

# KONUT KİRA BEDELİ ARTIŞINDA BELİRLenen YASAL ÜST SINIRIN ANAYASAL HAK VE İLKELER BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

*Review of the Legal Upper Limit on Housing Rental Fee Increase  
Within the Scope of Constitutional Rights and Principles*

**Hande Seher DEMİR\***

## ÖZ

08.06.2022 tarih 7409 sayılı Kanun ve 14.07.2023 tarih 7456 sayılı Kanun, yenilenen kira sözleşmelerinin kira bedeli artışlarında uygulanmak üzere yüzde 25 oranında yasal üst sınır belirlemiştir. Anılan yasalar, sözleşme özgürlüğü, konut hakkı, mülkiyet hakkı, hukuk devleti, sosyal devlet gibi hak ve ilkelerle temas halindedir. Alegorik bir anlatımla devlet bir terazi kurmuş, terazinin bir kefesine kiraya verenin mülkiyet hakkını diğer kefesine kiracının konut hakkını koymuştur. Esasen sözleşme özgürlüğü ve özel hukukun tabiatı gereği terazi, akdedilen kira sözleşmesi taraflarının serbestçe belirlediği bir denge içindedir. Fakat devlet, tarihten bugüne anılan dengeye müdahale etmekte zira terazinin -kamu düzenini bozacak ölçüde- kiracı aleyhine dengesiz olduğunu düşünmektedir. Makalede, terazi metaforundaki müdahalenin hukukiliği, Yargıtay, AYM ve AİHM'nin içtihatları ışığında tartışılmıştır. Kira sözleşmelerine ilişkin güncel kararlarında AİHM, orantılılık değerlendirmesinde kira bedeli / gayrimenkul değeri oranının dikkate alınması gerektiğini belirtmiş; kira bedelinin, mülk değerinin yüzde 0,6'sını karşıladığı hallerde müdahaleyi ölçülü bulmuş; yüzde 0,25'ini karşıladığı hallerde ise müdahalenin adil dengeyi bozduğuna karar vermiştir. Bu denetim pratiğinden hareketle, olası bir başvuruda AİHM'nin müdahaleyi haksız bulması beklenebilir. Keza Türk yüksek mahkemelerinin emsal

---

**Makalenin Geliş Tarihi:** 21.12.2023, **Makalenin Kabul Tarihi:** 25.03.2024.

\* Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İİBF, Adalet Yönetimi Bölümü, Anayasa Hukuku Bilim Dalı, hande.demir@hbv.edu.tr ORCID: 0000-0001-7957-0521

kararları ışığında, AYM'nin de ölçülülük incelemesinden hareketle ihlal/iptal kararı vereceği sonucuna ulaşılmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Mülkiyet Hakkı, Konut Hakkı, Sözleşme Özgürlüğü, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Anayasa Mahkemesi

### ABSTRACT

With the Law No. 7409 dated 08.06.2022 and the Law No. 7456 dated 14.07.2023, it has been regulated that housing rental prices cannot be increased by more than 25 percent. The mentioned laws are in contact with the rights and principles of the right to housing, the right to property, freedom of contract, the rule of law, and the social state. The state interference in the right to property by imposing an upper limit on the increase in rental prices. In the article, the legality of the intervention is discussed by following the jurisprudence of the Constitutional Court and the ECHR. The ECHR observes that in the assessment of proportionality, the rent/plot value ratio must be factored. The ECHR observed the interference proportionate in cases where the annual rental fee covered 0.6 percent of the plot value; in cases where it met 0.25 percent, observed unfair balance. Based on this jurisprudence, it can be expected that the ECHR will decide the interference unlawful in a possible application. In the light of the jurisprudence of the Turkish high courts, it is observed that the Constitutional Court will decide that the fair balance between public interest and personal interest is disrupted.

**Keywords:** Right of Property, Right to Housing, Freedom of Contract, The European Court of Human Rights, Constitutional Court

### GİRİŞ

08/06/2022 tarih 7409 sayılı Kanun ve 14/7/2023 tarih 7456/23 sayılı Kanunla, konut kira bedeli artışlarında uygulanmak üzere yüzde 25 oranında yasal üst sınır belirlenmiştir. Anılan düzenlemeler, sözleşme özgürlüğü, konut hakkı, mülkiyet hakkı, hukuk devleti, sosyal devlet gibi hak ve ilkelerle temas halindedir.

Kira bedeli artış oranlarına getirilen üst sınır, Anayasa m. 48'de düzenlenen sözleşme özgürlüğünü sınırlamıştır. Sistemik yorum yaklaşımıyla "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" başlığı içinde düzenlenen sözleşme özgürlüğü, esasen negatif statü hakkı niteliğindedir. Zira

kişilerin, dilediği kişilerle dilediği içerik ve nitelikte sözleşme yapabilme serbestisine devlet engel olmazsa, sözleşme özgürlüğü sağlanmış olur. Burada devletin, pozitif değil negatif bir yükümlülüğü vardır. Özel hukuk sözleşmesi olan kira sözleşmesinin içeriğinin, sözleşme taraflarının serbest iradesiyle kararlaştırmasına müdahale niteliğindeki, kira bedeli artış oranlarını belirleyen yasal düzenleme, sözleşme özgürlüğünü sınırlamıştır. Anayasa m. 48'de sözleşme özgürlüğünün özel sınırlama sebepleri düzenlenmemiştir; fakat bu özgürlüğün sınırsız/mutlak olduğu söylenemez<sup>1</sup>. Anayasanın bütünlüğü ilkesi ve Anayasa m. 2, 5, 12, 13, 35, 57 bağlamında devlet, sözleşme özgürlüğüne hukuka uygun müdahalelerde bulunabilir. Keza hak ve özgürlükler kişinin, topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarıyla yüküldür. Öyleyse sözleşme özgürlüğü, konut hakkını ve netice itibarıyla kamu yararını sağlamak amacıyla sınırlanmakta; bu sınırlama kiraya verenin kira alacağı yönünden mülkiyet hakkına müdahale oluşturmaktadır<sup>2</sup>. Sözleşme özgürlüğüne müdahale, anılan normatif ve ilkesel bağlamlar, konut hakkı ve mülkiyet hakkı veçheleriyle bütünlük içinde okunmalıdır.

Kira bedeli artış oranlarının sınırlanması, konut hakkıyla<sup>3</sup> temas halindedir. Konut hakkı, anayasal düzeyde ilk defa 1982 Anayasası'nda

<sup>1</sup> Ömer Keskinsoy, *Anayasa ve Türk Anayasa Hukuku* (8. Baskı, Ankara: Monopol Yayınları, 2023), 221.

<sup>2</sup> Konut hakkıyla bağlantılı olarak kamu yararını sağlamak maksadıyla, sözleşme özgürlüğü ve mülkiyet hakkına yapılan müdahale "anayasal hakların çatışması" mahiyetindedir; bu bağlamda Köküsarı'nın şu ifadelerini anmakta yarar vardır: "*Hukuk, çatışma ve ihtilaf alanıdır. ... Hukuki ihtilaflar, mülkiyet hakkı çatışmaları daha yaygın olmak üzere birçok hak çatışmasını içinde barındırmaktadır. Bu nedenle kaçınılmaz olarak, hak çatışmaları söylemi ve bu çatışmalara yönelik çözümler de kendini göstermektedir. Gerek ulusal mahkemeler gerekse AHM gibi bölgesel ve uluslararası mahkemeler gittikçe daha fazla sayıda hak çatışmalarıyla karşılaşmaktadır. Hatta biraz daha ileri giderek bütün hukuki uyumsuzluklarda bir hak çatışması gören yazarlar da vardır*" İsmail Köküsarı. *Anayasal Hakların Çatışması* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 15.

<sup>3</sup> Konut hakkı, dar anlamda barınma hakkını da içine almaktadır. Geniş anlamda konut hakkı, barınma hakkını da kapsayacak şekilde kira bedeli artışlarına ve zorla tahliyeye karşı güvence sağlayan, temiz suya ulaşma, kanalizasyon ve belediye hizmetlerinden yararlanma, okullara hastanelere ve sosyal alanlara yakınlık gibi unsurları kapsayan geniş bir alana şamildir. Bayram Doğan, "Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 31, S. 3 (2023): 1323, 1327-1328, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article->

madde 57<sup>4</sup>'de düzenlenmiştir. Anayasa'nın "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" başlığı içinde yer alan konut hakkı, sistematik yorum yaklaşımıyla bir sosyal hak/isteme hakkı/pozitif statü hakkıdır. Niteliği itibarıyla da konut hakkı, devlete ödev yükler<sup>5</sup>. Bireylere, devletten -sosyal devlet- bu yönde bir hizmet, yardım isteme hakkı verir<sup>6</sup>. Bu hakkın yükümlüsü olan devlet, sosyal barışı, sosyal adaleti, insan onuruna yaraşır asgari bir yaşam düzeyini sağlayarak<sup>7</sup>, insanları eşitleme ve özgürleştirme pozitif yükümlülüklerini yerine getirmelidir. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinin en alt basamağında yer alan yeme, içme, ısınma, barınma gibi fizyolojik ihtiyaçlarını dahi karşılayamamış bir insanın, insan onuruna sahip olduğunu, *özgür* olduğunu söylemek mümkün değildir. Keza yine Anayasa madde 5'e göre, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel haklarını adaletle bağdaştırmayacak surette sınırlayan engelleri kaldırmak devletin temel görevidir. Bu kavrayış içinde konut hakkını yerine getirmenin yükümlüsü devlettir. Kira sözleşmesi ilişkisinde kişilerin konut haklarını sağlama görevi, kiraya veren tarafa/ev sahibine yüklenmiş bir borç *değildir*. Makalenin konusu olan müdahalede devlet, konut/barınma/kamu yararını sağlama yükümlülüğünü kiraya veren tarafla paylaşmakta; kiraya verenin kira alacağı yönünden mülkiyet hakkına müdahale etmektedir.

Meselenin kilit noktası mülkiyet hakkıdır. Konut hakkıyla bağlantılı olarak kamu yararını sağlamak amacıyla, kira artış oranında üst sınır belirleyen *hukuk devletinin*, mülkiyet hakkına yönelik müdahalede uyması gereken *ölçü* nedir? Söz konusu müdahalenin, ulaşılmak istenen kamu yararıyla kurduğu "denge yahut dengesizlik" makalenin odak konusudur.

