

T.B.M.M.

(S. Sayısı : 328)

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe ve Adalet Komisyonları Raporları (1/604)

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1559/6448

25.12.1999

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığımıza arzı Bakanlar Kurulunca 15.12.1999 tarihinde kararlaştırılan "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Bülent Ecevit
Başbakan

GENEL GEREKÇE

Anayasa Malikemesinin 26.3.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun kira parasının artışına sınırlama getiren 2 ve 3 üncü maddelerini iptal etmesi üzerine ortaya çıkan boşluk Yargıtay'ın değişik tarihli kararları ile Medeni Kanunun 1 inci maddesi uyarınca hâkimin hukuk yaratması yoluyla doldurulmaya çalışılmıştır. Ancak, bu uygulama zaman içinde çeşitli faktörlerin etkisiyle değişim göstermiş ve dönemler itibarıyla farklı uygulama esaslarının kabul edilmesi sonucunu doğurmuştur.

Kira parası, taşınmaz mala yatırılan sermayenin ancak bir bölümünü oluşturmaktadır. Bundan başka, kiralanın kontrolü dışında meydana gelen sosyal, ekonomik, yasal ve idarî bir çok etken taşınmaz malın değerini enflasyon hızının üstünde ve diğer mallardan daha fazla oranda artırmaktadır. Bu artışın da gelir olarak nitelendirilmesi gereklidir.

Bu nedenle, ekonomik göstergelerdeki değişmelerin her zaman tam olarak kira parasına da yansıtılmasını gerektiren, ekonomi esaslarının öngördüğü bir zorunluluktan da söz edilemez. Bu durum karşısında kira parasının tespitinde esas alınmak üzere bulunan ekonomik göstergelerdeki artış oranının kira parasına yansıma derecesiyle birlikte bu oranın objektif bir veriye dayanması da gereklidir.

Ayrıca, son dönemlerdeki enflasyon hızının düşüşüne karşılık çoğunlukla geçmişten gelen alışkanlıkla kira bedellerinin yüksek oranlarda artırılması eğilimleri sürdürülmeye çalışılmaktadır. Kira bedellerindeki ekonominin genel durumundan farklı şekildeki artışların ekonomik göstergelere de olumsuz olarak yansması, aynı şekilde yine kira bedelindeki artışları olumsuz etkileyerek bir kısır döngüye de neden olmaktadır.

Ekonomik göstergelerdeki artışın, aynı şekilde çalışanların gelirine yansıdığı da ileri sürmek mümkün bulunmamaktadır. Ekonomi kurallarına göre hak ve nesafete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve ekonomik güçlerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu değerlendirmeler sonucu, kira paralarında Hükümetlerin temel ekonomik hedeflerine bağlı olarak belirli oranda artış gösterilmesi bu temel hedeflere ulaşılmamasını sağlayacak ve gerek kentlere yönelik yoğun göç gerekse son dönemdeki doğal afetten kaynaklanan arz-talep dengesizliği nedeniyle kira paralarındaki artışın diğer fiyatları da yükseltmesi önenebilecektir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1. – Anayasa Mahkemesinin 26.3.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan 2 nci maddenin yerine getirilmiş olan bu madde ile Hükümetlerin hedeflerine bağlı olarak ekonomik göstergelerdeki yıllık değişimlerin kira parası artışlarına yansıtılması esası getirilmiştir. Bu yolla mülkiyet hakkının esasına dokunulmadan kira parasının artışına bir sınırlama getirilerek, taraflarının uzlaştırılması sağlanmıştır. Ayrıca, bölgelerdeki farklı ekonomik ve sosyal gelişmeler sonucu kira paraları Toptan Eşya Fiyat Endekslerindeki artış oranlarında seyretmediği takdirde kiracıların mağduriyetlerine neden olunmaması için bu durumda bölge rayicinin kira parasının artışında esas alınabileceği öngörülmüştür.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde, bu endekslerin zaten ekonomideki değişikliklere paralel olarak Türk Parası karşısında artış göstermesi nedeniyle ayrıca bir artış öngörülmüştür.

Kira parasında belirlenen bu artış oranlarının aşılması amacıyla her kira döneminde yeniden sözleşme düzenlenmesi engellenmiştir.

Dava yoluna başvurularak kira parasının artırılmasının talep edilmesi halinde yukarıda belirtilen esasın uygulanacağının öngörülmesiyle mahkemeler nezdinde büyük miktarlara ulaşan dava yükünün azaltılması sağlanmaya çalışılmıştır.

Madde 2. – Yürürlük maddesidir.

Madde 3. – Yürütme maddesidir.

Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Plan ve Bütçe Komisyonu

Esas No.: 1/604

Karar No.: 79

19.1.2000

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bakanlar Kurulunca 25.12.1999 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan ve Başkanlıkça 29.12.1999 tarihinde talf komisyon olarak Komisyonumuza, esas komisyon olarak da Adalet Komisyonuna havale edilen "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçiçi Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısı" Komisyonumuzun 18.1.2000 tarihinde yaptığı 34 üncü birleşimde, Devlet Bakanı Yüksel Yalova ile Başbakanlık, Maliye Bakanlığı ve Devlet Planlama Teşkilâtı Müsteşarlığı temsilcilerinin de katılımlarıyla incelenip, görülmüştür.

