayasa Mahkemesi'ne göre, kira artışlarına getirilen bu sınırlamayla, *“hak ve nesafete uygun, makul bir kira bedelinin saptanması”* mümkün olacaktır. Oysa ülkemizde tek gelir kaynağı gayrimenkul kira geliri olan yüz binlerce insanımız bulunduğu gerçeği ihmal edilmektedir. Devletin her gün yaptığı zamlar karşısında ezilen, kira gelirinden başka hiçbir geliri olmayan insanların kira gelirlerine tamamen sanal, hayali bir enflasyon rakamına dayanılarak sınır getirilmesi nesafet ilkesiyle bağdaşmaz. Çünkü, *“nesafet ilkesi”* ile, bir sorunun çözümünde tarafların özel durumlarının ve şartlarının dikkate alınması hususu ifade edilmektedir³⁸. Şu halde, bu ilkeye göre, kira artış oranlarının tespitinde her kiracı, her ev sahibi ve her gayrimenkule ilişkin özel bilgi ve koşulların değerlendirilmesi gerekirken -ki kira tespit davaları söz konusu olduğunda mahkemeler bunu yapmaktadırlar-, Ankara'dan, toptancı bir yaklaşımla, bütün kiraların ancak % 25 oranında arttırılabileceği yönündeki düzenlemeyle *“hak ve nesafete uygunluk”* gerçekleştirilemez.

Diğer yandan, devletin kiracı olarak bulunduğu durumlarda da, *“kiracılar toplumun güçsüz kesimini teşkil eder, bu nedenle de özel korumaya tabi olmalıdır”* şeklindeki genel yaklaşımın doğru olmayacağı, dolayısıyla, bu özel durumun kira artışlarının tespitinde gözönünde bulundurulması, hak ve nesafet ilkesi gereği olmaktadır.

Diğer yandan, özgürlükçü anayasalarda öngörülen sosyal ve ekonomik sisteme göre, özel hukuk genel olarak dört temel ilkeye dayanmaktadır. Kişi özgürlüğü, mülkiyet özgürlüğü, vasiyet özgürlüğü ve sözleşme özgürlüklerinden oluşan³⁹ bu ilkeler, 1982 Anayasası'nda temel hak ve özgürlükler olarak güvence altına alınmış bulunmaktadır. Anayasanın 19'uncu maddesinde kişi özgürlüğü, 35. maddede mülkiyet ve miras hakkı, 48'inci maddede ise sözleşme özgürlüğü yer almaktadır. Sözleşme özgürlüğü, bir yandan irade özerkliğinin önemli bir parçasını oluştururken, diğer yandan da yürürlükteki ekonomik düzenin esaslı bir unsurunu oluşturmaktadır⁴⁰. İşte, gayrimenkul kiralarına getirilen sınırlama ile Anayasal koruma altındaki sözleşme özgürlüğü ilkesi ihlâl edilmiş olmaktadır⁴¹. Çünkü, Eren'in de belirttiği gibi *“Fertler, hukuken eşit*

38 Nesafet ilkesi konusunda bkz. Kemal GÖZLER, *Hukuka Giriş*, Ekin Kitabevi, Bursa 1998, s.282; Ramazan YILDIRIM, *Devlet Yapısı ve Nitelikleri*, Akader Y., Kamu Hukuku Serisi No: 2, Diyarbakır 2003, s.44

39 Fikret EREN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7.Baskı, İstanbul 2001, s.278

40 EREN, s.278

41 Karara muhalif kalan üyeler de aynı yönde düşünmektedir: *“Yasa'nın 2000 yılında, kira sözleşmelerine getirdiği %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 sürülmektedir.*

durumda olduklarından (AY. 10), borç ilişkilerini diledikleri gibi düzenlerler. Mademki her fert özgür olup, hukuki işlem ile kendi menfaatini izlemektedir, o halde dışardan gelebilecek her türlü baskı ve zorlama, sözleşmenin tarafları arasındaki eşitlik ve özgürlük ilkelerini zedelemektedir”⁴².

Sonuç olarak çözüm; özgürce yapılacak kira sözleşmeleri, bunda bir problem yaşanması halinde, kira tespit davaları yoluyla ve mahkemeler aracılığıyla, tarafların özel durumu ve gayrimenkulün özellikleri çerçevesinde üretilecek olandır.