Kira bedeli artış oranlarını sınırlayan devlet, *alegorik bir anlatımla* bir terazi kurmuştur. Esasında bu terazi, hukuk devletinin temel haklara müdahale ettiği her durumda kurulmaktadır. Makale konusu somut olayda terazinin bir

---

file/3269822. Fatmagül Kale, *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 109.

<sup>4</sup> Konut hakkı Madde 57- Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.

<sup>5</sup> Kale, *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı*, 109.

<sup>6</sup> Kemal Gözler, *Türk Anayasa Hukuku* (2. Baskı, Bursa: Ekin Yayınevi, 2018), 279. Münci Kapani, *Kamu Hürriyetleri* (6. Baskı, Ankara: AÜHF Yayınları, 1981), 6. Şeref Gözübüyük, *Anayasa Hukuku* (6. Baskı, Ankara: Turan Kitabevi, 1998), 167.

<sup>7</sup> Bülent Algan, *İnsan Hakları: Kavramsal ve Kuramsal Çerçeve* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), 76.

kefesinde kiraya verenin mülkiyet hakkı diğer kefesinde kiracının barınma hakkı yer almaktadır. Anayasa m. 10 ile düzenlenen eşitlik ilkesi ve özel hukukun tabiatı gereği terazi, sözleşme taraflarının istek rıza menfaatleriyle serbestçe belirlediği bir denge içindedir. Anılan dengenin hukuki metni -kira sözleşmesi- taraflarının serbestçe belirlediği bir özel hukuk sözleşmesidir. Fakat kira sözleşmelerinde devlet bu teraziye tarihten bugüne müdahale etmekte zira terazinin kiracı aleyhine dengesiz olduğunu, dahası bu dengesizliğin kamu düzenini bozduğunu düşünmektedir. Gerçekten de kira sözleşmelerinin etkisi kişiler arasındaki özel hukuk ilişkisinin dinamiklerini aşmakta, kamu düzenini bozan etkiler doğurmaktadır. Anılan mülahaza gereği devlet, kiracı kefesinin ağırlığını/gücünü arttırarak fiilî ve sosyal eşitliği ve son tahlilde kamu yararını sağlamayı amaçlamaktadır.

Bu makalede devletin terazi metaforundaki müdahalesinin hukukiliği, şu sorular etrafında tartışılacaktır: Kira bedeli artışında yüzde 25 oranında belirlenen üst sınır, hukuk devleti ölçütlerine uygun mudur? Hak ihlali iddiasının Anayasa Mahkemesi (AYM) ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AIHM) önüne gelmesi ihtimallerinde, mahkemelerin vereceği kararlar ne yönde olacaktır?

## I. KİRA ARTIŞI ORANINDA ÜST SINIR: TBK GEÇİCİ MADDE 1 VE 2

11.06.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7409 sayılı Kanununun 4. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na (TBK) eklenen Geçici 1. maddeye<sup>8</sup> göre, 11.06.2022-01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek *konut* kira sözleşmeleri bakımından kira artışlarına yönelik üst sınır, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine yüzde 25’lik oranı geçmeyecek, geçmesi durumunda aşan miktar geçersiz sayılacaktır.

<sup>8</sup> Geçici Madde 1- (Ek: 08/06/2022-7409/4 md.) *Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır*

Geçici 1. maddenin süresinin sona ermesinin ardından, 02.07.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu’na eklenen Geçici 2. maddeye<sup>9</sup> göre, yüzde 25’lik kira artış oranı 01.07.2024’e kadar devam edecek; 02.07.2023-01.07.2024 tarihleri arasında yenilenecek *konut* kira sözleşmeleri bakımından kira artışlarına yönelik üst sınır, bir önceki yıl kira bedelinin yüzde 25’ini geçmeyecektir.

## II. KİRA ARTIŞI ORANINDA ÜST SINIR: SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜNE ETKİLERİ

TBK’ya eklenen Geçici madde 1 ve 2, sözleşme özgürlüğünü sınırlandırmaktadır. Anayasa m. 48’de korunan -özel sınırlama sebebine işaret edilmemiş olan- sözleşme özgürlüğü, TBK m. 26<sup>10</sup> kapsamında borçlar hukukuna hâkim temel ilkelerden biridir.

Sözleşme özgürlüğü, taraflara, sözleşme yapma veya yapmama, sözleşmenin şartlarını istenilen tip ve içerikte belirleme, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmeyi değiştirme ve sonra erdirmeye serbestisi tanımaktadır<sup>11</sup>. TBK m. 27 uyarınca, “*kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*”.

Esas itibarıyla bir borçlar hukuku sözleşmesi niteliğinde olan kira sözleşmelerinde, sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir; taraflar, sözleşmenin

<sup>9</sup> Geçici Madde 2- (Ek: 14/7/2023-7456/23 md.) *Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilene kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*

<sup>10</sup> Sözleşmenin içeriği Sözleşme özgürlüğü Madde 26- *Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.*

<sup>11</sup> Bkz. Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C: I, m.1-48* (1. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 24-25. M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C: I* (18. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 25. İhsan Erdoğan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (4. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2019), 12.

her aşamasında, sözleşmenin içeriğini, dolayısıyla da kira bedelini ve artışını belirlemekte serbesttir<sup>12</sup>.

TBK'nın 299. ve devamı maddeleri, kira artışına ilişkin tarafların anlaşma yapabileceklerini belirtmiş; kira sözleşmesinin taraflarına, başlangıç kira bedelini belirleme<sup>13</sup>, yenilenen her kira dönemlerinde, kira bedelinin hangi miktarda ve oranda artacağını kararlaştırma serbestisi vermiştir. Anılan serbestinin azamî sınırı TBK. m. 344/1'de şöyle belirlenmiştir: “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*”. Yenilenen dönemler için taraflarca kararlaştırılan artış, bir önceki yılda üretici fiyat endeksindeki artışın sınırları içerisinde kaldığı sürece geçerli olacak, aşan kısmı, kısmî kesin hükümsüz sayılacaktır<sup>14</sup>.

Öyleyse kira sözleşmesinde asıl olan, tarafların özgür iradeleriyle kira bedeli ve artış oranı belirlemesidir. Fakat kira sözleşmelerinin etkisi kişiler arasındaki özel hukuk ilişkisinin dinamiklerini aşmakta; kamu düzenine yönelik etkiler doğurmaktadır. Bu sebeple devlet, Anayasa m. 5 uyarınca kişi ve toplumun mutluluk huzur ve refahını sağlama görevinin bir gereği olarak, kira bedelinin artırım oranlarına müdahale etmektedir. Türk hukuk sisteminde, uzun yıllardır kira artış oranı hususunda taraflara tam bir serbesti tanındığı

<sup>12</sup> Özlem Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi,” *YBHD* S. 2023/1, (2023): 348, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2739656>. Hüseyin Altaş, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması,” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 49, S. 1 (2000): 105, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629348>

<sup>13</sup> Türkiye’de kira sözleşmesinin taraflarının, başlangıç kira bedelini serbestçe belirlemesini sınırlayan yasal bir düzenleme yoktur. Karşılaştırmalı hukukta ise başlangıç kira bedelini sınırlandıran yasalar ihdas edilmiştir: “*Alman ve İsviçre hukukunda, özel düzenlemeler uyarınca taraflar, yeni bir kira sözleşmesi akdederken dahi kira bedelini serbestçe belirleyememektedirler*.” Ayrıntılı bilgi için bkz. Nurten İnce Akman ve Özkan Özyakışır. “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi.” *SDÜHFD* C. 11, S. 2 (2021): 725-770. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2016785>

<sup>14</sup> Burak Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* C. 16, S. 3 (2016): 2037, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372918>.

söylenemez<sup>15</sup>. TBK m. 344, Geçici Madde 1-2 düzenlemelerine benzer nitelikte tarihsel örneklere rastlanmaktadır.

### III. KİRA ARTIŞI ORANINDA ÜST SINIR: TARİHSEL UYGULAMALAR

Türk hukukunda kira bedellerini sınırlayan ve kira sözleşmesini düzenleyen ilk kanun, I. Dünya Savaşı sürecinde yürürlüğe girmiş ve kısa süre yürürlükte kalmış “Sükenâ İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelâtı Hakkında Kanun”dur<sup>16</sup>. 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe giren 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 248 ve devamı maddelerinde kira sözleşmesi ve kira bedeliyle ilgili hükümler düzenlenmiş<sup>17</sup>; ardından 18 Mayıs 1955 tarih 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe konmuştur. Ancak anılan kanunun, kira bedellerinin belirli süreler için *dondurulmasını* düzenleyen 2. ve 3. maddeleri “*mülkiyet hakkının özünü zedelediği*”nden hareketle AYM tarafından 1963’te iptal edilmiştir<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> Altaş, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması,” 97-98.

<sup>16</sup> Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II* (1. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 1.

<sup>17</sup> Tarihsel süreç için bkz. Haluk Tandoğan. “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti” *BATIDER* C. 1 (1961) 593 vd.

<sup>18</sup> AYM, iptal kararında şunu belirtmiştir: “*Kiraların kontrol altına alınması da kamu yararına olan tedbirler cümlesinden sayılmak icap eder. Devletin bu konudaki müdahalesi, mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlanabileceğini ön gören Anayasa’nın 36 ncı maddesinin kapsamına girer. ... Şimdi, 6570 sayılı kanunun yukarıya alman hükümlerinin kamu yararını sağlayıp sağlamadığı ve mülkiyet hakkının özünü dokunup dokunmadığı meselesinin çözümlenmesi gerektir. Sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerden anlaşıldığı üzere, kanun koyucu, gayrimenkulleri, yapıldıkları yıllara göre kategorilere ayırmış ve bunlara belli miktarda zamlar yapmakla beraber 12/5/1953 deki kira rayicini en yüksek had kabul edip kira paralarını böylece dondurmuştur. Kiraların bu suretle doldurulmasına karşılık, 12/5/1953 gününden sonra iktisadi şartlar önemli derecede değişmiştir. Bu arada inşaat maliyetleri, bakım ve idare giderleri çok artmış, Türk parasının kıymeti Hükümetçe alınan kararlarla düşürülmüş, gerek bu kararların ve gerek çeşitli diğer sebeplerin etkisi altında eşya fiyatları yükselmiş, bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılmıştır. Bunun sonucu olarak 12/5/1953 günü ile bugünün konjonktürleri arasında büyük bir fark hasil olmuş ve bu durum, toplumda huzursuzluk yaratmıştır. .... Bu durumun, gayrimenkul sahipleri yönünden, hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşamayacağı aşikârdır. ... Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır.” AYM, E. 1963/3, K. 1963/67, 26.03.1963. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11416.pdf>*



İptal kararında AYM, meseleyi mülkiyet hakkı (1961 Anayasası m. 36) yönüyle ele almış; kira bedeli artış oranlarının kural olarak yasayla sınırlanabileceğini ancak sınırlamanın ölçülü olması gerektiğini belirtmiştir. AYM, uygulanan serbest piyasa ekonomisinin aksine kira fiyatlarının dondurulduğunu; bunun gayrimenkul sahiplerinin mülkî gelirinden yararlanmasını önleyen aşırı bir müdahale sonucu doğurduğunu, gayrimenkul sahiplerinin gelirlerinin değişen şartlara uyarlanamadığını, aşırı sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediğini belirtmiştir.