Bilindięi gibi; Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun, kira parasının artışına sınırlama getiren 2 nci ve 3 üncü maddelerinin, Anayasa Mahkemesinin 26.3.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine ortaya çıkan hukukî boşluk, Yargıtay'ın değişik tarihli kararları ile Medeni Kanunun 1 inci maddesi uyarınca hâkimin hukuk yaratması yoluyla giderilmeye çalışılmış, ancak çeşitli faktörlerin etkisiyle farklı uygulamalar ortaya çıkmıştır.

Son dönemlerde enflasyon hızındaki düşüşe rağmen, kira bedellerinde geçmişten gelen alışkanlıkla yüksek oranlardaki artışlar ekonomik göstergelere yansımakta, bu da kira bedellerini olumsuz yönde etkileyerek kısır bir döngüye neden olmaktadır.

Tasarı ile; kiralarda hükümetlerin temel ekonomik hedeflerine paralel artış öngörülmesi suretiyle bu hedeflere ulaşılması, kentlere yönelik yoğun göç ve son dönemde meydana gelen afet nedeniyle kira fiyatlarının yükselmesinin önlenmesi amacıyla, sözleşmelerde kararlaştırılan kira bedellerinin 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılması, yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlenen sözleşmelerde ise ayrıca yıllık artışın uygulanmaması, kira bedellerinin artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaması ve kira tespit davalarında da belirlenen sınırlamalara uyulması öngörülmektedir.

Komisyonumuzda tasarının geneli üzerinde yapılan görüşmelerde;

– Piyasa ekonomisi mantığı içinde böyle bir sınırlamayı kabul etmenin mümkün olmayacağı, ekonomiye müdahalenin bir başka reaksiyona yol açacağı ve ekonomik dengeleri olumsuz etkileyeceği,

– Makro ekonomik dengeler açısından ilkemizde hedeflerin tutturulmadığı, enflasyonun kira artışı için kabul edilen % 25 oranının üzerinde gerçekleşmesi halinde nasıl bir uygulama yapılacağı,

– Tasarının ev sahibi olmayı caydıracağı, bu durumun da konut sahibi olma talebini düşüreceğinden zaten var olan konut açığını daha da artıracığı,

– Getirilen düzenlemenin çift kira fiyatı belirlenmesine, dolayısıyla vergi kayıp ve kaçaklarına neden olacağı,

– Kira artışlarının enflasyonun üzerinde seyrettiği, kiracıların kira ödeyemeyecek duruma geldiği, bu düzenlemenin kiracılar açısından belirli bir rahatlama getireceği,

– Hem kiracıyı, hem de ev sahibini koruyucu politikaların oluşturulmasının gerekli olduğu,

– Kira artış oranının hedeflenen enflasyona göre değil, yaşanmış enflasyona göre belirlenmesi halinde ihtilaf olmayacağı,

Gibi görüşler ifade edilmiştir.

Hükümet adına yapılan tamamlayıcı açıklamalarda ise;

– Kira artışları ile ilgili düzenlemenin Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmesi ve doğan hukukî boşluğun doldurulamamış olması nedeniyle Mahkemelerce; olağan rayiç, bu rayicin saptanmadığı durumda ekonomik esaslar, ekonomik esasların belirlenemediği takdirde ise hak ve nesafet kurallarına göre kira artışlarının belirlendiği,

– Kiraların kanun ve ekonomik şartlara göre belirlenmesinin hakkaniyete uygun olduğu,

– Uluslararası platformda olağanüstü bir durum olmaması halinde enflasyonun 2000 yılının % 25 olacağı, bunun da getirilen düzenlemeye paralel olduğu,

İfade edilmiştir.

Yapılan görüşmeler sonucunda, Tasarı ve gerekçesi Komisyonumuzca da benimsenerek maddelerinin görüşülmesine geçilmiş ve Tasarının 1 inci maddesi ile yürürlük ve yürütmeye ilişkin 2 ve 3 üncü maddeleri aynen kabul edilmiştir.

Ancak, kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda “Madde” ifadesinin büyük harf kullanılmak suretiyle yazılması yerinde olacaktır.

Raporumuz, Adalet Komisyonuna havale edilmek üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile arz olunur.

Başkan
Metin Şahin
Antalya

Başkanvekili
Mehmet Hanifi Tiryaki
Gaziantep

Sözcü
Nihat Gökbulut
Kırıkkale
Üye
Sait Açıba
Afyon
(Muhalefet şerhim eklidir)
Üye
Gaffar Yakın
Afyon
Üye
Ali Uzunurmak
Aydın
Üye
M. Altan Karapaşaoğlu
Bursa
(Muhalefet şerhim ekli)
Üye
Süleyman Coşkun
Burdur
Üye
Mücahit Himoğlu
Erzurum
Üye
Mehmet Dönen
Hatay
(İmzada bulunamadı)
Üye
Ali Er
İçel
Üye
Ali Coşkun
İstanbul
(İmzada bulunamadı)
Üye
Nesrin Nas
İstanbul
Üye
İlhami Yılmaz
Karabük
Üye
Necdet Tekin
Kırklareli
Türkiye Büyük Millet Meclisi

