

KİRA PARASI ARTIŞLARININ SINIRLANMASI

*Yrd. Doç. Dr. Hüseyin ALTAŞ **

§ 1- KİRA PARASININ TESPİTİ

A- Genel Olarak

Kira sözleşmesi, tarafların özgür iradeleriyle kurdukları bir Borçlar Hukuku sözleşmesidir. Dolayısıyla, kira parasının tespitinde aslanan, tarafların özgür iradeleriyle belirledikleri bir bedel ve artırım oranıdır¹. Ancak, kira sözleşmesi toplumun genelini ilgilendiren bir sözleşme olduğundan zaman zaman kira parasının tespiti ve artırım oranını hakkında kanun koyucunun ve yargının müdahaleleri görülebilmektedir².

B- Kira Bedeli Artış Oranın Belirlenmesi

Kira bedeli, sözleşmenin asıl unsurudur. Taraflar bir kira sözleşmesinde bedel üzerinde anlaşmamışlarsa, kira sözleşmesi kurulamaz³. Kira parası kira sözleşmesinin objektif esaslı noktasıdır⁴. Sözleşmenin esaslı noktalarında anlaşma yoksa sözleşmenin kurulduğundan söz edilemez.

Ülkemizdeki esas sorun, yüksek enflasyon nedeniyle tarafların özgür iradeleriyle belirledikleri kira bedelinin sonraki yıllardaki artışının nasıl tespit edileceği konusudur.

-
- * Ankara Üniversitesi Hukuk Fak. Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi
- 1) **Aral** Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 1999, sh.217; **Yavuz** Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, İstanbul 1997, sh.245; **Karahasan** Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, İstanbul 1992, sh.465 vd.; Y3.HD. sinin 13.3. 1996 tarih. 716 esas, 3055 sayılı kararı(YKD.1996, sh.536)
 - 2) Kira parasının tespiti yöntemi kamu düzeniyle ilgilidir. **Yavuz**, sh.247 dip. Not. 11 de anılan Yargıtay kararları; **Aral**, sh.217 vd.
 - 3) **Aral**, sh.216
 - 4) **Gauch** Peter, Von den Wesentlichen Vertragspunkten, Recht 1991, sh.46; **Guhl/Merz/Koller**, Das Schweizerische Obligationenrecht, Zürich 1991, sh.97; BGE 97 II 55

I-Genel Olarak (31.12.1999 tarihine kadar)

31. 12. 1999 tarihinden önce, ülkemizdeki son kira artış oranı Yargıtay kararları nedeniyle yıllık % 65 olarak uygulanmaktaydı. Kira sözleşmesi, bir özel hukuk sözleşmesi olduğu halde, yukarıda da belirtildiği gibi zaman zaman kanun koyucu ve yargı tarafından, kira bedelinin artışı konusunda müdahaleler görülmüştür⁵. Ülkemizde, yıllardan beri kira bedelinin artış oranı hususunda tarafların tam özgür oldukları söylenemez. Kira parasıyla ilgili 4531 sayılı son kanunun mülkiyet hakkının özüne dokunduğu, dolayısıyla sözleşme özgürlüğüne bir sınırlama teşkil ettiği savunulursa, bu sınırlamanın, yıllardan beri zaten Yargıtay tarafından değişik oranlarda uygulanmakta olduğunu söylemek hiç de yanlış olmaz⁶.

Kanun Koyucu, Kira parası artış oranı hakkındaki tartışmalara 4531 sayılı kanunla iki yıllığına son noktayı koymuştur⁷. Bu Kanun'dan önce kira parası artış oranı Yargıtay içtihatlarıyla belirlenmekteydi. Yargıtay'ın eski içtihatlarına göre, kira parası artış oranları, önce emsal kira esasına, sonra ekonomik esaslara, hak ve nesafet kurallarına uygun olarak belirleniyordu⁸. 5.4.1994 tarihinde hükümetin açıkladığı ekonomik önlemler paketinden sonra, ülkemizdeki aşırı enflasyon dar gelirlinin, yani zayıf olanların durumunu iyice güçleştirdi. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, bu durumda ekonomik yönden zayıf olan dar gelirlinin önemli

- 5) **Leumann**, Die Teilnichtigkeit privatrechtlicher Verträge nach art.20.Abs. OR.bei Überschreitung kriegswirt schaftlicher Höchtpreisvorschriften, SJZ.1943, sh.237; Gesetz zur Regelung der Miethöhe, <http://www.gesetze-aktuell.de/Gesetzestexte/mhg.htm>, 01.03.2000; ; Der Vergleichsmietenbegriff des Desetzes zur Regelung der Miethöhe, <http://www.wowi.de/info/gesetz/mietrecht/kommentare/vergleichsmietenbegriff.htm>, 04.03.2000; Y.3.HD.6.12.1994 tarih, E.14420, 15571 sayılı kararı(YKD.1995, sh.388); Y.3.HD.sinin 2.4.1996 tarih, 377 esas, 4339 sayılı kararı(YKD.1996, sh.1051)
- 6) **Yavuz Nihat**, Kira Parasının Saptanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarındaki Gelişimin Sistematiik Açıklanması, YD. 1988, sh.134-183,283-311,416-525; Y.3.HD.6.12.1994 tarih, E.14420, 15571 sayılı kararı(YKD.1995, sh.388); Y.3.HD.sinin 2.4.1996 tarih, 377 esas, 4339 sayılı kararı(YKD.1996, sh.1051)
- 7) Cumhuriyetin kuruluşundan sonra 1926 yürürlüğe giren Borçlar Kanununa göre, kira sözleşmesinin tarafları sözleşme özgürlüğünün genel sınırlama hükümleri saklı kalmak şartıyla, kira bedelinin artış miktarını özgür iradeleriyle tespit edebiliyorlardı. Ancak, 1940 yılında ikinci dünya savaşının da etkisiyle Milli Korunma kanunu kabul edildi. Bu kanunun 30. Maddesine göre, kira bedelinin 1939 yılı rayiçleriyle dondurulması zorunluluğu getirildi. 1947 tarihinde bu hüküm kaldırılarak kira bedeli artış oranı serbest bırakıldı. Bu tarihten sonra Türkiye'de ki nüfusun ve şehirleşmenin hızlanması nedeniyle kira sorunun ülke ekonomisinde ciddi sıkıntılar açacağı korkusuyla kiraları 1953 rayiçleriyle donduran ve kiralayana fesih hakkını sınırlayan 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun" yürürlüğe konuldu. Ancak, Anayasa Mahkemesi, 26.03.1963 tarih, 1963/3 esas, 1963/67 sayılı kararıyla(RG.31.5.1963, sh.11416), bu kanunun kira bedelini sınırlayan 2.ve 3. Maddeleri mülkiyet hakkının özüne sınırlamalar getirdiği dolayısıyla Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.
- 8) Detaylı bilgi için bkz. **Yavuz**, sh.244-245, **Aral**, sh.221; **Karahasan**, sh.465 vd.

bir gider kalemi olan kira parası artışıyla ilgili olarak 6.12.1994 tarihi bir kararla⁹, enflasyonun yıllık % 65 den fazla olması, halinde kira parasının bir yıllık zaman diliminde en fazla % 65 oranında artırılacağına hükmetti. Bu kararın gerekçesinde, özellikle, taşınmaz mal sahiplerinin yüksek enflasyondan dar gelirli kadar etkilenmediği hususuna yer verilmiştir. Çünkü, taşınmaz fiyatları bu dönemde aşırı artmış ve sabit gelirlilerden oluşan kiracıların korunmaya muhtaç oldukları bir kez daha ortaya çıkmıştır. Aynı şekilde, kira parası, taşınmaz mala yatırılan sermayenin ancak bir gelir bölümünü oluşturur. Dolayısıyla, ekonomik, sosyal, siyasî ve idarî kararlarla durmadan reel anlamda artan taşınmaz fiyatları da bir gelir sayılır. Yargıtay, bu kararının gerekçe bölümünde, Anayasa Mahkemesinin 1963 tarihinde, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun' un 2 ve 3.maddelerinin iptaliyle ilgili olarak da, amacı kiracıyı korumak olan bu Kanun' un, kira parasındaki "sınırlı artış ilkesini" kaldırdığının da kabul edilemeyeceği yolundaki görüşüne de değinmiştir. Nitekim Yargıtay da, 1964 tarihli içtihadıyla¹⁰, kira bedelinin "hak ve nesafete uygun" olarak sınırlı şekilde artırılacağı kabul etmiştir. Bu nedenle, Yargıtay, toptan fiyat endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde % 65 i geçtiği hallerde, bunun kira parasına yansıyan bölümünün % 65 oranı ile sınırlandırılmasını hakkaniyete uygun ve âdil bir ilke olduğu sonucuna varmıştır¹¹.