AYM'ın iptal kararıyla yasal bir boşluk doğmuş; iptal kararının yürürlüğe girmesi altı ay ertelenerek yasa koyucuya süre verildiyse de bu süreçte yasal düzenleme yapılmamıştır. İptal kararının ardından kira bedelleri hakkındaki uyumsuzlukların Yargıtay içtihatlarıyla çözüme bağlandığı bir dönem yaşanmıştır<sup>19</sup>. Yasal boşluk dönemi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 01 Temmuz 2012'de yürürlüğe girmesiyle son bulmuş; bu süreçte belirli dönemlerdeki kira bedeli artışları hakkında özel yasal düzenlemeler de yapılmıştır.

Yasal boşluk döneminde, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi (HD), 06.12.1994 ve tarihli kararında, yüksek enflasyon ortamında kira bedeli artış oranları karşısında kiracıyı koruyan bir içtihat geliştirmiştir. Bu içtihada göre<sup>20</sup> enflasyonun, bir yıllık kira döneminde yüzde 65'i geçtiği hallerde, bunun kira bedeline yansıyan bölümünün yüzde 65 oranı ile sınırlandırılması adil olacaktır. Yargıtay'a göre ülkedeki aşırı enflasyon, dar gelirlinin durumunu güçleştirmiştir. Gelirindeki artış, enflasyon oranının altında kalan kiracıların korunmasında kamusal yarar vardır. Mal sahibinin taşınmaz malının değeri, diğer mallar ile kıyaslanmayacak ölçüde durmadan artmaktadır; ki bu artış bir anlamda kazançtan başka bir şey değildir. Anılan yüksek artış dikkate alındığında, kira bedelinin enflasyon oranı altında arttırılmasında *bir yarar denkleştirmesi* sağlanır. Belirlenen yüzde 65'lik oran mutlak değildir. Bu oranın altında veya üstünde bir değişiklik kabul edilebilir; bunun için özel nedenlerin bulunması ve durumun somut biçimde kanıtlanması gerekir.

<sup>19</sup> Seda Öktem Çevik. "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 24, S. 1 (2022), 42.

<sup>20</sup> Yargıtay 3. HD, E. 1994/14420, K. 1994/15571, 06.12.1994. Yargıtay 3. HD, E. 1996/3377, K. 1996/4339, 02.04.1996. Legalbank İçtihat ve Mevzuat Programı, <https://legalbank.net/arama>

Yargıtay ilerleyen tarihlerde, yüksek enflasyon karşısında kiracıyı koruyan yaklaşımını sürdürmüştür<sup>21</sup>.

2000 yılında kira bedeli artış oranlarını düzenleyen bir yasa yürürlüğe girmiştir. 4531 sayılı 16.02.2000 tarihli Kanun<sup>22</sup> kira bedelinin, üst sınır olarak 2000’de yüzde 25, 2001’de ise yüzde 10 oranında arttırılabileceğini; taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiçler yüzde 25 ve 10 oranlarının altında kalıyorsa bu oranların uygulanmayacağını düzenlemiştir.

Anılan düzenlemenin Anayasa’ya aykırılığı iddiasıyla AYM’ye 2000 yılında iptal davası açılmıştır. AYM, kira bedelinin “2000 yılında yıllık yüzde 25” üst sınırıyla arttırılmasını hukuk devletine, eşitlik ilkesine, mülkiyet hakkına ve sözleşme özgürlüğüne uygun bulmuştur.

Aynı yasal düzenlemeye ilişkin AYM’ye 2001 yılında tekrar iptal davası açılmıştır. AYM, kira bedelinin “2001 yılında ise yıllık yüzde 10” üst sınırıyla arttırılmasını “ölçüsüz” bularak Anayasa’ya aykırılığına karar vermiş, düzenlemeyi iptal etmiştir. Anılan kararlar emsal niteliktedir; “Ölçülülük/AYM Denetimi” başlığı içinde değerlendirilecektir.

#### IV. KİRA ARTIŞI ORANINDA ÜST SINIR: MÜLKİYET HAKKI MÜDAHALESİ VE DENETİMİ

Konut sahibinin kira kazanımını, artan enflasyonla eşitleyen kira bedeli artış oranlarının, sınırlanmasına ve böylece enflasyon yüküne kiraya verenin katlanmasına yönelik devlet müdahalesi, konut hakkını/kamu yararını

<sup>21</sup> “Kira sözleşmesinde olağan rayiçe uygun olarak kararlaştırılan kira parasına Toptan Eşya Fiyat Endeksinin (TEF Endeksinin 65’i aştığı dönemlerde 65 ile sınırlı olarak) üç yıl için (ardarda üç defa) arttırımı esas alınarak bulunacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır.” Yargıtay 3. HD, E. 1996/3377, K. 1996/4339, 02.04.1996. Legalbank İçtihat ve Mevzuat Programı, <https://legalbank.net/arama>

<sup>22</sup> 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun, RG. 16.02.2000, <https://www5.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4531.html>

Anılan düzenlemeye ilişkin değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Altaş, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması,” 97-116. Muhammet Emin Ruhi, “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme,” *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi C. 7, S. 1-2 (2003): 217-238*, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1870901>

sağlamak amacıyla kişilerin mülkiyet hakkına bir müdahale niteliğindedir. Devlet, konut hakkıyla bağlantılı olarak kamu yararını sağlamak amacıyla kişilerin mülkiyet hakkına müdahale edebilir/etmelidir.

Mülkiyet hakkı mutlak değildir. Anayasa m. 35 ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) 1 No.lu Ek Protokol'ün 1. maddesi (P1-1) uyarınca devlet, kamu yararı amacıyla mülkiyet hakkına müdahale edebilir. Keza Anayasa m. 12/2 uyarınca hak ve özgürlükler, kişinin topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarıyla yüküldür. Bu noktada anayasa metnine dahil olan Anayasa'nın dibacesinde yer alan, "vatandaşların, sevinç ve kederde, nimet ve külfette ortak" olduğuna dair ifadelerin normatif bir değeri; egemenlik yetkisini kullanan kişi ve organların uygulamalarına etkisi vardır.

Kira bedeli artışına getirilen sınırlama, konut kiracısı lehine koruyucu bir tedbir iken, kiraya veren aleyhine bir kazanç kaybıdır. Konut kiracısının enflasyon karşısında korunduğu oranda, kiraya veren enflasyon karşısında korumasız kalmakta, kira alacağı yönünden hak kaybına uğradığından mağdur (*doğrudan mağdur/direct victim*) olmaktadır. Uluslararası/ulusal, ülkesel/yerel<sup>23</sup> düzeydeki ekonomik siyasi olgular, yasalar, uygulamalar neticesinde ortaya çıkan para değerindeki kaybın kira sözleşmelerine yansıyan etkisi kiralaya verenin omzuna yüklenmektedir.

Anılan yük, hak ihlali yaratmakta mıdır? Hukuk devletinde, devletin mülkiyet hakkına müdahalesi hangi ölçütlerle denetlenmektedir? Kira artış oranına getirilen üst sınırın hukuka uygunluğunun incelenmesinde anılan iki meselenin tartışılması gerekir.

Mülkiyet hakkına yönelik kamu gücünden vaki bir hak ihlali iddiasının bireysel başvuruya konu olması halinde AYM ve AİHM müdahalenin hukuka uygunluğunu inceleyecek ve bu incelemeyi üç basamaklı bir testle icra edecektir: Kanunilik, meşru amaç, ölçülülük.

Mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin hukuka uygun olması, onun (1) yasaya dayanmasını, (2) kamu yararını amaçlamasını ve ulaşılmak istenen (3) kamusal yarara karşılık bireylere aşırı bir yük getirmemesini gerektirir. Yasaya dayanmayan, meşru bir amaç taşımayan, ölçüsüz müdahaleler hukuka aykırıdır, haksızdır.

<sup>23</sup> Banu Aktürk Çetin ve Hikmet Kavruk, "Yerelleşme Politikaları," içinde *Kamu Politikası Analizi Türkiye Uygulamaları*, ed. Cenay Bababoğlu ve Elvettin Akman (Ankara: Gazi Kitapevi, 2018), 426.

## A. Yasal Dayanak

*Birinci basamak denetimde* şu sorunun cevabı aranır: Kira bedeli artışına getirilen sınırlamanın yasal bir dayanağı (*basis in domestic law*) var mıdır? Anayasa ve AİHS'e göre mülkiyet hakkına müdahaleler *yasaya*<sup>24</sup> dayanmalıdır; yasa erişilebilir, yasaya dayanan müdahale öngörülebilir olmalıdır<sup>25</sup>.

Somut olayda, mülkiyet hakkına müdahalenin yasaya<sup>26</sup> dayandığı, keza bu yasaların erişilebilir ve sonuçlarının öngörülebilir nitelikte olduğu açıktır. AYM veya AİHM'ye yapılacak bu yönde bir şikâyetin, birinci basamak denetimden geçeceğinden şüphe yoktur.

## B. Meşru Amaç

*İkinci basamak denetimde* şu sorunun cevabı aranır: Kira bedeli artışına getirilen sınırlama, meşru bir amaca yönelmekte midir? Anayasa m. 35 ve AİHS P1-1'e göre mülkiyet hakkı kamu yararı amacıyla sınırlanabilir.

### 1. AİHM Denetimi

P1-1'e dayanan şikâyetlerde AİHM, kural olarak meşru amaç denetimi icra etmemekte, üye devletlere kamu yararını belirlemede *adeta mutlak* bir takdir marjı tanımaktadır.