Kâtip
Cafer Tufan Yazıcıoğlu
Bartın
Üye
Abdülkadir Akcan
Afyon
Üye
Hikmet Uluğbay
Ankara
(İmzada bulunamadı)
Üye
Zeki Ergezen
Bitlis
(Muhalefet)
Üye
Oğuz Tezmen
Bursa
(İmzada bulunamadı)
Üye
Hakkı Duran
Çankırı
Üye
Aslan Polat
Erzurum
(İtirazım ektedir)
Üye
Ramazan Gül
Isparta
(Muhalefet şerhi eklidir)
Üye
Aydın Ayaydın
İstanbul
Üye
Yılmaz Karakoyunlu
İstanbul
Üye
Hasan Metin
İzmir
Üye
Zeki Ünal
Karaman
(Muhalefet şerhim ektedir)
Üye
Ali Gebes
Konya
(S. Sayısı : 328)

Üye
Süleyman Çelebi
Mardin

Üye
Cevat Ayhan
Sakarya
(Muhalefet şerhim eklidir)

Üye
Tarık Cengiz
Samsun

Üye
Lütfi Ceylan
Tokat

Üye
Veysi Şahin
Mardin
(İmzada bulunamadı)

Üye
Ş. Ramis Savaş
Sakarya

Üye
Kemal Kabataş
Samsun

Üye
Hasan Özgöbek
Uşak

Üye
Bekir Gündoğan
Tunceli

MUHALEFET ŞERHİ

1. Gayrimenkul kiralarna sınırlama getirilmesi serbest piyasa ekonomisi kurallari ile çelişmektedir.
2. Hem kiracıyı hem de ev sahibinin haklarını korumak açısından ve hem de adalet ilkesi açısından kiralarn belirlenmesinde esas alınması gereken, geleceğin sanal enflasyonu değil geçmişin enflasyonu olmalıdır.
3. Mevcut yasa ile “Mülkiyet Haklarını Sınırlama” sonucu ortaya çıkacağından Anayasaya aykırıdır.
4. Ülkede her insanı ilgilendiren bu yasa uygulamada pek çok olumsuzlukları ortaya çıkarabilecektir. Kiracı bekleyenler kiralarna bugünden zam yapacaklar, kiracılardan istenen peşin bedeller artacak ve kiralamalarda dövize yönelişler daha da yoğunlaşabilecektir.
5. Kiralara sınırlama getirilmesi inşaat sektöründeki yönelişleri azaltacaktır. İnşaat sektörü bütün sektörler ve ekonominin genel yapısı içindeki önemi dikkate alındığında ek olumsuzlukların ortaya çıkması kaçınılmazdır.
6. 2000 yılı için hedeflenen % 25 enflasyonun bu sınırlarda kalması en son gelinen enflasyon rakamları ve 2000’e devreden kamu ve özel sektör enflasyonu rakamları dikkate alındığında imkânsız görünmektedir. Enflasyon hedefinde ciddi sapmaların olmasının muhtemel olduğu bir ortamda bu sınırlama büyük sakıncalar ortaya çıkaracaktır.

Sait Aça
Afyon
M. Altan Karapaşaoğlu
Bursa

Zeki Ergezen
Bitlis
Zeki Ünal
Karaman

Cevat Ayhan
Sakarya
Aslan Polat
Erzurum

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

Görüşülmekte olan “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna bir geçici madde eklenmesi hakkındaki Kanun Tasarısı” hakkında kanuna muhalifim, nedenlerini aşağıda arz ediyorum.

a) Enflasyon rakamları gerçekçi değildir, zira % 25 olarak Anasol-M Hükümeti tarafından ileri sürülen hedef sadece, işçi, memur, emekli, Bağ-kurlu ve üreticilerin mahsulleri düşük fiyatta tutulmaya matuftur.

b) Serbest ekonomi kurallarına aykırıdır.

c) Çifte fiyat oluşmasına sebep olmakta, neticede vergi kayıp ve kaçığına sebep olmakta kayıt dışı ekonomiye sebebiyet vermektedir.

d) Genel ekonomiye zarar verici mahiyettedir. Muhalifim. Arz ederim.

18.1.2000
Ramazan Gül
Isparta

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi
Adalet Komisyonu
Esas No. : 1/604
Karar No. : 17

20.7.1999

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Komisyonumuzun 20.1.2000 tarihli 19 uncu birleşiminde geneli üzerinde görüşmeleri tamamlanarak maddelerine geçilmesi kabul edilen, ancak ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan bilgi alınarak detaylı olarak incelenmek ve gerekirse madde metnini yeniden düzenlemek için Alt Komisyona havale edilen Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısı, Devlet Bakanı Sayın Yüksel Yalova'nın, Başbakanlık, Adalet ve Maliye Bakanlıkları ile Hazine Müsteşarlığı, Devlet Planlama Teşkilâtı, Devlet İstatistik Enstitüsü ve Yargıtay Başkanlığı temsilcilerinin de katılmalarıyla Komisyonumuzun 1.2.2000 tarihli 21 inci birleşiminde, Alt Komisyon raporu esas alınıp tartışmaya açılarak bir kez daha incelenip görüşülmüştür.