Kısacası, 31.12.1999 tarihine kadar, ülkemizdeki taşınmaz malların kira paraları artış oranı Yargıtay kararları nedeniyle¹² yıllık % 65 olarak uygulanıyordu.

II-4531 Sayılı Kanunla Gelen Değişiklikler ¹³ (01.01.2000 Tarihinden İtibaren)

4531 sayılı Kanun' la getirilen düzenlemeye göre, " Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede

-
- 9) Y.3.HD.6.12.1994 tarih, E.14420, 15571 sayılı kararı(YKD.1995, sh.388); Y.3.HD.sinin 2.4.1996 tarih, 377 esas, 4339 sayılı kararı(YKD.1996, sh.1051)
- 10) YHGK nun 18.11.1964 tarih, 2 esas, 4 sayılı kararı(Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, Hukuk Bölümü, Ankara 1981, sh.275 vd.
- 11) Y.3.HD.6.12.1994 tarih, E.14420, 15571 sayılı kararı(YKD.1995, sh.388); Y.3.HD.sinin 2.4.1996 tarih, 377 esas, 4339 sayılı kararı(YKD.1996, sh.1051)
- 12) Y.3.HD.6.12.1994 tarih, E.14420, 15571 sayılı kararı(YKD.1995, sh.388); Y.3.HD.sinin 2.4.1996 tarih, 377 esas, 4339 sayılı kararı(YKD.1996, sh.1051)
- 13) 16.2.2000 tarihinde, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun adıyla 4531 sayılı bir kanun çıkarılmıştır. Kanun için bkz. Resmi Gazete, 18.02.2000, Sayı 23968

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 söz konusu değildir.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur.”

1- Kira Parası Artış Oranına Getirilen Sınırlamalar

Bu Kanun' la, 2000 yılı içinde yapılacak tüm kira artışları % 25, 2001 dekiler ise, % 10 ile sınırlandırılmıştır. Bu hüküm emredici nitelik taşıdığından, her ne kadar yayın tarihi 18.02.2000 olsa da, değişiklik metninde 2000 yılı esas alındığından, 01.01.2000 tarihinden itibaren yapılacak tüm kira parası artışları % 25 ile sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla, madde metni ile “yayınlanma tarihinden itibaren yürürlüğe girer” ibareleri çelişmektedir. Bu Kanun' un eleştirilerisi aşağıda ayrıca yapılacaktır. Bu bölümde kanunun nasıl uygulanması gerektiği üzerinde durulacaktır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun gereği, kiracı istemedikçe kiralayan onu ancak belirli nedenlerle (ihtiyaç, el değiştirme ve tadilat gibi) tahliye edebilir¹⁴. 6570 sayılı Kanun' a göre, kira parası anlaşmazlığı nedeniyle kiracıyı kiralanan yerden tahliye etmek mümkün değildir. Başka bir deyişle, kiracı, kira artış oranlarına uyduğu ve kira bedelini ödediği sürece onu tahliye etmek oldukça zordur. Yeni çıkan 4531 sayılı Kanun' un uygulamasında çeşitli ihtimalleri değerlendirmek gerekir. Burada üzerinde durulacak ilk ihtimal olarak, belirli süreli ve bu süre içinde kira artış oranları tespit edilmiş sözleşmelerin durumu incelenmelidir. Bu Kanun' da belirli süreli ve kira artış oranları önceden belirlenmiş sözleşmelerin durumu açıklanmamıştır. Örneğin, 1999 yılında üç yıllığına yapılmış ve her yıl % 60 kira artış oranı öngören bir sözleşmenin durumu ne olacaktır. Kanımızca, Kanun Koyucunun kira bedeline getirdiği 2000 yılı için yıllık % 25' lik sınırlama hukuka ve Anayasaya aykırılığı tartışılabilir, iptal edilmedikçe uygulamada kalacağından, eşitlik ilkesi gereği, süreli ve bu süre için kira parası artış oranları tespit edilmiş sözleşmelerde de, bu orana uyulması gerekir. Çünkü, Kanun Koyucunun bu şekilde bir düzenlemeyle kira parasına

14) Aral, sh.284 vd.; Yavuz, sh.325 vd.

sınırlama getireceğini önceden bilmek ve öngörmek mümkün değildir. Eşitlik ilkesi gereği, süreli ve bu sürede kira parası artış oranı öngören sözleşmenin yeni şartlara uydurulması icap eder. Aksi halde, kanunun amacından sapılmış ve eşitlik ilkesine ters davranılmış olur. Örneğin, 1999 yılında üç yıllığına yapılan ve yıllık % 50 kira parası artış oranı öngören bir sözleşmede, kira parasının 2000 yılında % 25, 2001 yılında % 10 artacağına kabul edilmesi lâzımdır.

Kira parası artışıyla ilgili olarak ele alınması gereken ikinci husus, bir yıllığına yapılan ve uygulamada genellikle bir yılın sonunda belirli bir oranda kira artışı öngörülerek devamı kiralayanın iradesine bırakılan sözleşmelerin durumudur. Bu tür bir sözleşmede de, eğer kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte verilmiş tahliye taahhütnamesi veya belirli tahliye nedenleri yoksa, kira sözleşmesi yenilenerek devam edeceğinden, 2000 yılındaki kira artış oranı sözleşmede belirtilen değil. Kanun' da belirlenmiş olan % 25 lik orana göre tespit edilir. Örneğin, bir kira sözleşmesinde, sözleşme süresi bir yıl olarak ve taraflar isterlerse kira bedelini % 65 artırımla yenileneceği öngörülmüş ise, bu sözleşmede de kira artış oranı 2000 yılı için yıllık % 25 olacaktır.

Üçüncü ihtimal olarak, belirli süre için yapılan kira sözleşmesinin(örneğin üç yıllığına) 2000 yılında süresinin bitmesi düşünülebilir. Bu tür bir sözleşmenin genel olarak birinci ve ikinci ihtimalden pek bir farkı yoktur. Burada da, eğer kira sözleşmesi yenilenmiş veya yenilenecek ise, kira parası artış oranı 2000 yılı içinde kanun gereği yıllık % 25 olacaktır.

Kısacası, 4531 sayılı Kanun gereği 2000 yılındaki tüm kira bedeli artış oranları kural olarak yıllık % 25 ile sınırlıdır.

2- Kira Parası Artış Oranına Getirilen İstisna

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki râyiç kira parasındaki artış, 2000 yılı içersinde % 25 in altında kalırsa, Kanun' daki oran değil bölgede oluşan râyiç kira bedeli ödenir. Bu ihtimalin ülkemizde gerçekleşme ihtimali oldukça zor olduğundan üzerinde durmak yersizdir.