4. Anayasa Mahkemesi'nin ülkemizde konut darlığı bulunduğu, bu nedenle de talebin artacağı, dolayısıyla fahiş fiyatların ortaya çıkacağı, bu durumda sonuç olarak, sosyal devletin duruma seyirci kalamayacağı ve müdahale ile sınırlama getirebileceği şeklindeki yaklaşımı da soruna çözüm üretmekten son derece uzaktır⁴³.

Bir defa kira artış oranlarına yapılacak müdahale ile konut darlığını gidermek şöyle dursun, bu durum sorunun büsbütün artmasına neden olmuştur. Çünkü kira artışlarına yapılan bu sınırlama, yatırımcıyı gayrimenkule yatırım yapmaktan caydırmış; yeterli geliri elde edemeyeceğini gören insanlar bu alana yatırım yapmamışlardır. Bu da konut

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 getirdiği %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**". AYİM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.78

42 EREN, s.279

43 Bu kanunun tasarı olarak gündeme geldiği dönemde, Yayla bu olumsuzlukları şu şekilde ifade etmektedir: "Bu tasarı kiralatı sınırlamayacak, sadece kira piyasasını çarpıtacak ve bu piyasadaki işlem miktarını ve işlemlerin mahiyetini gereksiz yere arttıracaktır. Bir taraftan kiralama-kiraya verme esnasında resmi kayıtların dışında düzenlemelere yönelecektir, diğer taraftan da insanlar arasındaki ihtilaflar artacak ve milyonlarca kişi mahkemelere taşınacaktır. Tasarı kanunlaşır, konut sektörüne yatırım azalacaktır. Bunun sonucunda konut açığı büyüyecek ve kiralatlar yükselecektir. Yeni kiralama işlemlerinde insanlar kanuni dayatmalardan kaynaklanacak müstakbel gelir kayıplarını telafi etmek için daha yüksek kiralat talep edeceklerdir. Böylece yakın gelecekte bu kanunun şimdi faydalarına olduğu zannıyla sevinen kiracılar ya halen oturdukları evlere daha yüksek kiralat ödeyecekler veya daha düşük standartlarda evlere taşınmak mecburiyetinde kalacaklardır. Bütün bu olumsuzluklar ekonominin diğer sektörlerini de dalga dalga etkileyecektir". A.YAYLA, "Kira Tasarısı Yanlıştır", LDT Web Sitesi, 20 Mayıs 2000

darlığı içinde bulunan ülkemizde konut sorununu daha da içinden çıkılmaz hale getirmiştir⁴⁴. Başvurulan aracın amaca ulaşma konusunda son derece sınırlı bir etkisinin olabileceği kabul edilse bile, ortaya çıkardığı yan etkiler bakımından son derece ağır ve kabul edilemez sonuçların doğmasına neden olmaktadır. Bu müdahale ile belirli bir düzen ve denge içinde işleyen ekonominin bu dengesinin bozulmasına yol açacağı açıktır⁴⁵. Öncelikle, kanaatimizce ekonominin motor sektörlerinden inşaat sektörü çok büyük bir darbe yemiştir; çünkü, gayrimenkul kiralari enflasyonun altında kaldığı için, özellikle konuta olan rağbet azalmıştır.

Bilindiği gibi, ülkemizde 1,5 milyon insan, bilfiil inşaat sektöründe çalışmaktadır. Bu rakamı aile fertleriyle birlikte düşündüğümüz zaman, asgarî 4 - 5 milyonluk nüfus, doğrudan inşaat sektörüyle geçinmektedir. Bunun dışında, inşaat malzemesi üreten, taşımalarını yapan, satışını yapan insanlar, emlakçiler, komisyoncular ve diğer yüzlerce sektör hesaba katılırsa; inşaat sektörü, asgarî 10 - 15 milyonluk nüfusu, doğrudan geçim kaynağı olarak ilgilendiren, lokomotif sektörlerden birisidir. Dolayısıyla, düzenlemenin kamu yararına uygun olduğu konusunda ciddi sıkıntılar bulunmaktadır. Oysa, temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamaların hukuka uygunluğu için kamu yararına yönelik olması gerekmektedir.