Yapılan görüşmeler sonunda;

Kira bedellerinin sınırlandırılmasının, sosyal devlet ilkesinin bir uygulama biçimi olduğu, bu sınırlamanın mülkiyet hakkını ortadan kaldırmadığı, kamu yararı ve toplumun uzun vadeli menfaatlerinin korunması için ekonomik hayatın her kesiminde yaşanan doğal bir olgu olduğu, mülkiyet hakkının kamu yararına aykırı bir biçimde kullanılmaması gerektiği, Tasarıda da sözleşme özgürlüğünün, kamu yararı amacıyla sınırlandırıldığı görüşüne varılmıştır. Toplum huzurunu ve kamu düzenini bozan, ekonomik dengeleri alt üst eden ve dar gelirli vatandaşlarımızı sıkıntıya sokan enflasyonla mücadelede önemli bir adım olacak olan Tasarının bu nedenlerle Anayasaya aykırı olmadığı görüşüne varılmıştır.

Kira bedellerinin, Hükümetin enflasyon hedefi olan; 2000 yılı için % 25 ve 2001 yılı için % 10 olarak artırılması ve bu hedeflere ulaşılması hem işyeri ve konut sahiplerinin, hem de kiralayanların menfaatine uygun olduğu gibi, toplum menfaatleri de korunacak ve Avrupa Birliğine girme hedeflerine yaklaşılmış olacaktır.

Komisyonumuz, bu görüşler doğrultusunda; Kanun Tasarısının, ulaşmak istediği hedefe iştirak etmiş ve kiralardaki artış oranlarının 2000 yılı için % 25, 2001 yılı için % 10 olması konusunu desteklemiştir. Tasarı, adından da anlaşılacağı üzere iki yılı kapsayan bir Tasarıdır. Bu nedenle Tasarıya, 2002 yılı için yeni bir düzenleme getirilmesi uygun görülmemiş ve Bakanlar Kurulundan gelen şekli ile aynen kabul edilmiştir.

Raporumuz, Genel Kurulun onayına sunulmak üzere saygı ile arz olunur.

Başkan
Emin Karaa
Kütahya

Sözcü
Mehmet Nacar
Kilis
Üye
Adnan Fatin Özdemir
Adana
(Toplantıya katılmadı)
Üye
Ramazan Toprak
Aksaray
(Muhalifim)
Üye
Yasin Hatiboğlu
Çorum
(Muhalifim, yazılı şerh vereceğim)
Üye
Mehmet Sadri Yıldırım
Eskişehir
(Muhalefet şerhimiz vardır)
Üye
İsmail Aydınlı
İstanbul
Üye
A. Nazlı Ilıcak
İstanbul
(İmzada bulunamadı)
Üye
Edip Özbaş
Kahramanmaraş

Üye
Cemal Özbilen
Kırklareli

Başkanvekili
Turhan Tayan
Bursa
(Toplantıya katılmadı)
Kâtip
Mustafa İlimen
Edirne
Üye
Dengir Mir Mehmet Fırat
Adıyaman
(Toplantıya katılmadı)
Üye
Ali Arabacı
Bursa

Üye
Beyhan Aslan
Denizli

Üye
Süleyman Turan Çirkin
Hatay
(Toplantıya katılmadı)
Üye
Mehmet Gül
İstanbul
Üye
Nazire Karakuş
İstanbul
(Toplantıya katılmadı)
Üye
Sevgi Esen
Kayseri
(Toplantıya katılmadı)
Üye
İsmail Çevik
Nevşehir

Üye
Yekta Açıkgöz
Samsun

Üye
Yaşar Topçu
Sinop
(Toplantıya katılmadı)

Üye
Erdoğan Sezgin
Samsun
(Toplantıya katılmadı)
Üye
Yahya Akman
Şanlıurfa
(Muhafifim, muhalefet şerhim eklidir)

Üye
Kamer Genç
Tunceli
(Muhalefet şerhim eklidir)

ADALET KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

1/604 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısına Muhalefet Şerhim aşağıdadır :

Tasarının genel gerekçesinde hedef "... kira paralarında Hükümetlerin temel ekonomik hedeflerine bağlı olarak belirli oranda artış gösterilmesi bu temel hedeflere ulaşılmasını sağlayacak ve kira paralarındaki artışın diğer fiyatları da yükseltmesi önlenilecektir" şeklinde ifade edilmiştir.

Diğer bir ifadeyle, 57 nci Hükümetin, 2000 yılı sonu için hedeflediği % 25 ve 2001 yılı sonu için hedeflediği % 10 enflasyon oranında kira artışı ile, diğer mallardaki fiyat artışlarının önüne geçileceği hedeflenmektedir.

Tasarı, öngörülen hedefi gerçekleştirmeye elverişli hükümleri içermekte midir? Önce onu irdeleyelim.

Tasarı ile, TL. üzerinden akdedilen söz' eşmelerdeki kira artış oranı 2000 yılı için % 25, 2001 yılı için % 10 oranıyla sınırlandırılırken, yabancı paralara-döviz'e veya değerli madenlere endeksli sözleşmelerde ise, artış uygulanmaması hükmü getirilmiştir.

Buna göre, TL. üzerinden kiraya verenler, öngörülen artış oranlarına bağlı kaldıkları ve yıl sonunda hedeflenen enflasyon oranları aşıldığında ciddi oranlarda zarar görecek, buna mukabil döviz üzerinden kiraya verenler, döviz artış oranındaki bu oran asgarî % 50 olması kuvvetle muhtemeldir. Gelir. elde edeceği için hiçbir kiralayan, evi veya işyerini TL. üzerinden kiraya vermeyecek, döviz üzerinden kiraya verecek, TL.'den kaçış ve döviz'e rağbet ise enflasyonu ve diğer fiyatları düşürmeyecek, öngörüldüğünün aksine enflasyonu körtükleyici bir etki gösterecektir. Çünkü TL. nin itibar kaybına uğratılmasının tabii sonucu budur.