3- Kira Bedelinin Döviz Gibi Kıymetli Şeylerle Ödenmesi Hali

4531 sayılı Kanun' un 1.maddesiyle getirilen geçici 7. maddenin 2. fıkrasına göre, "Kira parasının yabancı para ve kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz." Bu madde ile, daha önce yabancı para veya medeni eşyaya endeksli olarak

yapılan kira sözleşmelerindeki artış oranlarının iptali amaçlanmıştır. Bu Kanun yürürlükte olduğu sürece, kira bedeli yabancı para veya kıymetli madene endeksli sözleşmelerde, kira artış oranı sıfır olacaktır. Kanun Koyucu, burada dövizlerin değerinin ve yıllık enflasyonun % 25 artacağı faraziyesinden hareketle, taşınmaz mal sahibinin kaybının olmayacağı ihtimaline yer verilmiştir. Kanun Koyucuya göre, ilk fıkradaki % 25 lik artış ile yabancı para ve enflasyon artışı arasında bir dengenin olacağı varsayılmıştır. Bu sınırlama ile ilgili eleştirilerimiz de aşağıdadır.

4- Kira Artışıyla İlgili Sınırların Aşılması İçin Yeni Sözleşme Yapılamaz

4531 sayılı Kanununun 1. maddesiyle getirilen geçici 7. maddenin 3. fıkrasına göre, "Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz." Kanun Koyucu, bu fıkra ile, birinci ve ikinci fıkradaki koyduğu kuralların kanuna karşı hile yoluyla aşılmasını yasaklamıştır. Bu hüküm olmasaydı da, yine de, genel hükümlerden yola çıkılarak(kanuna karşı hile), kira artış oranlarını bertaraf etmek için yeni sözleşme yapılamazdı. Uygulamada, güçlü taşınmaz sahipleri, zayıf durumdaki kiracılarını baskıyla kira artış oranının % 25 den fazla tutulduğu yeni bir kira sözleşmesi yapmaya zorlayabilir. Emredici kurallar karşısında, bunları ihlal eden bir sözleşme yapılırsa, bu sözleşme geçersiz olur. Başka bir deyişle, taraflar arasındaki ikinci kira sözleşmesi(kira artış oranının % 25den fazla olmasını kamufle etmek için yapılan) geçersiz olur. Kiracı bu sözleşmeyi zorlamayla imzalarsa bile iptali için dava açabilir. Böyle bir durumda, eski kira sözleşmesi, kira parasının 2000 yılı içinde % 25 artırılmasıyla geçerliliğini korumaya devam eder. Kanun Koyucu, bu kuralla, % 25 esasının aşılmasında kullanılacak bir gediği(kanuna karşı hile) kapatmaya çalışmıştır. Ancak, eleştiriler bölümünde de değinileceği gibi, bu Kanun' un getirdiği sınırlamalar uygulamada başka yollarla aşılabılır. Kanun Koyucunun kanuna karşı hile yolunu özel olarak kapatmasına gerek yoktur. Çünkü, kanuna karşı hile zaten hukuka aykırıdır¹⁵.

5- Kira Tespit Davalarında da Bu Sınırlamalara Uyulması

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun' a eklenen 7. maddenin son fıkrasına göre, "Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur." Buna göre, 2000 yılı içinde yürütülecek tüm kira tespit davalarında da kira parası artış oranları % 25 olacaktır. Bu hükümle, daha önce açılmış ve bu kanun yürürlükteyken açılacak kira bedeli tespit davalarında hâkimin işi oldukça kolaylaşmıştır. Mevcut kira parasına

15) Eren Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1998, sh.345 vd.

§-2- 4531 Sayılı Kanunun Değerlendirilmesi

18.05.1955 tarihli Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun' a Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkındaki 4531 sayılı Kanun' la getirilen değişikliklerin ayrı ayrı ele alınıp değerlendirilmesi gerekir. Öncelikle, kira parası artışlarının 2000 yılı içinde yıllık % 25 ile sınırlandırılmasının, sözleşme özgürlüğü ve Anayasa' ya aykırılık yönünden değerlendirilmesi, aynı şekilde bu kuralın mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığının da tespiti icap eder.

A- Kira Parası Artış Oranının Sınırlandırılması

I- Kira Parası Artış Oranının Sınırlanmasının Sözleşme Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi

1- Genel Olarak

Sözleşme özgürlüğü, kişilerin borç ilişkilerini düzenlerken, hukukun çizdiği yasal çerçeveye uygun olmak kaydıyla yapacakları sözleşmeleri doğrudan doğruya düzenleme yetkisine sahip olmalarıdır¹⁶. Sözleşme özgürlüğünün temelini irade özerkliği oluşturur. Bu nedenle, öncelikle irade özerkliğinin aydınlatılması gerekir.

2- İrade Özerkliği

İrade özerkliği, liberal ve bireyci hukuk sistemlerinin temel kuralıdır¹⁷. İrade özerkliği sözleşme özgürlüğünün de temelindedir. Liberal ve bireyci görüşe göre, insanlar irade özerkliğine sahip olup, hukuki ilişkilerini istedikleri gibi düzenleyebilirler. Başka bir deyişle, irade özerkliği, kişilerin özel hukuk ilişkilerini kendi özgür iradelerine göre düzenleyebilmeleridir¹⁸.

-
- 16) **Krammer**, Berner Kommentar, Band.VI.,I Teilband, Lieferung 1, Obligationenrecht, Allgemeiner Bestimmungen, Art.19-20 OR., Bern 1990, Nr.36-37; **Oftinger** Karl, Die Vertragsfreiheit, in : "Die Freiheit des Bürgers im schweizerischen Recht", Festgabe der juristischen Fakultäten der schweizerischen Universitäten zur Hundertsjahrfeier der Bundesverfassung, Zürich 1948, sh.367; **Eren**, sh.278; **Altaş**, sh.43; **Başpınar** Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara 1988, sh.13 vd.
- 17) **Oftinger**, sh.52-53, **Bucher** Eugen, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2.A., Bern 1988, sh.87, **Eren**, I, sh.275; **Başpınar**, sh.13 vd.
- 18) **Oftinger**, sh.52; **Flume** Werner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Band.II, Das Rechtsgeschäft, Berlin/Heidelberg/New York 1975, sh.1 vd.; **Öğuzman/Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1995, sh.18 vd.

Özel hukukta, kişiler, özgür iradeleriyle kendi sorumlulukları içinde özel ilişkilerini bizzat düzenleyebilirler. Bu düzenlemenin en önemli aracı da sözleşmedir. İrade özerkliğini sağlamada kullanılan bir diğer araç da teşebbüs özgürlüğüdür. Bir hukuk düzeninde teşebbüs özgürlüğü ne ölçüde geniş uygulanırsa, o kadar irade özerkliği sağlanabilir. Teşebbüs özgürlüğünün olduğu bir toplumda, gelişme, demokrasi ve huzur vardır¹⁹. Teşebbüs etme hakkına sahip fertlerin özgür iradeleriyle yaptıkları sözleşme, bunu yapanların menfaatlerine de uygundur. Hiç kimse kolaylıkla kendi menfaatine olmayan bir sözleşme yapmaz. Başka bir deyişle, sözleşmeye dayanan her şey aynı zamanda âdildir²⁰.

Netice itibarıyla, felsefi, ahlâki ve ekonomik temellere dayanan irade özerkliği ilkesi, kişilerin özel hukuk ilişkilerini kendi özgür iradeleriyle doğrudan doğruya düzenleyebilmeleri yetkisidir²¹. Ancak, şurasını belirtmek gerekir ki, Türk-İsviçre Borçlar Kanunu gibi modern hukuk düzenleri mutlak mânada irade özerkliğini kabul etmemişlerdir. Modern hukuk düzenleri, her hak ve özgürlüğün olduğu gibi, irade özerkliği, yani sözleşme özgürlüğünün de sınırlarının olduğunu kabul etmişlerdir. Bu düşüncenin temelinde yatan esas unsura göre, irade özerkliği bir kural olarak hukuk düzeni tarafından ferde devredilen yetkidir.