5. Anayasamızın 57'nci maddesi, ailenin konut ihtiyacını karşılayacak tedbirlerin alınmasını siyasal iktidara emretmektedir. Bugüne kadar iktidarlar bu konuda yeterince tedbir almamış, Anayasanın bu emrini yerine getirmemiş iken, şimdi, birtakım palyatif tedbirlerle sorunun çözülebileceğini düşünmek gerçekçi değildir. Konut darlığının bulunduğu ülkemizde bu sorunu aşmanın yolu, kira artışlarına müdahale değil, devletin bir taraftan **sosyal konutlar** üreterek; makul fiyatlarla, makul sürelerde, ödeme kolaylıkları sağlanarak dar gelirliilerin konut sahibi kılınmaları, diğer taraftan, piyasada konut üretimini arttıracak tarzda düzenlemelerde ve teşviklerde bulunması olmak gerekir. Bu açıdan bakıldığında, yapılan düzenleme, sosyal devlet açısından da bir sorun teşkil etmektedir. Dolayısıyla, getirilen sınırlama konut sorununu çözmek konumundaki sosyal devlet açısından da sakıncalar yaratacaktır.

44 "Kiralari belirleme gibi bir uygulama, konut sektörüne, hem arz hem talep bakımından olumsuz etkilerde bulunacaktır. Sektöre ve dolayısıyla yatırımcıya, işçiye, işverene, ev arayana, ev sahibine, ev sahibi olmayana zarar verecektir. Piyasayı çarpıtacak ve daraltacaktır. Gayri kanunî yolların kullanımını teşvik edecektir. En kötüsü, devleti büyümeye, hem elindeki iktisadi gücü artırmaya, hem de kendi ellerinde gittikçe daha çok yetki toplamaya itecektir. Sonuç ağır iktisadi zararların yanında, özgürlüğün de gerilemesi olacaktır". A.YAYLA, s.49

45 A.YAYLA, s.48

Nüfusuna paralel olarak konut ihtiyacı da hızla artan ülkemizde, devletin etkisizliği gecekondulaşmaya ve çarpık kentleşmeye neden olmakta; bütün bunlar yasadışılığı özendirmekte ve yozlaşmayı arttırmaktadır. Ülke arazilerinin % 60'ını elinde bulunduran devletin, sahip çıkamadığı bu yerlerin mafya tarafından özelleştirildiğini görüyoruz. Bununla birlikte, Anayasada, sosyal devlet ilkesi gereği olarak devlete yüklenmiş bulunan, toplumun dar gelirli kesiminin sosyal konut sahibi kılınması konusunda sorumlu organların bir şey yapmaması son derece düşündürüctür. Oysa, bu amaçla oluşturulan Emlak Bankası, bu amaca hizmet etmekten uzak bir şekilde; yüzlerce milyar değerinde konutlar üreterek, toplumun gelir seviyesi üst düzey olan kesimine hizmet etmeyi sosyal devletin bir gereği saymakta ve dar gelirlinin konut sorununu kendince bu tür palyatif tedbirlerle çözeceği düşüncesine kapılmaktadır ki, yanlış olan da budur.

Kira artışlarını önlemenin yollarından biri de kira artışlarını yasayla sınırlamaktan değil konut arzını artırarak inşaat sektörünü canlandırmaktan, yeni konut üretimini teşvik etmekten geçmektedir. Örneğin, enflasyon % 5'e indirilse bile yeterli konutun bulunmaması nedeniyle, kira artışının önlenmesi mümkün değildir. Oysa, hükümet kira artışlarına sınırlama getirerek; gayrimenkule olan talebi daraltarak, inşaat sektörüne yeni bir darbe vurmuş olmaktadır⁴⁶. Konut üretiminin durması, kiralari daha da arttırmıştır. Kira artışlarının sınırlandırılması, bu şekilde bile kendi içinde çelişkilidir.

Enflasyonun önlenmesi amacına ulaşmak için başvurulmuş kiralari sınırlandırılması aracı, bu amacı sağlamaya elverişli değildir. Nitekim yasanın uygulanmasından sonraki gelişmeler de bunu göstermiştir. Enflasyon 2000 yılı sonu itibariyle % 50, 2001 yılı için de % 90 civarında gerçekleşmiştir⁴⁷. Enflasyonu düşürme hedefine gelince; yukarıda sıraladığımız nedenlerden dolayı bu yasa uygulanabilir olmadığı için, ne kiralari sınırlama getirebilmiş ne de hükümetin enflasyon hedefine ulaşabilmesi için bir katkısı olmuştur.