AİHM'ye göre, ulusal makamlar kendi toplumu ve toplumun ihtiyaçları hakkında doğrudan bilgi sahibi olduğundan, neyin "kamu yararı" olduğunu takdir etmede uluslararası yargıca göre iyi konumdadır. Mülkiyet hakkına müdahaleyi gerektiren toplumsal sorunlara ilişkin değerlendirmeyi ulusal makamlar yapar. Kamu yararı kavramının içeriği değişkendir; siyasi, ekonomik, sosyal meselelerin bir bütün olarak değerlendirilmesini içerir. Bu değerlendirmede yasa koyucunun sahip olduğu takdir alanının genişliğine

<sup>24</sup> AİHM ve AYM'nin yasa kavramına içtihadî yaklaşımları farklılık arz eder.

<sup>25</sup> Ayrıntılı bir inceleme için bkz. Hande Seher Demir, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Hak İhlali Başvurularının Denetiminde Kullandığı "Yasal Dayanak" ve "Yasa Kalitesi" Ölçütü Üzerine Bir Değerlendirme," *Yasama Dergisi* S. 47 (2023): 125-155, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3134226>. Sibel İnceoğlu, "Hukuk Devletin İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi ve Türk Anayasa Mahkemesi Kararlarında Tezahürü: Karşılaştırmalı Bir Çalışma," *Anayasa Hukuku Dergisi* C.4, S.7 (2015): 87-94.

<sup>26</sup> Geçici Madde 1 (08/06/2022-7409/4 md.) ve Geçici Madde 2 (14/7/2023-7456/23 md.)

dikkat çeken AİHM, makul temelden açıkça yoksun olmadıkça neyin kamu yararına olduğuna dair yasamanın kararına saygı duyacağını belirtmektedir<sup>27</sup>.

Mellacher ve Diğerleri / Avusturya kararı, konuyla yakın ilgilidir. Başvuranların taşınmazlarıyla ilgili yaptıkları kira sözleşmesinde belirlenen kira bedeli, yürürlüğe giren bir yasayla kiracılar lehine düşürülmüştür. Başvuranlara göre, yasanın meşru bir amacı yoktur; amaç, sosyal adaletsizliği düzeltmek değil, mülkiyetin yeniden dağıtımını sağlamaktır<sup>28</sup>.

AİHM'ye göre ilgili yasa, “nüfusun daha az varlıklı üyeleri için makul fiyatlarla barınmayı daha kolay hale getirmeyi de hedefliyordu. Mahkeme'ye göre, söz konusu mevzuata ilişkin yapılan açıklamalar açıkça mantıksız olarak nitelendirilemez. Dolayısıyla Mahkeme, 1981 Kira Kanununun kamu yararına meşru bir amacı olduğunu kabul etmektedir.”<sup>29</sup>. Keza AİHM, yasa koyucunun, kira bedellerini sosyal açıdan daha kabul edilebilir bir düzeye indirme amacının hukuka uygunluğunu kabul etmektedir<sup>30</sup>.

Scollo / İtalya kararına konu olaylar benzer niteliktedir. Başvuran, Roma'da, içinde kiracı bulunan bir daire satın almıştır. Başvuran, kendisinin yüzde 71 engelli, işsiz, diyabet hastası olduğunu, konuta ihtiyacı olduğunu üstelik kiracının kira bedelini ödemediğini belirterek daireyi tahliye etmesini talep etmiş, ulusal mahkeme tahliye kararı vermiştir. Eş zamanlı olarak, Roma da dahil olmak üzere bazı şehirlerde oluşan ciddi konut ihtiyacı nedeniyle yürürlüğe giren yasa, konut kiracılarına karşı verilen tahliye kararlarının ertelenmesini düzenlemiştir. Anılan düzenleme neticesinde, başvuran lehine verilen tahliye kararı, dört defa ertelenmiş; konutun tahliyesi için işlemlere başlanan tarihten yaklaşık 12 yıl sonra kiracı, kendi rızasıyla daireden ayrılmıştır. Başvurana göre söz konusu yasa ve uygulamaların meşru bir amacı yoktur; devlet etkili bir konut politikası oluşturmamış, yalnızca kiracıyı korumuştur<sup>31</sup>. AİHM, yerleşik içtihadını takip ederek meşru amaç denetimi yapmamış; müdahalenin “kamu yararına yönelik meşru bir amacı” olduğunu muhakeme etmeksizin kabul ederek<sup>32</sup> ölçülülük denetimine geçmiştir.

<sup>27</sup> AİHM [BD], The Former King of Greece and Others v. Yunanistan, Bn. 25701/94, 23.11.2000, p.87.

<sup>28</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, Bn. 10522/83 11011/84 11070/84, 19.12.1989, p. 46.

<sup>29</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 47.

<sup>30</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 55.

<sup>31</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, Bn. 19133/91, 28.09.1995, p. 29.

<sup>32</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, p. 31.

Keza kira uyuşmazlığına ilişkin güncel bir karar olan The Karibu Foundation / Norveç başvurusunda AİHM, meşru amaca yönelik herhangi bir muhakemede bulunmamış; meşru amaç (*legitimate aim*) başlığı açmadığı gibi genel ilkeler (*general principles*) başlığı içinde de meşru amaç yahut kamu yararı ölçütlerini zikretmemiştir<sup>33</sup>.

Anılan kararlar, AİHM'nin meşru amaca dair etkili bir denetim yapmadığı yüzlerce kararla benzer niteliktedir. AİHM, 1959-2022 tarihleri arasında mülkiyet hakkına (AİHS (P-1-1-1 ve P-1-1-2) yönelik 3.810 ihlal kararı vermiş<sup>34</sup>; meşru amaç denetiminde şöyle bir içtihat ortaya koymuştur:

*Kural olarak* AİHM, mülkiyet hakkının tüm veçheleriyle ilgili verdiği ihlal kararlarında davalı devletin ileri sürdüğü meşru amaç savunmasını muhakeme etmeksizin kabul etmiş; daha da ileri giderek davalı devletin meşru amaç savunması yapmadığı hallerde müdahalenin meşru bir amaca yöneldiğini varsaymıştır. *İstisnai hallerde* AİHM, işaret edilen meşru amacı muhakeme etmiş, meşru amaca yönelik kuşkusunu veya olumsuz kanaatlerini belirtmekle beraber ihlal kararını meşru amaç ölçütünden değil yasal dayanak yahut ölçülülük ölçütünden hareketle vermiştir. AİHM'nin meşru amaca yönelik kuşkusunu ya da olumsuz kanaatlerini belirttiği 16 adet karara rastlanmış, ancak bu kararlarda AİHM meşru amaç ihlali tespit etmemiştir. *Daha da istisnai hallerde* AİHM, doğrudan meşru amaç ölçütüyle ihlal kararı vermiştir. AİHM'nin, müdahalenin meşru amaca yönelmediğini belirterek, ihlal kararını bu ölçüt üzerine inşa edildiği 6 adet karara rastlanmıştır. Bu altı kararda AİHM'nin -keyfilik tespit ederek- yasal dayanak ölçütüyle hak ihlaline hükmetmesi beklenirdi; zira meşru bir amaç gütmeyen müdahaleler keyfidir, AİHM keyfilik tespit ettiğinde birinci basamak denetimle ihlal kararı vermektedir<sup>35</sup>. Anılan 6 adet karar<sup>36</sup> kira uyuşmazlıklarıyla ilgili değildir.

<sup>33</sup> AİHM, The Karibu Foundation v. Norveç, Bn. 2317/20, 10.11.2022, p. 72-74.

<sup>34</sup> ECHR: *Violations by Article and by State 1959-2022*, <https://www.echr.coe.int/statistical-reports>

<sup>35</sup> Anılan tespit hakkında bkz. Hande Seher Demir, "Mülkiyet Hakkına Müdahalede Meşru Amaç Denetimi: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin İçtihadî Yaklaşımı," (yayın aşamasındadır): AİHM (Daire ve Büyük Daire), 23.12.2023 tarihine kadar, P1-1-1 hakkında (meşru amaç ölçütünün düzenleyen paragraf) 550 adet ihlal kararı vermiş; bu kararlardan 538 adeti İngilizce yayınlanmıştır. Anılan 538 kararın 12 tanesi *Key Case* olarak tasnif edilmiş ve 16 tanesi Büyük Daire (*Grand Chamber*) tarafından verilmiştir. İşaret edilen 533 karardan hareketle AİHM'nin mülkiyet hakkı denetimindeki meşru amaç yaklaşımı, anılan makalede incelenmiştir.

<sup>36</sup> İşaret edilen kararlar: AİHM, Rosenzweig and Bonded Warehouses Ltd. v. Polonya, Bn. 51728/99, 28.07.2005, p. 63. AİHM, Tkachevy v. Rusya, Bn.

AİHM'nin kira bedeline yönelik devlet müdahalelerinin meşru amacını haksız bulduğu bir karara rastlanmamıştır.

AİHM, mülkiyet hakkı denetimlerinde “kamu yararı/genel yarar” kavramını tanımlamamış; kaba bir varsayım olarak müdahalenin kamu yararını amaçladığını kabul etmiş; kamu yararını belirlemede devletlere “mutlak”<sup>37</sup>, sınırlandırma araçlarını seçmekte “kuvvetli”<sup>38</sup> takdir marjı tanıyarak, mülkiyet hakkına müdahale alanını genişletmiştir<sup>39</sup>.

Meşru amaç denetiminin AİHM için basit bir inceleme, üye devletler için ise geçilmesi kolay bir sınav olduğu söylenebilir<sup>40</sup>. Ezcümle kira bedeli artışına getirilen sınırlamayla ilgili olası bir şikâyette AİHM'nin, meşru amaç denetimi yapmayacağı, davalı devlet meşru amaç savunması yapmasa dahi, müdahalenin kamu yararına olduğunu var sayarak üçüncü basamak denetime geçeceği söylenebilir.

## 2. AYM Denetimi

AYM, AİHM'ye kıyasla daha aktif bir meşru amaç denetimi icra edebilir.

---

35430/05, 14.02.2012, p. 50. AİHM, Karabet ve Diğerleri v. Ukrayna, Bn. 38906/07 52025/07, 17.01.2013, p. 347. AİHM, Kamoy Radyo Televizyon Yayıncılık ve Organizasyon A.Ş. v. Türkiye, Bn. 19965/06, 16.04.2019, p. 50. AİHM, Kasilov v. Rusya, Bn. 2599/18, 06.07.2021, p. 52. AİHM, Associations of Communally-Owned Forestry Proprietors Porceni Pleşa and Piciorul Bătrân Banciu v. Romanya, Bn. 46201/16 47379/18, 28.11.2023, p.77.

<sup>37</sup> Haydar Burak Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı* (2. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, Nisan 2017), s. 482.