Bu ise, öncelikle hedeflenen amacın, gerçekleşmesi bir yana, bilakis tersine doğurduğu sonuç ile, TL. üzerinden kiraya verenler ile döviz üzerinden kiraya verenler arasında apaçık bir eşitsizlik doğuracaktır. Bu sonuç, Tasarıyı, Anayasa'nın 10 uncu maddedeki eşitlik ilkesine aykırı hale getirecektir.

Resmî verilere göre, devletin, Kasım 99 ayı itibariyle, gayrimenkul kira geliri 20 trilyon TL.'dir. 1999 yılı sonu itibariyle enflasyon oranı % 68'dir. 2000 yılı sonu itibariyle iyimser bir ihtimalle enflasyon oranı % 50 olarak gerçekleştiği takdirde, devletin gayrimenkul kira gelirindeki azaltılma nedeniyle oluşan hazine kaybı, 2000 ve 2001 yılları sonu itibariyle, 35 trilyon TL. olacaktır. Bu kayıp ise, 7 ilimizi kapsayan deprem afetinin zararlarını ciddi oranda karşılayacak bir kaynaktır. Bu kaynağın, halen devletin gayrimenkullerini cüzi fiyatlarla kiralayanlara, hiç de hakları olmadığı halde aktarılması öngörülmektedir.

Anayasanın 35 inci maddesine göre, mülkiyet hakkı, özüne dokunulmayan temel bir haktır. Bu hak, yalnızca kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir.

Oysa yukarıda belirttiğimiz üzere, kamu yararı yoktur. Bilakis 35 trilyon TL.'yi aşan bir kamu zararı vardır.

Sayın 57 nci Hükümetin, Tasarıda ileri sürdüğü kamu yararı, enflasyonu düşürücü etkisini varamamaktadır. Yani sanal bir hedeftir. Gerçekleşmesi pek mümkün görülmeyen sanal bir hedef uğruna peşinen vazgeçilen çok ciddi bir kaynak kaybı söz konusu iken kamu yararından bahsedilebilir mi? Bu yönüyle de, tasarı Anayasanın 35 inci maddesine açıkça aykırıdır.

Yine özel hukuktaki sözleşme serbestisi temel prensibini yok sayan bir düzenlemedir.

Tasarı ile, ekonomiye ne oranda ve ne şekilde katkı sağlayacağı konusunda hiçbir açıklık getirilmeden, ciddi bir araştırma yapılmaksızın yalnızca soyut iddialarla ortaya çıkılması nedeniyle de hiçbir inandırıcılık bulunmamaktadır.

Hedeflenen enflasyon oranları gerçekleşmez ve yüksek enflasyon nedeniyle gayrimenkul sahipleri ciddi zararlara maruz kalırlar ise, zararların ne şekilde karşılanacağı belirsizdir. Bu takdirde, devlet aleyhine ve ciddi oranlarda zarar tazmini davaları açılması mümkün olacaktır.

Yine, tasarıda belirtilen oranlara riayet edilmemesi halinde müeyyidenin ne olacağı hüküm altına alınmamakla, uygulamada hiç nazara alınmayacak bir düzenleme niteliğindedir.

Keza, tasarı, yürürlük tarihinden geçerli olması nedeniyle, sözleşmede üstün durumdaki kirayolan, yürürlük öncesi tarihli sözleşme akdetmek suretiyle tasarıyı bertaraf edeceği gibi, sahte kira sözleşmeleri yapmayı adeta teşvik etmekte ve toplumsal etik açısından ciddi yaralara da neden olacağı kuşkusuzdur.

Ayrıca, inşaat sektörü, lokomotif bir sektördür ve 500'e yakın alt sektörü sürüklemektedir. Tasarıyla, inşaat sektörü de ciddi oranda zaafa uğratılmaktadır.

Yukarıda somut zararları, sakıncaları ve boşlukları somut olarak ve kısmen ortaya konulan tasarı ile, sanal hedeflere ulaşılması mümkün değildir.

Bu gerekçelerle tasarıya muhalifim.

3.2.2000
Ramazan Toprak
Aksaray

ADALET KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

Konu : Muhalefet gerekçemin takdimi

Müzakereye konu (1/604) numaralı tasarının Adalet Komisyonundan geçen şekline muhalifim.

Şöyle ki :

1 – Bu tasarı Anayasaya aykırıdır.

Zira :

a) Kira parasının dondurulmasını düzenleyen 6570 Sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptali talebini hâvi “İptal Dâvası” Anayasa Mahkemesince kabul edilmiş; bu iki madde; “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, adaletsiz ve mülkün gelirlerinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır.” gerekçesiyle Yüksek Mahkeme tarafından 26.3.1963 gün ve 1963/3-67 sayılı kararla iptal edilmiştir.