3- Sözleşme Özgürlüğü

a- Genel Olarak

Liberal ve serbest ekonomiye uygun hukuk düzenlerinin gelişimiyle, sözleşme özgürlüğü ilkesi de geniş bir uygulama alanı bulmuştur. Ancak, İkinci Dünya Savaşı sırasında ve sonrasında sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlamalar artmıştır²².

19) Karş.Eren, I, sh.276

20) Karş.Eren, I, sh.276; İrade özerkliği her hukuk düzeninde dar veya geniş olarak vardır. İrade özerkliğine geniş yer ayıran hukuk düzenleri sözleşme özgürlüğünü de kabul etmiş olan liberal ve bireyci hukuk düzenleridir. Otoriter hukuk düzenleri özel mülkiyet ve özel girişim haklarını tanımadıkları için, bu tür hukuk düzenlerinde irade özerkliği en dar anlamda kullanılmaktadır. Karş. Flume, sh.1 vd.; Bucher, sh.87

21) Otfinger, sh.47; Schneider/Bring, Vertragsfreiheit als Privatrechtsbegriff, Naters/Bring 1960, sh.29 vd.; Reizer Ludwig, Vertragsfreiheit, Heute, JZ, 1958, sh.1 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993, sh.362 vd.; Altaş, sh.43

22) Wolf Ernst, Vertragsfreiheit- Eine Illusion ? Fest Schrift für Max Keller zum 65.Geburstag, Zürich 1989, sh.358 vd.; Leuman, sh.237 vd.; Eren, I, sh.278; Başpınar, sh.18

Sözleşme özgürlüğü ilkesi, Borçlar Kanunu'nda tanımlanmamıştır. Kısaca, sözleşme özgürlüğünü, "kanunen sınırlanmayan ve engellenmeyen hukukî imkânlar çerçevesinde kişilere borç sözleşmeleri yapma yetkisinin tanınmasıdır şeklinde tanımlamak mümkündür²³. Sözleşme özgürlüğünden amaç, fertlerin, sözleşme yaparken, onun çeşidini, tipini, içeriğini, tarafını ve şeklini seçebilme; seçilen ve yapılan bu sözleşmeyi değiştirebilme, sona erdirebilme hak ve yetkisine sahip olmalarıdır²⁴.

Türk-İsviçre hukuk düzenlerinde, irade özerkliği kuralına göre, herkes Borçlar Kanunu' nun 19 ve 20.maddelerindeki sınırlamalara uymak kaydıyla, dilediği sözleşmeyi yapmak özgürlüğüne sahiptir. Sözleşme yapma özgürlüğü 1982 Anayasa' sının 48. maddesinde teminat altına alınmıştır. Bu maddeye göre, "Herkes.....sözleşme yapma hürriyetine sahiptir"²⁵. İrade özerkliği ve buna bağlı olarak da sözleşme yapma özgürlüğü de mutlak mânada kullanılamaz. Bu özgürlüklerin de sınırlarının olması doğaldır²⁶. Borçlar Kanun' unun 19 ve 20. Maddeleri, sözleşme özgürlüğüne genel sınırlamalar getirmiştir. Sözleşme özgürlüğü bir ülkenin ekonomik sistemi hakkında da önemli bilgiler vermektedir. Sözleşme özgürlüğünün en geniş uygulandığı ekonomik sistemler, günümüzdeki liberal ekonomilerdir. Ancak, liberal ekonomi sistemlerinin uygulandığı hukuk düzenlerinde dahi sınırsız bir özgürlük yoktur. Başka bir deyişle, sözleşme özgürlüğünün de bir sınırı vardır²⁷. Sözleşme özgürlüğünün sınırlarını kısaca fiilî ve kanunî olmak üzere iki kısımda inceleyebiliriz. Sözleşme yapma özgürlüğünün kanunî sınırlarını, Medeni Kanun' un ve Borçlar Kanun' unun sözleşme yapma ehliyetsizlikleri(MK.9-16-47), sözleşmenin şekli(BK.11-16) ve sözleşmenin içeriği(BK.19-20, MK.23) şeklinde sıralayabiliriz²⁸. Bunun yanında, sözleşme yapma özgürlüğünün fiilî sınırlamaların ise, standart sözleşmeler, genel işlem şartları, formüler sözleşmeler, yığın

23) **Wolf**, sh.360, **Altaş**, sh.44, **Başpınar**, sh.16; **Oğuzman/Öz**, sh.19;

24) **Merz Hans**, Vertrag und Vertragschluss, Freiburg 1992, Nr.83 vd.; **Reizer**, Vertragsfreiheit, JZ.1958, sh.1 vd.

25) Sözleşme yapma özgürlüğü her ne kadar 1982 Anayasasında "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" düzenlenmişse de 1961 tarihli Anayasanın 40. Maddesinde olduğu gibi, "temel haklar ve ödevler" bölümünde yer alması daha doğru olurdu. **Altaş**, sh.44; **Başpınar**, sh.12

26) **Koller** Alfret, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band.I, Berlin 1996, Nr.816 vd.; **Leumann**, sh.237 vd.; **Altaş**, sh.45; **Başpınar**, sh.18

27) Y.3.HD.sinin 22.1.1996 tarih, E.1995/4823, 1996/3463 sayılı kararı. YKD.1996, Sa.5, sh.710-712

28) **Wendrich** Wolfgang, Disharmonie zwischen des Nichtigkeiten des Vertrags nach Artikel 20 OR und Artikel 26 des Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Zürich 1990, sh.6 vd.; **Schneider-Bring**, sh.42 vd.; **Başpınar**, sh.19

yanında, sözleşme yapma özgürlüğünün fiilî sınırlamaların ise, standart sözleşmeler, genel işlem şartları, formüler sözleşmeler, yığın sözleşmeleri, pazar sınırlamaları ve kartel anlaşmaları şeklinde örnekleyebiliriz²⁹.

İnceleme konumuz kira bedeli artış oranının kanunla tespitinin sözleşme özgürlüğünü ihlal edip etmediği olduğundan, sözleşme özgürlüğünün kanunla nasıl ve ne zaman sınırlanabildiğini belirlemek gerekir.

b- Sözleşme Özgürlüğünün Kanunla Sınırlanması

Sözleşme özgürlüğünün günümüzde, liberalizmin doğduğu XVII. ve XVIII yüzyıllardaki kadar geniş uygulama alanı bulduğu söylenemez. Sosyal eylemler(örneğin güçsüzlerin korunması), ferdi iradesinin toplumun genel iradesine ve menfaatine uygun olması gerektiğini savunmaktadır. Ekonomik yönden ilerlemiş toplumlarda sözleşme özgürlüğünü geniş anlamda uygulamak mümkün olabilir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sözleşme özgürlüğünün tam anlamıyla uygulanmasını savunmak oldukça zordur. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sırasında ve sonrasında, günümüzün ilerlemiş ve ekonomik yönden gelişmiş olarak nitelendirilen Avrupa ülkelerinde bile sözleşme özgürlüğüne kanunla önemli ölçüde sınırlamalar getirilmiştir³⁰. Elbette ideal olanı, serbest piyasa gereği sözleşme özgürlüğüne genel sınırlamalar dışında sınırlama konulmamasıdır. Ancak, bazı dönemlerde ülke ve kamunun genel menfaati için sözleşme özgürlüğüne *geçici sürelerle* sınırlamalar getirilebilir. Bu sınırlamalar egemenlik hakkını millet adına kullanan meclis tarafından *kanun* yapma yoluyla olmalıdır³¹. Örneğin, İsviçre’de 1939-1952 yılları arasında Federal Konsey, özellikle *kira*, elektrik, gaz ve gıda maddelerinin satış fiyatlarına(toptan ve perakende satışlarda) sınırlama getirmiştir³². Almanya’da halen yürürlükte olan ve kira artışlarını düzenleyen kanun vardır. 18.12.1974 tarihinde çıkarılan ve 9 7.1998 tarihinde değiştirilen ve halen Almanya da yürürlükte olan, “Kira Artışlarını Düzenleyen Kanun” da

Grundstückchen durch Personen im Ausland, Zürich 1990, sh.6 vd.; **Schneider-Bring**, sh.42 vd.; **Başpınar**, sh.19

29) **Wendrich**, sh.6 vd.;**Schneider-Bring**, sh.42 vd.