<sup>38</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 522-530.

<sup>39</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 474-483, 522-530.

<sup>40</sup> Aleksei V. Dolzhikov, “Taking Public Interests Seriously? Security as a Legitimate Aim in Constitutional Adjudication in Russia,” içinde *Challenges, Risks and Threats for Security in Europe: 11th Network Europe Conference Warsaw 19th - 22nd May 2019*, ed. Andreas Kellerhals ve Tobias Baumgartner (EIZ Publishing, 2019), 66.

Hukuk devletinde, kamu gücü kullanan kişi ve organlarının her türlü işlevinin amacı<sup>41</sup> olan “*kamu yararı*”<sup>42</sup>, anayasal denetimde bir parametredir. Hukuk devleti kavrayışı içinde otoriteden değil hürriyetten yana yorumlanacak olan kamu yararı, mülkiyet hakkına müdahaleler için aralanan bir kapı yahut müdahale kapısını açan bir maymuncuk değil, müdahaleleri zorlaştırarak<sup>43</sup> hakları koruyan bir kalkan işlevi görmelidir.

Kamu yararını belirleme yetkisi esasen yasa koyucunun takdirindedir<sup>44</sup>. Yasalar, bir karine olarak kamu yararını amaçlar<sup>45</sup>. Yasa altı faaliyetler olan yürütme ve yargı işlemlerinin kamu yararına uygunluğu, yasaya uygunluğun bir sonucudur<sup>46</sup>. Meclisi yasa yapmaya iten sebepler ve ulaşılmak istenen amaçlar hukuki değil siyasi bir muhakeme gerektirir; bunların isabetli olup olmadığı hukuka uygunluk değil yerindelik<sup>47</sup> denetiminin konusudur<sup>48</sup>.

Yasa koyucunun kamu yararı dışında bir amaçla hareket ettiği açıkça ortada olmadıkça kanunlar sebep/amaç unsuru yönüyle somut/soyut norm denetiminde denetlenemeyeceği<sup>49</sup> gibi hak ihlali iddiasıyla yapılan bireysel

---

<sup>41</sup> “*Bütün kamusal işlemler gibi, Kanunun amacı da kamu yararını gerçekleştirmek olmalıdır.*” Erdoğan Teziç, “Kanunların Anayasaya Uygunluğunun ‘Esas’ Açısından Denetimi.” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* C. 51, S. 1-4 (1985): 32. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9070/113117>

<sup>42</sup> Berke Özenç, *Hukuk Devleti: Kökenleri ve Küreselleşme Çağındaki İşlevi* (İstanbul: İletişim Yayınları, 2014), 291.

<sup>43</sup> Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (4. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 13. Veysel Başpınar, *Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 113.

<sup>44</sup> Ergun Özbudun, *Türk Anayasa Hukuku* (17. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 393.

<sup>45</sup> Tekin Akıllıoğlu, “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler,” *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi* C. 9, S. 1-3 (1988): 11, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/13697>

<sup>46</sup> Akıllıoğlu, “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler.” 12.

<sup>47</sup> “*Kuşkusuz, kanun koyucu, kendi siyasi tercihine göre neyin kamuya yararlı olup olmadığını takdir etmekte serbesttir.*” Teziç, “Kanunların Anayasaya Uygunluğunun ‘Esas’ Açısından Denetimi.” 33.

<sup>48</sup> Metin Kıratlı, *Anayasa Yargısında Somut Norm Denetimi* (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, 1966), 132-134.

<sup>49</sup> Gözler, *Türk Anayasa Hukuku*, 1054-57. Aynı yönde: Erdoğan Teziç, *Türkiye’de 1961 Anayasasına Göre Kanun Kavramı* (Ankara: Fakülteler Matbaası, 1972), 114-118.



başvurularda da meşru amaç denetimi -kural olarak- yapılmaz. Kamu yararına ilişkin mülahazalar hukukî değil siyasi/idari yönden<sup>50</sup> teknik bilgi gerektirdiğinden, kamu yararı dışında keyfî bir amacın varlığı *apaçık ortada olmadıkça*<sup>51</sup>, AYM kural olarak müdahalede kamu yararını denetlemeye yetkili değildir<sup>52</sup>.

Konut kira bedeli artışına getirilen üst sınır, şüphesiz meşru bir amaca yönelmektedir. Konut kiracılarının, sözleşmenin zayıf/güçsüz tarafı olduğu varsayımıyla, enflasyondan etkilenen kira bedellerinin artışında kiracıları koruyan<sup>53</sup> bir yaklaşım benimsenmiştir. Kira bedellerinin kiracı lehine düzenlenmesinin, sosyal eşitliği, sosyal adaleti, barınma hakkını ve son tahlilde kamu yararını sağlamayı amaçladığı düşünülebilir. Kamu yararını takdir etme yetkisi yasama organında olduğundan, AYM'nin önüne gelen olası bir başvuruda, -kamu yararını tespit etmek yönünden- kendisine verilmeyen yetkileri kullanmayacağı<sup>54</sup>; norm denetimi ve/veya bireysel başvuru kapsamında yaptığı incelemede fonksiyon gaspına dönüşen bir yerindelik denetiminden kaçınacağı söylenebilir.

### C. Ölçülülük

*Üçüncü basamak denetimde* şu sorunun cevabı aranır: Kira artışlarında belirlenen üst sınır ölçülü müdür? Anayasa m. 2, 13, 35, AİHS P1-1'e göre

<sup>50</sup> N. Münci Çakmak, *İdare Hukukunda Kuramsal Olarak Kamu Yararı* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2013), 114.

<sup>51</sup> AYM, mülkiyet hakkının kamu yararına sınırlandırılmadığından hareketle verdiği iptal kararında şöyle demiştir: “Anayasa'nın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkı, sınırsız değildir. Maddeye göre bu hak, ancak kamu yararı amacıyla yasayla sınırlanabilir. ... Yasa koyucuya, belli görüş ya da kuruluşlara karşı tavır aldığını gösterebilmek için böyle bir yetki tanınır, her siyasi iktidar değişikliğinde, iktidarın eğilimine göre karşı görüşte saydığı kişi, siyasi parti veya kuruluşun mallarına el konulma yolu açılır. ... İnceleme konusu kural, belirtilen nedenlerle Anayasa'nın 35. maddesine aykırıdır.”. AYM, E. 1991/18, K. 1992/20, 31.03.1992.

<sup>52</sup> Gözler, *Türk Anayasa Hukuku*, 1054-57.

<sup>53</sup> Ahmet Türkmen ve Süleyman Anıl Huysal, “6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler,” *Lexpera Blog* (06.12.2022) <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykiriligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>

<sup>54</sup> Ömer Anayurt, *Anayasa Hukuku Genel Kısım (Temel İlkeler, Kavram ve Kurumlar)* (5. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınları, 2022), 745.

mülkiyet hakkına müdahalede kamu yararı ile bireysel yarar arasında adil bir denge kurulmalıdır. Ulaşılmak istenen meşru amaca kıyasla kişilerin aşırı bir yüke maruz kaldığı hallerde adil denge bozulmakta, mülkiyet hakkına müdahalede hukuka aykırılık oluşmaktadır.

Ölçülülük denetiminde, ulaşılmak istenen meşru amaç ile bu amaca ulaşmak için yapılan müdahale/sınırlama arasındaki ilişki tartılmakta; bu tartımda *elverişlilik*, *gereklilik* ve *orantılılık* alt ölçütleri kullanılmaktadır<sup>55</sup>.

- Müdahale, *amacı* gerçekleştirmeye *elverişli* midir? Anılan hususu, yerindelik alanına girmeden denetleyebilmek zordur. Bu sebeple müdahalenin, açıkça ulaşılmak istenen amaca hiçbir katkı sunmadığı hatta amaca ulaşmayı zorlaştırdığı<sup>56</sup> hallerde elverişlilik alt ölçütünden hareketle ölçülülük ihlali tespit edilebilir.

- Müdahale, ulaşılmak istenen *amacı* gerçekleştirmek için *gerekli* midir? Amaca ulaşmak için en hafif müdahale seçilmiş midir? Bu hususu, yerindelik alanına girmeden denetleyebilmek zordur. *Gereklilik* incelemesinde müdahalenin, *amaca ulaşmak için* zorunlu olup olmadığı, aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşmanın mümkün olup olmadığı<sup>57</sup> incelenir.

- Müdahalede, ulaşılmak istenen *amaç* ile *getirilen yük* arasında adil bir *oran* var mıdır? *Orantılılık* incelemesinde “kamu yararı” ile “bireysel mağduriyet” karşılıklı olarak tartılır<sup>58</sup>. Kamu yararının korunması karşılığında bireylerden aşırı bir fedakârlık talep ediliyor, ortaya çıkan mağduriyete kıyasla dengeli makul bir kamusal yarar sağlanmıyorsa, müdahale orantısız ve nihayet ölçüsüzdür.

AİHM, yerindelik denetiminden özenle kaçındığından ve Avrupa için ancak *asgari* bir temel hak standardı oluşturduğundan, elverişlilik ve gereklilik denetimi yapmamakta; ölçülülük incelemesinde orantılılık alt ölçütünü kullanmaktadır. Ancak AYM, AİHM’ye kıyasla otorite karşısında özgürlüğü ve hukuk devletini daha güçlü koruyan kararlar verme görevinin bir gereği olarak, üç alt ölçütü de kullanarak daha aktif bir denetim icra edebilir.

<sup>55</sup> Keskinsoy, *Anayasa ve Türk Anayasa Hukuku*, 219-220.

<sup>56</sup> Yüksel Metin, *Ölçülülük İlkesi-Karşılaştırmalı Bir Anayasa Hukuk İncelemesi* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2002), 26.

<sup>57</sup> Fazıl Sağlam, *Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması ve Özü* (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, 1982), 115.

<sup>58</sup> Sağlam, *Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması ve Özü*, 116.

## 1. AİHM Denetimi

AİHM, müdahaleyle ulaşılmak istenen meşru amaçlar ve müdahalenin demokratik toplumda gerekliliği hususlarında başlangıç değerlendirmesini yapan taraf devletlerin adil dengeyi tesis edip etmediği hususunda nihai denetimi icra etmektedir<sup>59</sup>.