İptal edilen bir düzenlemeyi tıpkısıyla yenilemeye Anayasa mahkemesinin içtihatları da izin vermemektedir. Nitekim Yüksek Mahkeme, 1996/511 ve 1998/17 sayılı kararında şu görüşü tespit etmiştir. “... Yasama organı yapacağı düzenlemeler ile daha önce aynı konuda verilen Anayasa Mahkemesi kararlarını gözönünde bulundurmamak, bu kararları etkisiz kılacak biçimde yasa çıkarmamak, Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilen kuralları tekrar yasalaştırmamak yükümlülüğündedir. Başta yasama organı olmak üzere, yasama ve yürütme; kararların yalnız sonuçları ile değil, bütünlük içinde gerekçeleri ile de bağlıdır... İptal edilen yasalarla sözcükleri ayrı da olsa, aynı doğrultu, içerik ya da nitelikte yeni yasa çıkarılması, Anayasanın 153 üncü Maddesine aykırılık oluşturur.” denilmektedir.

Muhalefetime konu tasarının, iptalin doğurduğu boşluğu doldurmak, özellikle de enflasyonu önlemek maksadıyla sevk edildiği iddia olunmaktadır. Ne var ki, iptale konu düzenleme ile, itirazıma konu düzenleme arasında fark görülmemektedir. Böyle bir düzenleme Anayasanın hem 11 inci Maddesine hem de 153/6 ncı maddesine aykırıdır.

b) Türkiye Cumhuriyeti bir hukuk devletidir. Bu tür devletlerde, “temel haklar” dan olan “Mülkiyet hakkı” da devletin koruması altındadır. Bu hukukî kabule göre de, hak ihlâl edilmemeli, özünü dokunulmamalıdır. Anayasanın 2 ncı Maddesi kaale alınmamış, ayrıca da Anayasanın 35 inci Maddesiyle teminat altına aldığı mülkiyet hakkı açıkça ihlâl edilmiştir.

c) Anayasanın, “Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanması” nı düzenleyen 13 üncü Maddesindeki sınırlar genişletilmiş, tam bir temel hak ihlâli oluşmuştur.

d) Kira akdi, tarafları olan ve serbest iradeyle oluşan bir akit. Modern devletlerde, serbest piyasa kurallarının hâkim olduğu toplumlarda, ihtilâflar yasama yoluyla değil, yargı yoluyla çözülmür. Bizim gibi “kuvvetler ayrımı” nın geçerli olduğu yönetim biçimlerinden başka bir yol hukuka uygun olamaz. Bu hukuk mantığıyla bakıldığında görülür ki : Bu tasarı Anayasanın hem başlangıç hükümlerine, hem 6 ncı Maddesine hem de 36 ncı Maddesine aykırıdır.

e) Bu tasarı, özel hukuk alanına giren, “ serbest sözleşme” ilkelerine göre yapılması gereken sözleşme imkânını ortadan kaldırmakta, bu suretle Anayasanın 48 inci Maddesine de aykırılık oluşturmaktadır.

f) 6570 Sayılı Kanunun birinci maddesindeki düzenlemeye göre, bu tasarının da konusu “Belediye teşkilâtı olan yerler” deki müşakkaf gayrimenkullerdir.

Buna göre, belediye teşkilâtı olmayan yerlerdeki gayrimenkuller, belediye hudutları içinde veya dışında olmakla beraber “müşakkaf” olmayan gayrimenkuller bu tasarının dışında tutulmuştur. Bir başka deyişle, 6570 Sayılı Yasanın belirlediği gayrimenkullerin kiralari iki yıl için tamamen tahdit edilirken bu yasanın düzenlenmesinin dışında kalan sair gayrimenkullerin tamamında sözleşme hürriyeti devam etmektedir. Bu ise, eşitlik ilkesinin ihlâlini gösteren tipik bir örnektir ve Anayasanın 10 uncu Maddesine aykırıdır.

g) Diğer yandan, komisyonumuzca oluşturulan Alt Komisyon, raporunda, Anayasaya aykırı olup olmadığını da tartışmış ve görüş serdetmiştir. Alt komisyon meseleyi tartıştığına göre, tasarının bu yönden de incelenmesine ihtiyaç var demektir.

Bütün bu gerekçeler muvacesinde tasarının, mütalâa alınmak üzere İctüzüğün 38 inci Maddesine göre Anayasa Komisyonuna gönderilmesi gerekirken, o yoldaki önerge min reddi ve mevcut düzenlemeye itibar edilmesi Anayasaya aykırıdır.

2 – Bu tasarı, kamu iradesinin, taraflar arası serbest irade yerine ikâme etmekte, bu suretle de hem sözleşme özgürlüğünü engellemekte, hem de hakkı olmadığı halde kamu gücünü belirleyici kılmaktadır.

Böyle bir düzenleme, B.K'nun “Sözleşme Özgürlüğü” nü düzenleyen genel ilkeleriyle de bağdaştırılmaz.

3 – Tasarı, “Kamu Yararı” gerekçesini serdetmekteyse de, hedeflediği neticede ve uygulamak istediği yöntemde kamu yararı yoktur. Zira kiralaranlar da kamunun bir parçasıdır. Tâbiri caizse ne kadar kiracı varsa bir o kadar da kiralaran vardır. Taraflardan birinin çıkarını koruyor görünmek “Kamu Yararı” nı koruyor anlamına gelmez.

4 – Tasarı sahibi, “enflasyonu önleme” gerekçesine sığınmaktadır. Ancak, kira parasının enflasyon içindeki payını ve artışa yaptığı etki ağırlığını komisyon huzuruna getirebilmiş değildir.

Kamu zamları habire artmaya devam ederken kiralari dondurmanın haklı izahı bulunamaz.