Mülkiyet hakkına sınırlama getirilecekse Anayasanın 35'inci maddesinde ifade edilen "*Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" şeklindeki direktife uygun yasal düzenlemelerin yapılması uygun olur. Son zamanlarda, medyada sıkça karşılaştığımız, toplumun belirli bir kesiminin, tabak çanak kırma, garson ceketi yakma, şampanyalarla sahne yıkatma vb. tarzındaki eğlence biçimi ile mülkiyet hakkının toplum yararına

⁴⁶ 2000 yılının ikinci yarısında inşaat sektöründeki gerilemeye ilişkin olarak bkz. <http://www.belgenet.com/eko/dje310301.html>

⁴⁷ Enflasyon rakamlarına ilişkin olarak bkz. http://www.belgenet.com/eko/enf_2001.html

aykırı bir şekilde kullanıldığı açıktır. Dolayısıyla, siyasi iradenin bu tarz mülkiyet kullanımını sınırlayıcı yönde düzenlemede bulunmasının enflasyonun önlenmesi açısından daha yararlı olacağı kanısındayız.

6. Oranlilik ilkesinde, başvuru sınırlayıcı nitelikteki yasal önlemin, yöneldiği kişiye ölçüştüz bir yükümlülük getirmemesi (katlanılabilirlik), onun için beklenmedik nitelikte olmaması gerekir. Diğer bir deyişle, amaç ile araç arasında “adaletli ve kabul edilebilir bir denge” bulunması; yapılan sınırlama ile sağladığı yarar arasında “hakkaniyete uygun bir denge”nin var olması gerekir⁴⁸.

Ancak belirtelim ki, yapılan sınırlamayla sağlanacağı iddia edilen yarar arasında makul bir denge bulunmamakta, toplumun her kesimine değil, sadece gayrimenkul sahiplerine bir külfet getirilmekte ve adeta onlar cezalandırılmaktadır. Amaçla araç arasındaki makul ölçünün aşıldığı, dolayısıyla bu sınırlamanın amaca ulaşmak bakımından uygun olmadığı açıktır. Ayrıca kararda, sosyal devletin amaçları gözardı edilmiş; kamusal külfetler karşısında toplum kesimleri üzerindeki yükün, âdil ve denkleştirici bir fedakârlık çerçevesinde dağıtılması gereği gözetilmemiştir.

Getirilen düzenleme, belirtildiği gibi, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunla ilgilidir; fakat, Türkiye'deki bütün taşınmazlar, 6570 sayılı Kanuna tabi olmadığı için uygulamada eşitsizlik ve adaletsizliğe neden olmuştur. 6570 sayılı Kanunun 1'inci maddesindeki düzenlemeye bağlı kalınarak, belediye teşkilatı olmayan yerlerdeki gayrimenkuller ile belediye sınırları içerisinde olsalar bile musakkaf; yani, bina şeklinde olmayan üstü açık gayrimenkuller, yasa tasarısının kapsamı dışında tutulmuştur. Örneğin, Eminönü'nde bir bina bulunduğunu kabul edersek, binanın yanında da büyük bir meydan var ve park ya da çay bahçesi olarak kullanılıyor, kiraya veriliyor; gayrimusakkaf bir yer. Bu durumda, yandaki binanın kirasına sınırlama getirilirken, hemen bitişiğindeki yer gayrimusakkaf olduğu için oraya müdahale edilememektedir. Bu ise, Anayasanın, eşitliği düzenleyen 10'uncu maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Yukarıda da ifade edildiği gibi, Türkiye'de mevcut taşınmazların yaklaşık % 60'ının hazineye ait olduğu bilinmektedir. Bu kanunla, özellikle kırsal kesimde, bir şekilde, vatandaşın yıllardır fiilen kullandığı; ama, hazine adına tescil edilen tarlalar etkilenmemekte; onlar için bir sınırlama getirilmemektedir. Dolayısıyla % 50 gibi, % 100 gibi artışlar söz konusu olabilmekte ve bu taşınmazları devletten kiralama durumunda olan kesimin, çoğunlukla en yoksul tabakadaki insanlar olduğu unutulmaktadır. Öyle ki, bu insanlar, kendine ait, ismine tapulu, kendi geçimini temin edecek kadar

⁴⁸ UYGUN, s.162; GÖREN, s.376

taşınmazı olmadığı için, devletin adına kayıtlı olan hazine arazilerini kiralamak durumunda kalan insanlardır. Bu durumda, onlarla ilgili bir adaletsizlik söz konusu olmaktadır.