AİHM'nin ölçülülük incelemesi, denetimini yaptığı hak ve özgürlüğe göre değişkenlik gösterir. AİHS m. 2'de ifade edilen "mutlak gereklilik" ile m. 8-11'de ifade edilen "demokratik toplum gerekleri" bağlamında ölçülülük denetiminin yoğunluğu farklıdır<sup>60</sup>. AİHS P1-1'de ise orantılılık testinin lafzi dayanağı olan "demokratik toplumda gereklilik" ifadesi hiç zikredilmemektedir.

AİHM, mülkiyet hakkına yönelik ilk başvurularda, ölçülülük incelemesi yapmamış, ilerleyen başvurularda ölçülülük ölçütünü P1-1 denetimine dâhil etmiş; AİHS kapsamındaki diğer haklar için zikredilmeyen "olağan dışı ve aşırı (unusual and excessive) külfet" ölçütünü üreterek ulusal makamlara tanınan takdir marjının ölçülülüğüne yönelik sınırlı bir denetim icra ederek<sup>61</sup> statükoyu koruma eğilimi göstermiştir<sup>62</sup>. AİHS P1-1 kapsamında taraf devletlere geniş takdir alanı<sup>63</sup> tanınmış; P1-1'in sağladığı koruma zayıflamıştır<sup>64</sup>.

<sup>59</sup> Egemen Esen, *İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları Işığında Takdir Marjı Doktrini* (İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2019), 87.

<sup>60</sup> Mutlak gereklilik öngören hükümler daha katı ve dar, demokratik toplumda gereklilik öngören hükümler daha esnek ve geniş yorumlanmaktadır: Derya Doğru, *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılamasında Takdir Marjı Doktrini* (Ankara: Turhan Yayınevi, 2019). Derya Doğru, *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılamasında Takdir Marjı* (TC Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Doktora Tezi, 2018), 23.

<sup>61</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 519-522.

<sup>62</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 619.

<sup>63</sup> "Mahkeme, bu bağlamda kamu yararı ile ilgili bireyin yararı arasında adil bir dengenin kurulup kurulmadığını tespit etmelidir. Mahkeme karar verirken, kullanılacak araçlar ve sonuçların, kamu yararı amacı açısından haklı olup olmadığı konusunda Devletlerin geniş bir takdir marjına sahip olduğunu kabul etmektedir." AİHM, *The Karibu Foundation v. Norveç*, Bn. 2317/20, 10.11.2022, p. 74. Aynı yönde bkz. AİHM [BD], *NIT S.R.L. v. Moldova Cumhuriyeti*, Bn. 28470/12, 05.04.2022, p. 252.

<sup>64</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 618-619.

Mülkiyet hakkına müdahalelerde katı ve dar değil esnek bir denetim icra eden AİHM'nin AİHS P1-1'e özel bir analiz yöntemi geliştirdiği görülmektedir. *Üç kural analizi* olarak adlandırılan bu yöntemde, mülkiyet hakkına müdahaleler için üç yaklaşım<sup>65</sup> benimsenir: Müdahale, mülkten hukuken/fiilen yoksun bırakıyorsa İkinci Kural; müdahale, mülkiyetin kamu yararına kullanımının kontrolünü sağlıyorsa Üçüncü Kural; ikinci veya üçüncü kuralın uygulanabileceği bir durum yoksa "joker kural" niteliğindeki Birinci Kural uygulanmaktadır<sup>66</sup>. Mülklerden elde edilen kira gelirlerinin bir kısmından yoksun bırakan müdahaleleri AİHM, mülkün kamu yararına kullanımının kontrolü olarak değerlendirmektedir<sup>67</sup>. Kira bedellerine uygulanacak artış oranlarının sınırlanmasına yönelik müdahaleler Üçüncü Kural kapsamına girmekte<sup>68</sup>, kira sözleşmesinin şartlarının yasayla düzenlendiği durumlarda<sup>69</sup> kiraya veren, kendisine yüklenen yapma, yapmama yükümlülüklerini kural olarak yerine getirmektedir.

*Üçüncü Kural* için emsal nitelikte olan ve yukarıda da zikredilen Mellacher ve Diğerleri/Avusturya kararına konu olayda, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedeli, kiracılar lehine yasayla sınırlanmıştır. Başvuranlara göre kira bedeline yapılan müdahale ölçüsüzdür: "... *tanınan hak, yalnızca en dezavantajlı durumda olanlara değil, tüm kiracılara ayırım yapılmaksızın sağlanıyordu. Sosyal bir önlem, gerçekten muhtaç durumdaki olanlara kira*

---

<sup>65</sup> Gemalmaz, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 22-23. The Karibu Foundation v. Norveç kararında şöyle ifade edilmektedir: "P1-1 üç farklı kuraldan oluşur: Birinci paragrafın ilk cümlesinde belirtilen ilk kural genel niteliktedir ve mülkiyetten barışçıl yararlanma ilkesini ifade eder; birinci fıkranın ikinci cümlesinde yer alan ikinci kural, malvarlığından yoksun bırakmayı kapsamakta ve bunu belirli koşullara bağlamaktadır; İkinci paragrafta belirtilen üçüncü kural, Sözleşmeciler Devletlerin, diğer hususların yanı sıra, mülkün genel yarara uygun olarak kullanımını kontrol etme ve cezaların ödenmesini güvence altına alma hakkına sahip olduğunu kabul etmektedir. Ancak bu üç kural birbiriyle bağımsız "ayrı" değildir." The Karibu Foundation v. Norveç, p. 72.

<sup>66</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Suat Şimşek, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi," *Sayıştay Dergisi* S. 88 (Ocak-Mart 2013): 27-47, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1713822>

<sup>67</sup> Şimşek, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi," 37.

<sup>68</sup> Şimşek, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi," 36.

<sup>69</sup> Kira bedeli kontrolü, tahliye ve sair uygulamalarla mülkün kamu yararına kullanımının kontrolü.

*indirimi sağlamak veya mahkemelerin denetimine tabi kiralarla ilgili anlaşmalar yapmak olabilirdi. Yine nispeten az sayıda kiracının kira indirimi isteme hakkını kullanması, Hükümetin kiraların çok yüksek olduğu iddiasının temelsiz olduğunu göstermiştir.”<sup>70</sup>. Keza başvuranlara göre, kira gelirindeki azalmalar **yüzde 82** oranlarına ulaşmaktadır; bu kayıp aşırıdır, orantısızdır<sup>71</sup>.*

Ölçülülük denetiminde AİHM, daha elverişli ve gerekli seçenekler bulunabileceği yönünde görüş belirtmiş fakat yargıya ulaşmamıştır; elverişlilik ve gereklilik denetimi yapmaktan kaçınarak orantılılık denetimine geçmiştir. AİHM’ye göre alternatif çözümlerin olası varlığı, tek başına, itiraz edilen yasayı haksız kılmaz. Yasanın, sorun için en iyi çözüm olup olmadığına veya yasa koyucunun takdir yetkisini başka bir şekilde kullanmasının gerekip gerekmediğine karar vermek Mahkeme'nin görevi değildir<sup>72</sup>. AİHM’ye göre, **“kira indirimlerinin dikkat çekici olduğu doğrudur. Ancak bundan, bu azalmaların orantısız bir yük oluşturduğu sonucu çıkmaz. Orijinal kiraların üzerinde mutabakata varılmış olması ve o dönemde geçerli olan piyasa koşullarına tekabül etmesi, yasama organının bir politika meselesi olarak bunların sosyal adalet açısından kabul edilemez olduğuna makul bir şekilde karar veremeyeceği anlamına gelmez.”<sup>73</sup>. Son tahlilde, AİHM’ye göre, kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasında adil dengeye ve seçilen araçların izlenen meşru amaca ulaşmaya etkisine esas olarak yasa koyucu karar verecektir, müdahale hukuka uygundur<sup>74</sup>.**

1989 tarihli Mellacher ve Diğerleri/Avusturya kararındaki yaklaşımını zamanla geliştiren AİHM, kira uyuşmazlığına ilişkin güncel bir karar olan The Karibu Foundation / Norveç başvurusunda<sup>75</sup> **“orantılılık değerlendirmesinde kira bedeli / gayrimenkul değeri oranının dikkate alınması gerektiğini”<sup>76</sup>**

<sup>70</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 52.

<sup>71</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 54.

<sup>72</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 53.

<sup>73</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 56.

<sup>74</sup> AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, p. 57.

<sup>75</sup> Kararın incelemesi için bkz. Güray Türker, “Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin 10.11.2022 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı’na İlişkin Değerlendirme.” içinde *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, ed. Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Ayşe Melek Turhan, Rüveyda Çelik (İstanbul: Legal, 2023), 457-478.

<sup>76</sup> **“The Court observes that in the assessment of proportionality, the rent/plot value ratio must be factored in as one of many elements”** AİHM, The Karibu Foundation v. Norveç, p. 82.

belirten bir içtihat ortaya koymuştur. Başvuranın hak kazandığı kira bedelinin, mülkün satış değerinin yaklaşık **yüzde 0,6'sını** karşıladığına<sup>77</sup>, keza yasa koyucu ve ulusal mahkeme kararlarından ayrılmak için güçlü nedenler olmadığına<sup>78</sup> dikkat çeken AİHM müdahaleyi ölçülü ve hukuka uygun bulmuştur.

The Karibu Foundation / Norveç kararı, ölçülülük denetimi için nesnel bir hesaplama ölçüsü ortaya koymaktadır; bu yönüyle fevkalade önemli bir içtihatır. AİHM kiraya verilen gayrimenkulden alınan kira bedelinin, gayrimenkulün değerinin yüzde 0,6'sını karşılaması halinde, yasayla yapılan “tavan kira” düzenlemelerinin ölçülü olacağını belirtmiştir.

The Karibu Foundation / Norveç kararı, Lindheim ve Diğerleri / Norveç<sup>79</sup> kararıyla birlikte okunduğunda ortaya çıkan bütüncül içtihat, Türkiye’de mevcut durumun ölçülülüğüne dair muhakemeye ışık tutmaktadır.