30) **Leumann**, 237-242; **Eren**, I, sh.278; **Başpınar**, sh.18

31) **Leumann**, sh.237; Gesetz zur Regelung der Miethöhe. <http://www.gesetze-aktuell.de/Gesetzestexte/mhg.htm>, 01.03.2000; Der Vergleichsmietenbegriff des Desetzes zur Regelung der Miethöhe, [ht://www.wowi.de/ info/ gesetz/mietrecht/ kommentare/vergleichsmietenbegriff.htm](http://www.wowi.de/ info/ gesetz/mietrecht/ kommentare/vergleichsmietenbegriff.htm), 04.03.2000

32) **Leumann**, sh.237 vd.

incelenmelidir³³. Almanya da, kira artışları halen de sınırlı olarak uygulanmaktadır³⁴. Bu ülkede kira artışları kiralanan yerin metre karesine göre belirlenmektedir.

Ülkemizde, enflasyon ile topyekûn bir mücadelenin başladığı dönemde, kanunla bazı eşyaların ve hizmet bedellerinin sınırlandırılması, sözleşme özgürlüğünü ihlâl etse de, kabul edilebilir. Çünkü, sözleşme özgürlüğünün mutlak mânada uygulandığı hiçbir hukuk düzeni yoktur. Hukukun asıl amacı, sosyal adalet ve eşitliği sağlamak, kamu düzenini muhafaza etmektir. Özellikle, sosyal hukuk devletinde, güçsüzlerin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Sosyal amaçların gerçekleşmesi için, bazı dönemlerde, istisnaî bir zaman süreci içerisinde, devletin ekonomiye mücadelesi yadırganmamalıdır.

Hukuken doğru ve ideal olanı, kira bedelinin serbest piyasada kendiliğinde, arz ve talep dengesine göre oluşmasıdır. Ancak, Türkiye'nin geleceği ve ekonominin rayına oturması için, herkes gibi, mülk sahipleri de fedakârlık yapmak zorundadırlar. Nasıl ki, sâbit gelirli fertlere sadece belirli rakamlarla ücret artışı veriliyorsa, kira bedelindeki artış oranının da sadece geçici bir dönem için sınırlanması mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı gibi, sözleşme özgürlüğüne aykırı değildir. Burada çatışan menfaatler söz konusudur. Ferdin(taşınmaz sahibi) menfaati ile toplumun menfaati çatışmaktadır. Hukukun menfaati bu dengeyi sağlamaktır. Dolayısıyla, sözleşme özgürlüğü ilkesiyle toplumun genel menfaati çatıştığında, Kanun Koyucu tarafından, her özgürlükte olduğu gibi, sözleşme özgürlüğüne de makul ve kabul edilebilir geçici sınırlamalar konulabilir. Kira bedelindeki artış oranlarının kanun koyucu tarafından sınırlandırılması sözleşme özgürlüğüne aykırı olsa da, geçici bir dönem için kabul edilebilir. İsviçre' de bile, 1939 yılında bizimkine benzer bir şekilde, kira bedellerindeki artış oranları sınırlandırılmıştır³⁵.

Kanımızca, kira parası artış oranı kamu menfaati gereği kanunla sınırlandırılabilir. Bu sınırlama, "sınırlı artış ilkesi" ve "geçici süre olma" özelliği taşımalıdır. Çıkarılan 4531 sayılı Kanun' da, "sınırlı artış ilkesi" ve geçici süre olma özelliği taşıdığı için, sözleşme özgürlüğü kuralını ihlâl etmez. Çünkü, kira sözleşmesi her ne kadar bir özel hukuk

33) Gesetz zur Regelung der Miethöhe. <http://www.gesetze-aktuell.de/Gesetzestexte/mhg.htm>, 01.03.2000

34) In welcher Höhe kann die Miete gemindert werden?, <http://www.jurathek.de/kassing/miete/minderung/minhoeh.htm>; Welche vertragliche Regelungen stehen in Ihrem Mietvertrag?, <http://www.juratek.de/kassing/miete/minderung/minvertr.htm>; Wanngeht dem Mietherdas Recht auf Mietminderung verloren?, <http://www.juratek.de/kassing/miete/minderung/reverlus.htm>; 06.03.2000

35) Leumann, sh.237 vd

sözleşmesi olsa da, ortada kamu menfaatini ilgilendiren bir durum vardır; zayıf tarafın korunması, toplumda huzur ve güvenin sağlanması için bazen sözleşmelere müdahale gerekebilir³⁶. Nitekim, Hukuk düzenleri benzer olan İsviçre³⁷, Almanya³⁸ ve Türkiye' de³⁹, zaman zaman Kanun Koyucu kira bedeline müdahale etmiştir. Yargıtay da son olarak çıkartılan 4531 sayılı Kanundan önce, kira bedeli artış oranında "sınırlı artış oranını" uygulamıştır. Anayasa Mahkemesi' nin 1963 tarihinde 6570 sayılı Kanun' un 2 ve 3. maddelerini iptal etmesinin nedeni, bu Kanun hükümlerinin "sınırlı artış ilkesini" değil, "kira bedelini dondurma" prensibini benimsemiş olmalarından kaynaklanmıştır. Yani, yeni Kanun' la kira bedeline ilişkin olarak, 1963 tarihli Anayasa Mahkemesinin iptal kararındaki durumdan farklı bir düzenleme getirilmiştir. Başka bir deyişle, Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği 6570 sayılı Kanun' un 2 ve 3. maddelerinde kira bedelinin dondurulma ilkesi varken, 4531 sayılı Kanunda kira bedelinde "sınırlı artış ilkesi" benimsenmiştir. Yargıtay 4531 sayılı Kanun' dan önce, kira parası artış oranını sınırlı artış ilkesine göre(% 65) çözmekteydi. Buna göre, 4531 sayılı Kanun' daki kira bedeli artış oranının 2000 yılı için %25 ile sınırlandırılması, sözleşme özgürlüğüne aykırı ise, Yargıtay' ın yıllardır uyguladığı % 65 oranındaki artış esası da, sözleşme özgürlüğüne aykırıdır. Kanımızca, ülke gerçekleri nedeniyle, ne yeni yasadaki % 25 lik ne de Yargıtayın yıllardır uyguladığı % 65 lik artış kira parası artış oranı sözleşme özgürlüğüne aykırı değildir⁴⁰. Bu Kanun' un çıkarılış amacı enflasyon ile mücadeledir. Devletin 2000 yılı için öngördüğü enflasyon oranı yıllık %25 dir. Burada şu sorunun tartışılması gerekir. Enflasyonun nedeni kira artışları mıdır, yoksa, enflasyon arttığı için mi, kira paraları artmaktadır? Kira parası artışı sınırlamasıyla ilgili olarak savunduğumuz görüşün temelinde hedeflenen enflasyon rakamlarının gerçekleşmesi yatmaktadır. Eğer, ülkemizdeki enflasyon 2000 yılı için yıllık %25 den fazla olursa, kira parası artışına getirilen sınırlama da sözleşme özgürlüğüne aykırı hale gelecektir. Bu sınırlama oranı(%25)

36) Yavuz, sh.247 dip.11:Kira parasının tespiti yöntemi kamu düzeniyle ilgilidir.