Diğer yandan, 4531 sayılı Kanunun yayımı tarihinden sonra yapılan sözleşmelerde ise, zaten fiyatı ev sahibi belirlediği için, enflasyonun düşürülmesine bir katkısı olmamıştır. Mevcut sözleşmelerle zarara uğrayacağını düşünen ev sahipleri, yeni sözleşme yapabilmek için kiracılarını tahliye etmek istemiş, bu durum ise mahkemelerin iş yükünü büyük ölçüde artırmıştır. Dolayısıyla, bu kanun kiracıların lehine olmaktan çok, aleyhine olmuştur.

Bu olumsuz duruma, karara muhalif kalan üyeler de işaret etmektedir: *“Yasa, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde sınırlandırma getirmemektedir. 20 Şubat 1999 tarihinden önce, apartmanın bir dairesinin örneğin Amerikan 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, Anayasada yer alan eşitlik ilkesi ile açıklanamaz”*⁴⁹.

Bu açıdan bakıldığında, başka hiçbir alana fiyat sınırlaması getirilmezken, sadece gayrimenkul sahiplerini hedef alan bu düzenleme eşitlik ilkesine aykırılık teşkil edecektir. Enflasyon konusunda gayrimenkul sahiplerinin “günah keçisi” olarak seçilmesi kolaycılığa kaçmak anlamını taşır ve bunun mantığı yoktur. Sonuç olarak, soruna ölçülülük ilkesi açısından bakıldığında getirilen sınırlamanın savunulacak bir tarafı bulunmamaktadır.

Muhalefet şerhlerinde de üyeler bu durumu ifade etmektedirler: *“Yasa, yapılmış ve devam eden kira sözleşmesinde, kira artış dönemi gelmişse, artış oranlarını iki yıl için belirli oranlarda sınırlamaktadır. İlk kez kiraya verilecek olan taşınmazlar 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.”*⁵⁰.

7. Anayasa Mahkemesi'nin % 25'lik sınırlamayı Anayasaya uygun bulduğu kararın gerekçesi, kararın verilmesinden tam 15,5 ay sonra – Karar Tarihi:16.11.2000/ Yayın Tarihi:15.03.2002- yayınlanmıştır. Bunun anlamı

⁴⁹ AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.77

⁵⁰ AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar, RG: 24696, 15.3.2002, s.77

şudur: Anayasa Mahkemesi'nin bu kararı verirken oldukça zorlandığı; hatta gerekçe üretmekte sıkıntı çektiği anlaşılmaktadır. Diğer yandan, bu geciktirilme durumundan, konunun gündemden düşmesinin; küllenmesinin beklendiğinin amaçlandığı da düşünülebilir. Belirtelim ki, eğer bu tür yorumların yapılması istenmiyorsa, bu durumda Anayasa Mahkemesi'nin yaptığı işe saygı konusunu yeniden düşünerek; aldığı kararları makul bir süre içinde -örneğin en geç bir ay- yayınlaması gerektiğine inanıyoruz.

Aslında bu düşüncemizi güçlendirebilecek bir durum, Anayasa Mahkemesi'nin % 10'luk sınırlamayı Anayasaya aykırı bularak iptalinde görülebilir. Çünkü Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararıyla yayın tarihi arasında iki aylık bir süre -Karar Tarihi:19.07.2001/ Yayın Tarihi:15.09.2001- geçmiştir. Sınırlamanın Anayasaya aykırı olmadığı konusunda gerekçe bulmak için 15,5 aylık bir süreye ihtiyaç duyan Anayasa Mahkemesi için, % 10'luk sınırlamayı iptal ederken 2 aylık süre yeterli olmuştur.

Mülkiyet hakkının Anayasa'daki yeri gözönünde bulundurulduğunda, 1982 Anayasası'nda 1961 Anayasası'ndan farklı olarak; mülkiyet hakkı "ekonomik ve sosyal haklar" arasından çıkarılıp kişi hakları arasına alınarak yarı kutsallaştırıldığına göre⁵¹, bu hakka getirilen sınırlamalarda son derece titiz davranılması gereği ortadadır. Anayasa Mahkemesi'nin de başka bir kararında daha önce belirttiği gibi: "*mülkiyeti anayasal bir hak olarak belirleyen ve güvence altına alan Anayasa'nın 35'inci maddesinin "kişinin hak ve ödevleri" bölümünde yer alması(ndan)*" hareketle, kişileri devlete karşı daha iyi korumak için konulduğu düşüncesi doğru bir yaklaşımdır⁵².