Lindheim ve Diğerleri / Norveç başvurusuna konu olayda, ulusal mevzuata göre kira sözleşmeleri, kira bedellerinde anlamlı bir artış olasılığının bulunmadığı belirsiz bir süre boyunca uzamakta; yalnızca kiracılar kira sözleşmesini sonlandırabilmekte ve dahası kiracılar üçüncü kişilerle alt kira ilişkisi kurabilmekte, alt kira ilişkisi kira bedelini etkilememektedir. Anılan yasa, mülk sahiplerinin gayrimenkullerini piyasa değeriyle satabilmesi yahut mülklerinden herhangi bir biçimde yararlanabilmesi imkanlarına ve son tahlilde mülkiyet haklarına ciddi müdahale niteliğindedir<sup>80</sup>. AİHM, genel içtihadına bağlı kalarak ulusal yasanın meşru bir amaca hizmet ettiğini belirterek<sup>81</sup> ölçülülük denetimine geçmiştir. AİHM, müdahalenin adil dengeyi bozduğunu şöyle ifade etmiştir:

*“Mahkeme, Gayrimenkul Kiralama Kanunu’nun 33. maddesiyle genişletilen gayrimenkul kira sözleşmelerinin şartları uyarınca başvuranların aldıkları kira bedellerinin özellikle **düşük seviyede olması karşısında hayrete düşmüştür/etkilenmiş/dikkatini çekmiştir** (struck by). ... bu seviye,*

<sup>77</sup> AİHM, The Karibu Foundation v. Norveç, p. 86.

<sup>78</sup> AİHM, The Karibu Foundation v. Norveç, p. 85, 93.

<sup>79</sup> Kararın ayrıntılı incelemesi için bkz. Türker, “Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin 10.11.2022 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı’na İlişkin Değerlendirme.” 468-473.

<sup>80</sup> AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, Bn. 13221/08 2139/10, 12.06.2012, p. 128-132.

<sup>81</sup> AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, p. 100.

*gayrimenkullerin piyasa değerinin %0,25'inden azdır ... karşılaştırma çarpıcı bir farkı ortaya koymaktadır.... Başvuranların davasında, gayrimenkulün gerçek değeriyle hiçbir ilgisi olmayan, bu kadar düşük bir kira seviyesini haklı çıkaracak kadar güçlü bir genel menfaat talebinin bulunmadığı görülmektedir”<sup>82</sup>*

The Karibu Foundation / Norveç ve Lindheim ve Diğerleri / Norveç kararlarıyla ortaya çıkan nihaî sonuç şudur: Kira tavanı uygulaması neticesinde mülk sahibinin kira alacağı yönünden aşırı kayba uğraması, mülkiyet hakkı ihlali yaratır. Ölçülülük incelemesinde iki orana işaret edilmektedir: **Yüzde 0,6 ve 0,25**. Kira bedelinin, mülk değerinin yaklaşık **yüzde 0,6'sını** karşıladığı hallerde AİHM müdahaleyi ölçülü bulmuş; **yüzde 0,25'ini** karşıladığı hallerde ise müdahalenin şiddetini “çarpıcı-hayret verici” bularak hak ihlaline karar vermiştir.

HUDOC sisteminde<sup>83</sup> “*level of rent*” anahtar kelimesiyle yapılan arama neticesinde ulaşılan 20 adet karardan<sup>84</sup> sadece The Karibu Foundation ile

<sup>82</sup> AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, p. 129.

<sup>83</sup> AİHM karar arama motoru: HUDOC (*HUMAN RIGHTS DOCUMENTATION*) Database by the ECHR.

<sup>84</sup> İşaret edilen 20 karardan (Büyük Daire ve Daire kararları) aşağıda altı çizilen 9 tanesi, bu makalenin konusuyla yakından ilgilidir.

- (1) AİHM, *The Karibu Foundation v. Norveç*, Bn. 2317/20, 10.11.2022. Makale metninde incelenmiştir.
- (2) AİHM, *Kasmi v. Arnavutluk*, Bn. 1175/06, 23.06.2020, p. 85: AİHM, ihlal kararı ölçülülük ölçütüyle verilmiştir. Başvurucunun kira sözleşmesini feshetme hakkını güvence altına alan yeterli mekanizmaların bulunmaması, bu amaçla mevzuatta belirlenmiş belirli bir sürenin bulunmaması, kiranın enflasyona endekslenmesine izin vermeyen kanunla belirlenen kira tutarın düşük olması, başvurunun kendisini içinde bulduğu uzun belirsizlik dönemini dikkate alan AİHM, başvuran aleyhine adil dengenin bozulduğunu tespit etmiştir.
- (3) AİHM, *Arsovski v. “Makedonya Eski Yugoslavya Cumhuriyeti”*, Bn. 30206/06, 07.02.2019. Karar, AİHS m. 41 kapsamında verilmiştir.
- (4) AİHM, *Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukrayna*, Bn. 846/16 1075/16, 22.05.2018. Dava konusu, esasen “moratoryum” uygulaması hakkındadır.
- (5) AİHM, *Heldenburg v. Çek Cumhuriyeti*, Bn. 65546/09, 09.02.2017. Karar, AİHS m. 41 kapsamında verilmiştir.
- (6) AİHM, *Čapský And Jeschkeová v. Çek Cumhuriyeti*, Bn. 25784/09 36002/09, 09.02.2017. Karar, AİHS m. 41 kapsamında verilmiştir.
- (7) AİHM, *Silášová ve Diğerleri v. Slovakya*, Bn. 36140/10, 28.06.2016, p. 49-57: Mevcut davada, ulusal yasa uyarınca başvuran metrekare başına ve yıllık 0,01168 Avro kira almaktadır (p. 49). Ancak taraflar, başvuranların arazisinin piyasa kirası

konusunda ihtilaf halindedir. Başvuru sahipleri adına rapor hazırlayan uzmanların (p. 51) ve davalı devlet adına rapor hazırlayan uzmanların sunduğu raporları (p. 52) işaret eden AİHM, davanın taraflarının sunduğu raporları muhakeme etmeyeceğini belirtmiş (p. 55) ve şuna dikkat çekmiştir: “Başvuranlara ait bir metrekare arazi için uygun yıllık kiranın, Hükümet tarafından kabul edilen rakamlardan en düşük olanı yani 0,38 Avro dikkate alındığında; **fülen aldıkları kira yani 0,01 Avro, bu tutarın yüzde üçünden azını karşılamaktadır** (p. 56)”. P1-1 ihlal edilmiştir.

- (8) AİHM, Zammit and Attard Cassar v. Malta, Bn. 1046/12, 30.07.2015. Mevcut davada, başvuruların kiracıyı tahliye etme ve kira bedelinde artış yapabilme imkânı bulunmamaktadır (p. 60). Ulusal yasa, kiracıların ve ev sahiplerinin çıkarları arasında bir denge kurmayı amaçlayan yeterli usuli güvencelerden yoksundur (p. 61). **Mülkün piyasa değeri -başvuranlara göre- 7.000 Avrodur; ancak kira sözleşmesinin ilk on yılı için yıllık 862 Avro ödeme yapılmıştır; daha sonra kira bedeli 2010 yılı için 990 Avro, 2011 yılı için 1.138 Avro, 2012 yılı için 1.309 Avro ve 2013 yılı için 1.505 Avro olarak ödenmiştir; 2014 yılından itibaren her yıl %5 oranında artacaktır.** Başvuranların piyasa değeri üzerinden kira alma konusunda mutlak bir hakları olmasa da Mahkeme, kira bedelinin mülkün piyasa değerinden önemli ölçüde düşük olduğunu gözlemlemektedir ve hükümet tarafından buna itiraz edilmemiştir (p. 62). Devlete tanınan geniş takdir yetkisine rağmen; Mahkeme, mülkün düşük kira bedeli ve kanunun uygulanmasında usuli güvencelerin bulunmaması göz önüne alındığında, başvurular aleyhinde adil dengenin bozulduğu sonucuna varmış (p. 65).
- (9) AİHM, Statileo v. Hırvatistan, Bn. 12027/10, 10.07.2014. AİHM şu hususları dikkate alarak hak ihlaline karar vermiştir: (a) Başvuran az miktarda kira bedeli almakta, ev sahibi olarak kendisine yasal mali yükler yüklenmekte; bu da onun dairesini kiraya vermekten yalnızca asgari bir kâr elde edebildiği anlamına gelmektedir; (b) başvuranın dairesi yaklaşık elli beş yıldır kiradadır, başvuran yaşamı boyunca dairenin kullanımını geri alamamış veya piyasa koşullarına uygun kira alamamıştır; (c) ev sahipleri ile kiracıların çatışan çıkarları arasında denge sağlamaya yönelik usuli güvenceler bulunmamaktadır. AİHM’ye göre başvuranın mülkiyet hakkına müdahale adil dengeyi bozmuştur, konut sektöründeki reformdan kaynaklanan sosyal ve mali yük adil dağıtılmamıştır (p. 143).
- (10) AİHM, R & L, S.R.O. ve Diğerleri v. Çek Cumhuriyeti, Bn. 37926/05 25784/09 36002/09, 03.07.2014. AİHM ihlal kararını birinci basamak denetim kapsamında vermiştir; müdahale yasaya dayanmamaktadır (p. 126-127).
- (11) AİHM, Berger-Krall ve Diğerleri v. Slovenya, Bn. 14717/04, 12.06.2014. Başvuru, Slovenya’nın piyasa ekonomisine geçiş sürecinde “özel korumalı kiracılık (specially protected tenancy)” uygulamalarını reforme ederek kira bellerini arttırması hakkındadır. Başvuranlar, konut reformu sonucunda maruz kaldıkları *kira artışının aşırı olduğunu iddia etmiştir.*
- (12) AİHM, Bittó ve Diğerleri v. Slovakya, Bn. 30255/09, 28.01.2014. Bira bedeli artışına yönelik yasal kontrol uygulamasının fiili etkisi, adil denge denetiminde



önemli bir faktördür; kira kontrol planıyla **izin verilen maksimum kira bedeli ile dairelerin piyasa kira değeri arasındaki fark** dikkate alınmalıdır (p. 111). Bu bağlamda davanın tarafları, her biri uzmanlar tarafından hazırlanan, farklı değerlendirme yöntemlerine dayanan ve sonuçları farklılık gösteren raporlar sunmuştur; bilirkişilerin kullandığı yöntemler konusunda herhangi bir görüş belirtmeden Mahkeme şu sonuçlara ulaşmıştır (p. 112):

- (i) 2010 yılında **başvuranlar** tarafından sunulan bilirkişi görüşlerine göre, kontrollü kira bedelleri benzer dairelerin piyasa kirasının yaklaşık **%14**'üne karşılık geliyordu ve bu oran önceki dönemde daha düşüktü;
- (ii) 2012 yılında, **başvuranların** atıfta buldukları uzman görüşüne göre, kontrollü kira bedelleri, benzer dairelerin piyasa kirasının yaklaşık **%14 ila 19**'una karşılık geliyordu;
- (iii) **Hükümet** tarafından 2012 yılında sunulan bilirkişi görüşlerine göre kontrollü kira bedelleri, benzer dairelerin piyasa kirasının yaklaşık **%20-26**'sına karşılık geliyordu;
- (iv) **Hem başvuranlar hem de Hükümet** tarafından sunulan bilirkişi görüşleri, dairelerini piyasa fiyatından kiralamalarına izin verilmemesi nedeniyle başvuranların kaybının birkaç on, hatta yüzbinlerce avroya ulaştığını göstermektedir.