Tasarının sevk edildiği ay içerisinde “Tüketici Fiyatları İndeksine” göre bir aylık fiyat artışı şöyledir :

- a) Gıdada aylık; % 9,5, yıllık % 114' tür.
- b) Konutta aylık; % 6,1, yıllık % 73,2'dir.
- c) Elektrik, gazda aylık; % 7, yıllık % 84' tür.
- d) Ulaşım hizmetleri aylık; % 7,5, yıllık % 90' dır.

Enflasyon bu seviyelerde seyrederken, enflasyonun tek ve yegâne sebebi de kiralari değilken, enflasyonu düşürmek için yüzlerce kalemden biri olan kiraya takmanın makul, mantıkî ve hukukî hiçbir gerekçesi olamaz.

5 – AB yolundaki bir ülkenin, kamu mallarını özelleştirme çabasını sürdürürken, tutarsız ve gerçekleşmesi muhal bir mantıkla özel mülkiyete müdahalesi kabul edilemez.

Bir tarafta “Serbest Piyasa Ekonomisi” iddialari, diğer tarafta özel hukuk alanındaki sözleşme özgürlüğüne müdahale anlaşılır gibi değildir.

Kaldı ki, bizim de dahil olduğumuz AGİK ülkelerinin 1990 senesinde imzaladıkları “Yeni bir Avrupa için Paris Yasası” nda şöyle denilmektedir : “Pazar ekonomisine dayanan ekonomik işbir-

liğinin ilişkilerimizin vazgeçilmez bir unsur olduğunu ve bunun müreffeh ve birleşik Avrupa'nın kurulmasında araç teşkil edeceğini vurgularız.”

1989 senesinde imzaladığımız “Avrupa Sosyal Şartı” nda da şu hükme yer verilmiştir : “... Mevcut düzenlemeleri serbestiyetçi bir anlayışla uygulamayı... taahhüt ederiz.”

Her iki alıntıdan da anlaşılmalıdır ki, bu tasarı ile, Anayasanın 90.ıncı maddesi kefaleti altında bulunan uluslararası taahhütlerimiz de ihlâl edilmiş olmaktadır.

6 – Diyelim ki, aynı binanın aynı katında bulunan iki konuttan biri yasanın yürürlüğünden üç ay önce üç yıllığına; diğeri ise iki yıllığına kiralanmış olsun, birincisi bu yasadan hiç etkilenmeyecek, ikincisi ise etkilenecektir. Böyle bir düzenlemenin adaletinden söz edilemez.

7 – Bu tasarı yasalarsa, sözleşen taraflar hileye başvurmak zorunda kalacaklardır. Devletin, yurttaşını hileye sevk ettiğini düşünmek bile üzücüdür.

8 – İşsizliği önlemede, alım gücüne katkı sağlamada motor görevi gören inşaat sektörü kösteklenmiş olacaktır. Bu ise ülke ekonomisine en büyük darbedir.

9 – Döviz, değerli madenler ve ayın karşılığı kiraya verilmesi halinde bu yasanın uygulanması mümkün olmayacak bu ise ayrı bir eşitsizlik doğuracaktır.

Bütün bu sebeplerden dolayı, tasarının Komisyon metnine karşı olduğumu saygıyla arz ederim.

13.2.2000

Yasin Hatiboğlu

Çorum

MUHALEFET ŞERHİ

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI

ADALET KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

Biz, gelen kira tasarısına muhalifiz, sebepleri şunlardır :

1 – Enflasyon rakamları gerçekçi değildir. Zira % 25 olarak hükümet tarafından ileri sürülen hedef sadece işçi, memur, emekli ve Bağ-Kur'lu ve üreticilerin mahsullerini düşük fiyatta tutmaya matuftur.

2 – Ayrıca Serbest Ekonomi kurallarına aykırı olduğu gibi, açıkça çelişmektedir.

3 – Yine ayrıca vergi kayıp ve kaçığına sebep olmakta; kayıt dışı ekonomiye sebebiyet vermektedir.

4 – Yine “mülkiyet haklarını sınırlama sonucu” ortaya çıkacağından Anayasaya aykırıdır.

5 – Bizim esas aradığımız kamu yararı ve hukukun üstünlüğüne aykırıdır, bu sebeple tasarıya ve Alt Komisyon Raporuna muhalifiz.

Kamer Genç

Tunceli

Mehmet Sadri Yıldırım

Eskişehir

MUHALEFET ŞERHİM

1. Tasarı, Anayasaya aykırıdır. Getirilen sınırlamaların hak ve hürriyetlerin özüne dokunucu nitelikte olmaması, mülkiyet hakkına sınırlama getirmemesi, eşitlik ve Adalet ilkelerini gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

2. Tasarı, sadece 6570 sayılı kanuna tâbi gayrimenkulleri kapsar niteliktedir. Bunun dışında kalan taşınmazlar kapsam dışı bırakılmakla ayrı bir adaletsizliğe sebebiyet verilmektedir. Bu durum Anayasadaki eşitlik prensibine de aykırıdır.

3. Kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe girecek olması uygulamada ciddi adaletsizlikler meydana getirecektir. Zira şu ana kadar 2000 yılı için çoğu kimse kira sözleşmesi yapmış durumdadır. Kanun bunları kapsamayacağı için sözleşme yapan ev sahipleri kârlı, kiracılar içinde mağdur durumda kalacaklardır.