37) Leumann, sh.237 vd

38) Gesetz zur Regelung der Miethöhe. <http://www.gesetze-aktuell.de/Gesetzestexte/mhg.htm>, 01.03.2000; Der Vergleichsmietebegriff des Desetzes zur Regelung der Miethöhe, <http://www.wowi.de/info/gesetze/mietrecht/kommentare/vergleichsmietebegriff.htm>, 04.03.2000

39) 4531 sayılı yasa, 18.02.2000 tarihli RG.Sa.23968

40) Ancak, 15.12.1999 tarihli ve 4489 sayılı "Kanunni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" a göre, temerrüt faizleri Merkez Bankası Reeskont oranıyla tespit edilecektir. Bu oran 2000 yılı için yaklaşık % 65 dir. Temerrüt faizini yüksek tutup, enflasyon nedeniyle kira artışını % 25 le sınırlamak çelişki teşkil eder. Buna göre, devletin kendi alacaklarında uyguladığı aylık % 6 lik faiz oranı da fahiştir. Bu nedenle, hem temerrüt faizinin hem de kamu alacakları için uygulanan faiz oranlarının da kira artış oranında olduğu gibi % 25 e çekilmesi gerekir. Yabancı paralardaki artış sınırlaması, dar ve sabit gelirliye yapılan ücret zamları da, faiz yasalarının tekrar gözden geçirilmesi zorunluluğunu doğurmuştur.

enflasyon oranının altında kalırsa, sınırlama mülkiyet hakkının özüne dokunmuş ve sözleşme özgürlüğüne aykırılık teşkil etmiş olduğundan Anayasa Mahkemesince iptal edilebilir.

B- Kira Bedeline Getirilen Sınırlama Mülkiyet Hakkının Özünü Zedelemeyiz

Medeni Kanun' da ve Anayasa' da "mülkiyet" kavramı tanımlanmamıştır. Ancak, Medeni Kanun' un 618. Maddesinde, mülkiyetin unsurları sayılmıştır. Bu maddeye göre, "Bir şeye mâlik olan kimse, o şeyde kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkını haizdir; haksız yere o şeye vaz'iyet eden her hangi bir kimseye karşı istihkak davası ikame ve her nevi müdahaleyi men edebilir." Mülkiyet, kısaca, "eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı haktır" şeklinde tanımlanabilir⁴¹. Anayasa' nın 36 ve 13. Maddelerinde, mülkiyet hakkı teminat altına alınmıştır. Medeni Kanun, mülkiyet hakkında, her hakta olduğu gibi, mutlak tasarruf ilkesinden ayrılarak, hukukun çizdiği sınırlar içinde maldan yararlanılabileceğini kabul etmiştir. Bu sınırlı tasarruf hakkına göre, mâlik, malın fiilen kullanılması, semerelerinin toplanması, değişiklik yapılması, başkasına devredilmesi ve üzerinde başkası lehine bedelli yada bedelsiz hak tahsis edilmesi gibi yetkilere sahiptir. Bu nedenle, malik taşınmazını kural olarak dilediği kişiye dilediği bedelle kiraya verebilir⁴². Ancak, Kanun Koyucunun Medeni Kanun' un 618. maddesi uyarınca, mâlikin bazı haklarını kısıtlama yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü, madde metninde mülkiyet hakkının kanun dairesinde kullanılacağına işaret edilmektedir. Kanun Koyucu da, Medeni Kanunun 618. maddesindeki hakkını kullanarak, kira bedeli artış oranını 2000 yılı için yıllık % 25 ile sınırlamıştır. Mülkiyet hakkının kanunla geçici sürelerde kamu menfaati gereği sınırlandırılması onun özünü tahrir etmez. Anayasa' nın 35. maddesine göre, mülkiyet hakkına ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlama konulabilir. Anayasa' nın 13. maddesinde ise, "kanun kamu yararı amacıyla da olsa bir hakkın özüne dokunamaz" denmiştir.

Taşınmaz malların konut ve iş yeri olarak toplum için büyük önemi vardır. Ülkemizde olduğu gibi, konut darlığı olan ülkelerde, devletçe gerekli tedbirler alınmadığı sürece, kiralar olağan dışı yükselebilir. Bu durum, özellikle ekonomik yönden zayıf, dar ve sınırlı gelir sahipleri açısından zorluklar getirerek, toplumda huzursuzluk yaratabilir. Konun Koyucu' nun toplumu bundan korumak amacıyla, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla, kira konusunu düzenlemesi ve bu alanda bir

41) Oğuzman/Selâhi Eşya Hukuku, İstanbul 1997, sh.255 vd.

42) Aral, sh.217;Yavuz, sh 245; Karahasan, sh.465 vd.

takım sınırlamalar getirmesi kamu yararının bir gereğidir⁴³. Ekonomik kuralların dünyadaki gelişmiş ülkelerdeki gibi ülkemizde de sağlam bir şekilde oluşması ve uygulanması için alınmış kira parası artışının sınırlanması kuralı, 2000 yılında işçi memur ve emeklilere yapılacak zam oranıyla da aynı olduğundan, bu kuralın mülkiyet hakkının özünü zedelediğinden bahsedilemez⁴⁴. Anayasa Mahkemesi 1963 tarihinde kira paralarının dondurulmasıyla ilgili 6570 sayılı Kanun' un 2 ve 3. maddelerini iptal etmiştir. Ancak, bugünkü koşullar ve 4531 sayılı Kanun' la getirilen kira parası sınırlamalarına ilişkin kurallar 6570 sayılı Kanunla öngörülen kira parasının dondurulması kuralından oldukça farklıdır. 4531 sayılı Kanunla da kira parasının dondurulması öngörülseydi, tabii ki mülkiyet hakkının özü zedelenmiş ve bu kural Anayasa ihlal edilmiş olurdu. Kira parasının kanunla sınırlanmış olması mülkiyet hakkının özünü zedelemes. Çünkü, kira parası taşınmazdan elde edilen gelirin sadece bir kalemini oluşturur. Özellikle, 2000 yılının ilk günlerinde, ülkemizdeki taşınmaz mal fiyatları olağan dışı artmıştır. Bu artışlar da taşınmaz maldan elde edilen gelir grubuna girer⁴⁵. Medeni Kanun Anayasa ve serbest ekonomi piyasası kurallarına göre, kira parası artış oranının kanunla sınırlanması kanımızca mümkündür. Kanun Koyucu da 4531 sayılı Kanunla bu mümkün olan kamu menfaati gereği yapmıştır. Her hak ve özgürlükte olduğu gibi, mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğünün de sınırlarının olması doğaldır⁴⁶. Ancak, ülkemizdeki 2000 yılı enflasyonunun yıllık % 25 üzerinde olması halinde toplumun her kesiminde olacağı gibi, taşınmaz malını kiraya verenlerin de mağdur olacağı, dolayısıyla onların mülkiyet haklarının özünün zedeleneceği ortadadır.

C-Kira Parasının Yabancı Parayla Ödenmesi Haline Getirilen Sınırlama Doğru Değildir

Ülkemizde kira paralarının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak kararlaştırılmasına engel teşkil eden bir hukuk kuralı yoktur. Bu nedenle, kira sözleşmesinde taraflar, sözleşme özgürlüğü

43) Yavuz, sh.245; Anayasa Mahkemesinin 26.3.1963 tarih, 1963/3 esas, 1963/67 sayılı kararı(RG,31.5.1963, Sa.11416)

44) Ancak, millet vekillerinin kendilerine yaptıkları maaş zammıyla ilgili çıkarttıkları yasanın bu ekonomik veri ve tedbirler içinde anlamak mümkün değildir. Kıyak emeklilik olarak bilinen bu yasanın meclisten hızla çıkarılması, enflasyonla mücadelede toplumun ve iş çevrelerinin samimiyeti yanında millet vekillerinin samimi olmadıklarının bir göstergesi olarak üzücüdür.