IV. SONUÇ

Görüleceği üzere, gerek Yasama Organı gerekse Anayasa Mahkemesi tarafından kira artışları abartılmış, ekonomik ve sosyal yaşamı etkileyen, hayat pahalılığını (enflasyonu) yaratan en önemli, hatta tek faktör olarak gösterilmeye çalışılmıştır ki, bu tutum son derece yanlıştır. Enflasyonun kaynağı, iddia edildiği gibi kira artışlarındaki aşırı yükselme ve bunun diğer mal fiyatlarına yansması değildir. Enflasyonun kaynağı, aşırı büyümüş devletin savurganlığı; devletin israf boyutlarındaki harcamaları, iflas eden ya da doğası gereği iflas ettirilen KİT'lerin bütçe üzerindeki olumsuz etkisi, bütün bunların sonucu olarak açık veren bütçe, bütçe açığının kapatılması için karşılığı olmadan basılan paralar, yüksek faizlerle yapılan borçlanma yanında; Devletin kendi ürettiği, üretimin temel girdilerine -petrol, doğal gaz, elektrik, telefon gibi- sürekli olarak, tamamen keyfi bir şekilde, ölçüsüzce yaptığı zamlar ve bunların

⁵¹ M.SOYSAL, "Olağanüstü", Hürriyet, 12.4.1994

⁵² Bkz. E: 1994/49, K: 1994/45-2, KT: 7.7.1994; RG: 10.9.1994, S.22047, s.61-62

diğer fiyatlara yansımadır. Hal böyleyken, enflasyonun yegane kaynağı olarak kira artışlarının görülmesi anlaşılabilir bir durum değildir. Dolayısıyla, **enflasyon canavarının sorumlusu da kira artışları değil, bizzat devletin kendisi olmaktadır.** Böylece, devletin aşırı büyümesinden kaynaklanan enflasyon gibi olumsuzlukların ortadan kaldırılması için yapılan düzenlemeler – söz konusu gayrimenkul kiralarının sınırlanmasına ilişkin yasada olduğu gibi- özgürlük ihlallerine neden olabilmektedir⁵³.

4531 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunla ilgilidir; fakat, Türkiye'deki bütün taşınmazlar, 6570 sayılı Kanuna tabi olmadığı için uygulamada eşitsizlik ve adaletsizliğe neden olmuştur. 6570 sayılı Kanunun 1'inci maddesindeki düzenlemeye bağlı kalınarak. belediye teşkilatı olmayan yerlerdeki gayrimenkuller ile belediye sınırları içerisinde olsalar bile bina şeklinde olmayan üstü açık gayrimenkuller, yasa tasarısının kapsamı dışında tutulmuştur. **Diğer yandan, başka hiçbir alana fiyat sınırlaması getirilmezken, sadece gayrimenkul sahiplerini hedef alan bu düzenleme eşitlik ilkesine aykırılık teşkil edecektir.**

Öncelikle gayrimenkul kiralarının sınırlanmasına ilişkin **söz konusu yasal sınırlama, amacına ulaşmaya, başka bir deyişle, enflasyonun önlenmesi amacını sağlamaya elverişli değildir.** Ayrıca, amaca ulaşmak için başvuru araç ile kiralayanlar aleyhine ölçsüz bir yükümlülük getirilerek amaç ve araç arasında olması gereken makul ölçü aşılmakta ve **oranlılık ilkesi ihlâl edilmektedir.**

Kanaatimizce, **Anayasa Mahkemesi, anayasaya aykırılığı ileri sürülen söz konusu yasal düzenlemede, aracın amacı sağlamaya elverişli olup olmadığını gözetmemiş; amaç ile araç arasında “adaletli ve kabul edilebilir bir denge” bulunup bulunmadığını, başka bir deyişle, yapılan sınırlama ile sağladığı yarar arasında “hakkaniyete uygun bir denge”nin varlığını aramamış; getirilen düzenlemeyi “amaç ile araç arasında makul ölçü”yü aşp aşmadığı noktasından denetlememiş; dolayısıyla “ölçülülük ilkesi”ni ihmâl etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin Anayasaya aykırı bulmadığı 4531 sayılı Kanun ile mülkiyet hakkının ölçsüz ve gereksiz bir şekilde sınırlandırıldığını, bu durumun da hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmadığı kanaatini taşıyoruz.**

⁵³ Devletin aşırı büyümesi ve özgürlüğe yönelen tehdit konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. M. Emin RUHİ, **1982 Anayasası Çerçevesinde Sosyal Devlet ve Özelleştirme**, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara 2003, s.83-99, 106-111