4. Tasarı, gerek mevcut sözleşmelerin çıkan kanuna uydurulması, gerekse 2002 yılında doğacak olan kiralara günün koşullarına uydurulması talebiyle mahkemeler ciddi bir işgücü altına girecektir. Adalet reformunun düşünüldüğü ve mahkemelerin iş yükünün fazlalığının en büyük şikâyet olduğu bir ortamda mahkemelerin binlerce davayla başbaşa bırakılacağı aşikardır.

5. Kanun daha önce yapılmış olan 3-5 hafta daha uzun süreli sözleşmeleri etkilemeyeceğinden dolayı bu durum uygulamada ikilem meydana getirdiği gibi adaletsizliğe neden olacaktır. Yine bu türden sözleşmelerin sayısı bilinmediğinden hedeflenen ekonomik amacın ne derece gerçekleşip gerçekleşmeyeceği de meçhuldür.

6. Tasarı, vatandaş kanuna karşı hile yapma yoluna sevk edecektir. Aralarında başka türlü anlaşmalar resmî sözleşmelerini kanunî zorunluluk nedeniyle başka türlü akdedeceklerdir. Bu da ekonomik hedefin tutturulamaması belki de ters etki yapmasını sonucunu doğuracaktır.

7. Getirilen sınırlama varsayılan enflasyon hedefine göre belirlenmiştir. Bu gerçekçi değildir. Halbuki Yargıtay'ın yıllardır yerleşmiş içtihatları toptan eşya fiyatları endeksine esas almakta ve bu uygulamada istikrarın sağlanmasına hatta kiracının korunmasında vesile olmakta idi.

8. Tasarının serbest piyasa ekonomisi kriterlerine aykırı olduğu aşikardır. Yine Avrupa Birliği Mevzuatı yönüyle de hiç bir araştırma yapılmadan konu Meclis gündemine getirilmiştir.

9. Türkiye'nin en önemli sektörlerinden inşaat sektörü ve buna bağlı olan diğer sektörler bu tasarıdan ciddi şekilde etkileneceklerdir. Bu da enflasyonu indirmeye gayret ederken ekonominin daralması sonucunu beraberinde getirecektir.

Saygılarımla arz ederim.

Yahya Akman
Şanlıurfa

HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

**GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA
KANUNA BİR GEÇİCİ MADDE EKLEN-
MESİ HAKKINDA KANUN TASARISI**

MADDE 1. — 18.5.1955 tarihli ve 6570 sa-
yıyl Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna
aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 7. — Sözleşmelerde ka-
rarlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık
% 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında ar-
tırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölge-
de rayiç kira parasındaki artış bu oranların al-
tında ise bu oranlar uygulanmaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli
madene endeksli olarak belirlendiği sözleşme-
lerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması
amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınır-
lamalara uyulur.”

MADDE 2. — Bu Kanun yayımı tarihinde
yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu Kanun hükümlerini Ba-
kanlar Kurulu yürütür.

Bülent Ecevit
Başbakan

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

D. Bahçeli

Devlet Bakanı

R. Önal

Devlet Bakanı

Prof. Dr. Ş. S. Gürel

Devlet Bakanı

M. Yılmaz

Devlet Bakanı

H. Gemici

Devlet Bakanı

F. Ünlü

Adalet Bakanı

Prof. Dr. H. S. Türk

Dışişleri Bakanı V.

Prof. Dr. Ş. S. Gürel

Bayındırlık ve İskân Bakanı

K. Aydın

Tarım ve Köyişleri Bakanı

Prof. Dr. H. Y. Gökalp

Kültür Bakanı

M. İ. Talay

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

H. H. Özkan

Devlet Bakanı

Prof. Dr. T. Toskay

Devlet Bakanı

S. Somuncuoğlu

Devlet Bakanı V.

Prof. Dr. H. Y. Gökalp

Devlet Bakanı

Prof. Dr. Ş. Üşenmez

Devlet Bakanı

Prof. Dr. A. Çay

Millî Savunma Bakanı

S. Çakmakoglu

Maliye Bakanı V.

M. A. İrtemişlik

Sağlık Bakanı

Doç. Dr. O. Durmuş

Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

Y. Okuyan

Turizm Bakanı

E. Mumcu

Çevre Bakanı

F. Aytekin

ADALET KOMİSYONUNUN KABUL
ETTİĞİ METİN

**GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA
KANUNA BİR GEÇİCİ MADDE EKLEN-
MESİ HAKKINDA KANUN TASARISI**

MADDE 1. — Tasarının 1 inci maddesi
Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

MADDE 2. — Tasarının 2 nci maddesi Ko-
misyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

MADDE 3. — Tasarının 3 üncü maddesi
Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

En. ve Tab. Kay. Bak. ve Başb. Yrd.

M. C. Ersümer

Devlet Bakanı V.

R. K. Yücelen

Devlet Bakanı

Y. Yalova

Devlet Bakanı

R. K. Yücelen

Devlet Bakanı

E. S. Gaydalı

Devlet Bakanı

M. A. İrtemişlik

İçişleri Bakanı

S. Tantan

Millî Eğitim Bakanı

M. Bostancıoğlu

Ulaştırma Bakanı

Prof. Dr. E. Öksüz

Sanayi ve Ticaret Bakanı

A. K. Tanrıku

Orman Bakanı

Prof. Dr. N. Çağın