45) Aral, sh.225, dip.not 37 de anılan Yargıtay kararı

46) Koller, Nr.816; Bucher Eugen, Für Mehr Aktionen denken, ACP,1986, sh.24; Altaş,sh.45

gereği de, kira bedelinin yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak ödenmesini kararlaştırabilirler⁴⁷.

4531 sayılı Kanun' a göre, kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olduğu durumlar da yıllık kira parası artışı uygulanmaz. Bu kural serbest piyasa ekonomisi ve sözleşme özgürlüğüne aykırıdır. Çünkü, taraflar kira bedelini yabancı para ile tespit ettikleri durumlarda, yabancı paranın da bir yıl içinde değer kaybedebileceği gözden kaçırılmamalıdır. Örneğin, 1999 yılında Amerikan doları enflasyon karşısında değerini korurken, Alman markı % 20 lere varan değer kaybına uğramıştır. Bu nedenle, kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği durumlarda, en azından yabancı paranın yıllık değer kaybı oranında kira parasının artırılabilmesi gerekir. Zira, öyle yabancı para veya kıymetli maden olabilir ki, 2000 yılı içinde olağan dışı değer kaybedebilir. Yabancı para veya kıymetli madeni eşyanın değeri 2000 yılı içinde % 25 den az artarsa taşınmazını bunlar üzerinden kiraya veren ev sahibinin hakkı zedelenmiş olur. Bu nedenle, "kira paralarının yabancı para ile ödendiği durumlarda artış olmaz" kuralı konulurken , yabancı para veya madeni eşyanın değer kaybı ve kazançları da göz önünde tutulmalıydı. Çünkü, bu tür yatırım araçlarının değerini Türkiye'nin belirlemesi mümkün değildir. Bunların değerini globalleşen dünyadaki ekonomik şartlar belirlemektedir. Dolayısıyla, kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endekslediği durumlarda, yıllık kira artışının uygulanmayacağını öngören hükmün, hukuken ve ekonomik olarak doğru olmadığı, bu kuralın mülkiyet sahiplerini mağdur edebileceği kanaatindeyiz⁴⁸.

D- Yeni Sözleşme Yapma Yasasının Gereksiz Oluşu

Kanun Koyucu, 4531 sayılı Kanunla kira parası artış sınırlarının aşılması için yeni sözleşme yapılmasını yasaklamıştır. Kanun Koyucu, bu kuralla, kira parası artış sınırlarının kanuna karşı hile yoluyla aşılamaz olduğunu ifade etmektedir. Bu yasak konmasa dahi, genel kural, kanuna karşı hilenin yasak olduğudur⁴⁹. Başka bir deyişle, kanunun yasakladığı bir hususu aşmak amacıyla, başka bir kanunu kullanmak hukuken yasaktır. Yeni Kanun' la getirilen, "kira parası sınırlamasının aşılması amacıyla yeni sözleşme yapılamaz" kuralı olmasa dahi, kira parası artış

47) Aral, sh.229, dip.not.39 da anılan Yargıtay Kararı

48) Bu tür yatırım araçlarına, Örneğin Amerikan doları ve Alman markına yıllık ne kadar faizin uygulanacağına Türkiye'den karar verilemez. Bu ülkelerdeki ve dünyadaki diğer ekonomik gelişmelere göre dolara ve marka uygulanan yıllık faiz belli olur.

49) Eren, sh.346 vd.

sınırlamasını aşmak amacıyla yapılan yeni sözleşmeler geçersizdir⁵⁰. Dolayısıyla, bu kural, sadece genel bir kuralın teyidi anlamına gelir. Uygulamada, kiracılardan gahinle, ileri tarihli bir tahliye taahhüdü veya kıymetli evrak(bono gibi) alınmaktadır. Bu durumda, kiracı isterse, kira artış sınırlamasını ihlal eden yeni sözleşmeyi, ileri tarihli tahliye taahhüdünü ve kiralayana verdiği kıymetli evrakın iptalini talep edebilir. Bunlar genel kurallar çerçevesinde çözülebilen durumlardır. Ancak, 4531 sayılı Kanun, bunlardan kira parası sınırlamasının aşılması amacıyla yapılan yeni kira sözleşmesinin geçersiz olduğunu açıkça düzenlenmesinin anlamı, genel kuralın teyididir. Böyle bir durumla karşılaşan hakimin yapacağı şey, yeni sözleşmenin iptaline ve kira sözleşmesinin eski halindeki kira bedelinin, 2000 yılı için yıllık % 25 artırılmasına karar vermek olmalıdır.

E- Kira Tespit Davalarında Sınırlama Konulması Hukuken Yanlıştır

Kira tespit davası, kira parasının belirlendiği davadır⁵¹. Kira sözleşmesinin tarafları, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, sözleşme süresi boyunca ödenecek kira parasını serbestçe belirleyebilirler⁵². Şayet taraflar, kira sözleşmesi süresince uygulanacak kira parası artış oranını tespit etmemişlerse, ilk yıllarda Kanun veya Yargıtay' ca belirlenen artış oranları uygulanır. Ancak, kira sözleşmesinin üzerinden uzunca yıllar geçmişse, bu kira artış oranları âdil olmayan sonuçlar doğurabilir. Bu âdil olmayan sonuçların engellenmesi için, kira tespit davası her zaman açılabilir⁵³. Çünkü, kira sözleşmesinden sonra uzunca bir zaman geçmişse, özellikle enflasyon yaşanan ülkelerde para değeri olağan dışı azalmaktadır. Bu durumda, taraflar hâkimden, kira sözleşmesinin yeni şartlara uydurulmasını da talep edebilirler. Hâkim, kira parasını objektif dürüstlük(Medeni Kanun 2.maddesi) ve hakkaniyet kuralları(Medeni Kanun 4. maddesi) içinde, sözleşmeyi yeni şartlara uyarlayarak, tespit eder⁵⁴.

Kira bedeli tespit ve uyarılma davasında 2000 yılı içinde yıllık % 25 lik bir sınırlamanın getirilmesi ilk bakışta âdil ve eşitlik ilkesine uygun gibi görünse de, eleştirilere açık bir kuraldır. Çünkü, yıllar önce yapılmış bir kira sözleşmesinde kira bedeli tespit davası açıldığında, % 25 lik bir

50) Eren, sh.346 vd.

51) Aral, sh.229 vd.;Yavuz, sh.245 vd.

52) Aral, sh.217; Yavuz, sh.245;Karahasan sh.465 vd.; Y3.HD. sınıv 13.3. 1996 tarih, 716 esas, 3055 sayılı kararı(YKD.1996, sh.536)

53) Aral, sh.229

54) Aral, sh.230 vd.

artış oranının uygulanması adalete aykırı sonuçlar doğurabilir⁵⁵. Aynı şekilde, bir yıl önce yarı bağış amacıyla ucuza kiraya verilmiş bir sözleşmede de kira parasının yeni yıl için tespiti nedeniyle açılan bir davada sınırlamanın uygulanması âdil olmayabilir. Başka bir deyişle, çeşitli nedenlerle(zaman veya bağış gibi), râyiçinin çok altında kira bedeli olan taşınmazların kira bedellerinin yeniden tespitini içeren davalarda hâkimi % 25 oranıyla bağlamak, hem yargı bağımsızlığını ihlâl eder hem de hâkime olan güvenin sarsılması anlamına gelir. Bu durumdaki, taşınmaz malını kiraya vermiş olan maliklerin hakları da zedelenmiş olur. Kira parası artışına getirilen sınırların kira tespit davalarında da kural olarak uygulanması yasanın bütünlüğü ve eşitlik açısından doğrudur. Ancak, bu kuralı hiç istisnası olmayan emredici bir hüküm şekline getirmek yanlıştır. Bu kural olmasaydı, uygulamada hâkim kira tespit davaları yoluyla 4531 sayılı Kanunla gelen bazı olumsuzlukları giderme imkanına sahip olurdu. Ne yazık ki, Kanun Koyucu uygulamada kira tespit davalarında da % 25 lik sınırı koymakla hukuka aykırı biçimde hâkimin elinden takdir hakkını almıştır. Çünkü, kira tespit ve uyarlama davalarında, hakim, objektif dürüstlük ve hakkaniyet kuralları ile adâletin sağlanması için, takdir hakkına her zaman sahip olmalıdır⁵⁶.

BİBLİYOGRAFYA

Altaş Hüseyin: Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi. Ankara 1998

Aral Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Ankara 1999

Başpınar Veysel: Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı. Ankara 1998

Bucher Eugen: Für mehr Aktionendenken ACP.,1986

Bucher Eugen: Schweizerischen Obligationenrecht Allgemeiner Teil 2. Auflage. Zürich 1988

Eren Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler. İstanbul 1998

Flume Werner: Allgemeiner Teil des Bürgerlichenrecht. 2.Band. Das Rechtsgeschäft Hiedelberg-New York 1992

Gauch Peter: Von den Wesentlichen Vertragspunkten, Recht 1991

Guhl/Merz/Koller: Das Schweizerische Obligationenrecht, Zürich 1991

55) Karş. Aral, sh.230 vd.

56) Aral, sh.229

Gürsoy/Eren/Cansel: Eşya Hukuku Ankara 1984

Karahasan Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 1992

Krammer Ernst: Berner Kommentar, Band.VI., I Teilband, Lieferung 1, Obligationenrecht, Allgemeiner Bestimmungen, Art.19-20 OR., Bern 1990

Koller Alfret: Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Berlin 1996

Leumann Peter: Die Teilnichtigkeit privatrechtlicher Vartrege nach art.20.Abs. OR.bei Übersshrietung kriegwirt schaftlicher Höchtpreisvorschriften, SJZ.1943

Merz Hans: Vertrag und Vertragschluss, Freiburg 1992

Otfinger Karl: Die Vertragsfreiheit, in : "Die Freiheit des Bürgers im schweizerischen Recht", Festgabe der juristischen Fakultäten der schweizerischen Universitäten zur Hundertsjahrfeier der Bundesferfassung, Zürich 1948

Oğuzman/Öz: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1995

Oğuzman/Seliçi: Eşya Hukuku, İstanbul 1997

Reizer Ludwig: Vertragsfreiheit, Heute, JZ.1958

Schneider/Bring: Vertragsfreiheit als Privatsrechtsbegriff, Naters/Bring 1960

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993.

Wendnch Wolfgang: Disharmonie zwischen des Nichtigkeiten des Vertrags nach Artikel 20 OR und Artikel 26 des Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstüchken durch Personen im Ausland, Zürich 1990

Wolf Ernst: Vertragsfreiheit- Eine Illsion? Fest Schrift für Max Keller zum 65.Geburstag, Zürich 1989

Yavuz Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 1997

Yavuz Nihat: Kira Parasının Saptanmasına İlişkin Yargıtay Kararındaki Gelişmenin Sistematik Açıklanması, Yargıtay Dergisi 1988

ÖZET

Kira parası artış oranları toplumda her zaman güncel ve tartışmalı bir konu olmuştur. Çünkü, kira sözleşmesi, toplumun büyük çoğunluğunu ilgilendiren, kamu düzeniyle ilgili olma özelliğine sahip bir özel hukuk

sözleşmesidir. Kira parası artış oranlarının tam serbest bırakılması ekonomik yönden zayıf olanların durumunu oldukça güçleştirmiş ve toplumda huzuru bozmuştur. Bu nedenle zaman zaman Kanun Koyucu veya Yargı organları kira parası artış oranlarına müdahale etmiştir. Son olarak, 16.02.2000 tarih ve 4531 sayılı yasayla Kanun Koyucu kira parası artış oranlarını 2000 yılı içinde yıllık % 25, 2001 yılı için yıllık % 10 ile sınırlandırmıştır. Kanun Koyucu bu yasayla, yabancı para veya kıymetli madene endeksli kira parası artış oranını da sıfır olarak kabul etmiştir. Söz konusu sınırlamaların aşılması için yeni sözleşme yapılması da bu yasayla yasaklanmıştır. Aynı şekilde, kira tespit davalarında da bu sınırlamalara uyulma zorunluluğu getirilmiştir.

Kanun Koyucunun kira parasıyla ilgili olarak getirmiş olduğu bu sınırlamalar toplumda özellikle de hukukçular arasında yoğun tartışmalara yol açmıştır. Bazı hukukçular bu sınırlamaların sözleşme özgürlüğünü ihlal ettiğini, dolayısıyla mülkiyet hakkının özünü zedelediğini savunmaktadırlar. Ancak, kanımızca, İsviçre ve Almanya gibi hukuk düzenlerimizin benzer olduğu ülkelerde yıllardan beri uygulanmakta olan kira parası artış sınırlamalarının ülkemizde de uygulanmasında hukuki bir sakınca yoktur. Her hak ve özgürlükte olduğu gibi, sözleşme özgürlüğünün de sınırlamalarının olması doğaldır. Bu nedenle kira parası belirleme özgürlüğünün kamu menfaati nedeniyle sınırlanması mümkündür. Ancak, bu sınırlamaların 4531 sayılı yasadaki olduğu gibi "sınırlı artış ilkesi" ne uygun ve geçici süreyle sınırlı olması gerekir. Mülkiyet hakkına, kamu menfaati nedeniyle ve kanunla bazı sınırlamaların getirilmesini Anayasa da kabul ettiğinden, bu sınırlamaların mülkiyet hakkının özünü de sınırlamadığı ortadadır.

SUMMARY

Rental increase rates have always been a fresh and ever discussed subject in the society. The main reason ist that, the lease contract is a private law contract, which the Majority of the Society is interested in and which is related with the public order. When the rental increase rates have been let completely free, this situation have put the people wiht Law income in a bad position and some problems have been orisen in the society. For that reason from time to time both the Law-maker and the judiciary orgens gave decisions priorly abaut the rental increase rates . Lastly, by an Act dated 16.02.2000 and numbered 4531 the Law-maker has limited the rental increase rates for the year 2000 with 25 % and for the year 2001 with 10 %. By this Act the Law-maker has accepted the rental increase rate null for the lease contracts over foreign money and preciaus stones. It is also forbidden to enact new contracts in order to

escape from these limitations Similarly, in the actions of determination of the rent, it is a necessity to follow these limitations

These limitations introduced by the Law-maker about the rents have caused enormous discussions in the society, especially among the lawyers. Some lawyers claim that, these limitations are against the contractual freedom, therefore they give harm to the ownership right. But according to us, there is no reason why these limitations about the rental increase rates shouldn't be applied in our country, as they have been applied in Switzerland and Germany, which have a similar lawsystem to our Country, for long years. Limitations in Contractual freedom is natural, as it is in every right and freedom. So it should be possible to limit the freedom of decision in rental rates, because of the public welfare. But these limitations should be suitable to the "limited increase principle" and only for limited periods, as they are regulated by the new Act no. 4531. As the Constitution also accepts some limitations to the right of ownership, for public welfare; these limitations do not harm the right of ownership.