Mahkeme önündeki bilgiler, kontrollü kira miktarının, kira kontrol planının uygulanmadığı benzer konutların kira tutarından önemli ölçüde düşük kaldığını göstermektedir (p. 113). Bu değerlendirmeler Mahkemenin şu sonuca varması için yeterlidir; Slovak makamları toplumun genel çıkarları ile başvuranların mülkiyet haklarının korunması arasındaki adil dengeyi sağlayamamıştır (p. 116).

**(13) AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, Bn. 13221/08 2139/10, 12.06.2012.** Makale metninde incelenmiştir.

**(14) AİHM, Jenisova v. Slovakya, Bn. 58764/00, 03.11.2009.** Mevcut davada Hükümet, başvuranın arazisinin gerçek kira değerinin metrekare başına yıllık 0,448 Avro olduğunu ileri sürerken, başvuran bunun metrekare başına 0,664 Avro'dan az olmadığını düşünmüştür (p. 67). 31 Ekim 2004 tarihine kadar yürürlükte olan yasa, başvuru sahibine metrekare başına 0,3 SKK (0,01 Euro'ya eşdeğer) tutarında kira hakkı tanıyordu (p. 68) ve bu tutar, Hükümet tarafından sunulan değerlemeye göre arazinin gerçek kira değerinin yaklaşık %2'sine tekabül etmektedir (p. 69). AİHM'ye göre, başvuranın hak ettiği kira bedelinin, piyasa değeriyle makul bir ilişkisi yoktur ve böyle bir tutarsızlığın haklı bir gerekçesi yoktur (p. 70). 15 Şubat 2005 tarihinden itibaren ise yasaya göre metrekare başına kira bedeli 0,002 Avro ile 0,04 Avro aralığındadır. Başvuranın arazisi Yönetmelik uyarınca en yüksek kategoride sınıflandırıldığı varsayılrsa bile, ödenecek kira bedeli, başvuranın arazisinin Hükümet tarafından kabul edilen gerçek değeri esas alınarak belirlenen piyasa kira değerinin yaklaşık %9'unu karşılamaktadır (p. 71-72). Ulusal yasa uyarınca başvuranın mülkiyet hakkına yönelik müdahale ölçüsüzdür, P1-1 ihlal edilmiştir (p. 73).

- (15) AIHM, Sefcikova v. Slovakya, Bn. 6284/02, 03.11.2009. Hükümet tarafından sunulan değerler esas alındığı takdirde, piyasa kira bedeli metrekare başına 0,26 ile 0,3 Avro arasındadır (p. 84); başvuranın aldığı kira bedeli ise 2004'e kadar 0,3 SKK'dır (0,01 Euro'ya eşdeğer) (p. 85). Başvuranın arazisinin yüksek kategoride sınıflandırıldığı varsayılsa bile, ödenecek kira bedeli metrekare başına 0,04 Avro olacaktır; bu miktar, başvuranın arazisinin Hükümet tarafından kabul edilen gerçek değeri esas alınarak belirlenen piyasa kira değerinin yaklaşık %15'ini karşılamaktadır (p. 88). AIHM, başvuranın yukarıda belirtilen dönemde hak ettiği kira bedelinin, arazisinin piyasa değeriyle makul bir ilişkisinin bulunmadığını tespit etmiştir. Böyle bir tutarsızlığın haklı bir gerekçesi yoktur (p. 89), P1-1 ihlal edilmiştir (p. 90).
- (16) AIHM, Salus v. Slovakya, Bn. 28697/03, 03.11.2009. Hükümet tarafından sunulan bilirkişi görüşü, başvuranın arazisinin gerçek kira değerinin metrekare başına yıllık 0,532 Avro olduğunu göstermektedir; başvuran, arazisinin piyasa kira değerinin de daha yüksek olduğunu ileri sürmüştür (p. 57); başvuranın aldığı kira bedeli ise 2004'e kadar 0,3 SKK'dır (0,01 Euro'ya eşdeğer) (p. 58). Ulusal yasa, ekilebilir arazilerin değerlemesini 0,017 Avro ile 0,04 Avro arasında bir ölçekte öngörmüştür (p. 60). Başvuranın arazisinin yasanın en yüksek kategorisinde, sınıflandırıldığı varsayılsa bile, ödenecek kira bedeli metrekare başına 0,04 Avro olacaktır; bu miktar, Hükümet tarafından kabul edildiği üzere piyasadaki kira değerinin yaklaşık %7-8'ine karşılık gelmektedir (p. 61). AIHM, başvuranın yukarıda belirtilen dönemde hak ettiği kira bedelinin, arazisinin piyasa değeriyle makul bir ilişkisinin bulunmadığını tespit etmiştir. Böyle bir tutarsızlığın haklı bir gerekçesi yoktur (p. 62), P1-1 ihlal edilmiştir (p. 63).
- (17) AIHM, Urbarska Obec Trencianske Biskupice v. Slovakya, Bn. 74258/01, 27.11.2007. AIHM, başvuranın arazisinin ilgili yasal hükümlerde belirtilen kira şartlarına dayanarak zorunlu olarak kiralanmasının ve arazinin gerçek değeriyle hiçbir ilgisi olmayan tazminatın, başvuranın P1-1 kapsamındaki mülklerinden barışçıl bir şekilde yararlanma hakkıyla bağdaşmadığı sonucuna varmıştır.
- (18) AIHM, Fleri Soler and Camilleri v. Malta, Bn. 35349/05, 26.09.2006. Mevcut davada, başvuranların 1941 yılında el konan mülkleri kamu dairesi olarak kullanılmıştır; el koyma emri, mülk sahibi üzerinde ev sahibi-kiracı ilişkisini zorunlu kılmıştır; ancak mülk sahiplerinin kiracının seçimi veya anlaşmanın temel unsurları üzerinde çok az etkisi vardır veya hiç yoktur (71-73). 1988'e kadar ayda 7 Avro'dan az ve 1989'dan itibaren ayda 58 Avro'dan az olan kira bedelleri son derece düşüktür ve kamu ofislerini ve tüm bir hükümet dairesini barındıracak kadar büyük bir binanın kullanımı için adil bir bedel olarak görülmesi mümkün değildir (p. 74). Başvuru sahiplerine ödenen kira miktarının azlığı, başvuranların mülklerinin neredeyse altmış beş yıldır işgal edilmiş olması, yeterli usuli güvencelerin bulunmaması ve mülk sahiplerinin mülkiyet haklarına ilişkin kısıtlamalar dikkate alındığında, Mahkeme, başvuranlara orantısız ve aşırı bir yük yüklediği, adil dengeyi bozulduğu kanaatinde (p. 78).

Lindheim ve Diğerleri kararlarında *kira bedeli / gayrimenkul değeri* için somut yüzdelerle ölçütlere işaret edilmiştir.

Buna ek olarak AİHM'e göre, mülk sahiplerinin hak kazandığı kira bedelleri, piyasa rayiç değerlerinden düşük olabilir; fakat AİHM, *mevcut kira bedelinin, piyasa rayiç kira değerlerinden önemli ölçüde düşük olduğunu* gözlemlediği başvurularda hak ihlaline karar vermiştir. Daha somut bir ifadeyle AİHM, kira bedeli artışlarına getirilen yasal sınırlar neticesinde fiilen alınan kira bedelinin, benzer gayrimenkuller için rayiç kira değerinin yaklaşık % 26'sını (yahut daha azını) karşıladığı hallerde, müdahaleyi orantısız bularak hak ihlaline karar vermiştir<sup>85</sup>.

Konut politikası kapsamındaki müdahalenin ulaşılmak istenen kamu yararı karşısında *olağan dışı ve aşırı bir külfet* getirdiği tespit edilen Scollo / İtalya kararını anmakta yarar vardır. Yukarıda başka bir bağlamda değinilen Scollo / İtalya kararına<sup>86</sup> konu olayda başvuran, içinde kiracı bulunan bir daire satın almış; eşzamanlı olarak ülkede yaşanan konut sorunu şiddetlenmiş, kira bedeli artışlarının kontrolünü ve kira sözleşme sürelerinin uzatılmasını düzenleyen yasa kabul edilmiş; söz konusu mülkün kiracısı yaklaşık on iki yıl

---

(19) AİHM [BD], Hutten-Czapska v. Polonya, Bn. 35014/97, 19.06.2006. Kira kontrolüne dair ulusal hukuk düzenlemelerinin kira bedelleri için düşük tavan sınırı getirilmesi, mülk sahibi üzerlerine getirilen yasal mali yükler ve mülkün bakımıyla bağlantılı olarak uğranılan zararları telafi etme veya hafifletme veya haklı durumlarda gerekli onarımların Devlet tarafından desteklenmesini mümkün kılan herhangi bir yasal yol ve aracın bulunmaması (p. 224) adil dengeyi bozmaktadır. Toplumun meşru çıkarları, ülkenin konut arzının dönüşümü ve reformu ile ilgili sosyal ve mali yükün adil bir şekilde dağıtılmasını gerektirmektedir. Bu yük, toplumun çıkarları ne kadar önemli olursa olsun, belirli bir sosyal grubun üzerine yüklenemez (p. 225).

(20) AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, Bn. 10522/83 11011/84 11070/84, 19.12.1989. Makale metninde incelenmiştir.

<sup>85</sup> AİHM, Silášová ve Diğerleri v. Slovakya: Kira bedeli, piyasa değerinin %3'ten azını karşılamakta, P1-1 ihlal edilmiştir. AİHM, Zammit and Attard Cassar v. Malta, p. 60-65. AİHM, Bittó ve Diğerleri v. Slovakya: Kira bedeli, piyasa değerinin %14-26'sını karşılamakta, P1-1 ihlal edilmiştir. AİHM, Jenisova v. Slovakya, Bn. 58764/00, 03.11.2009: Kira bedeli, piyasa değerinin %9'unu karşılamakta, P1-1 ihlal edilmiştir. AİHM, Sefcikova v. Slovakya: Kira bedeli, piyasa değerinin %15'ini karşılamakta, P1-1 ihlal edilmiştir. AİHM, Salus v. Slovakya: Kira bedeli, piyasa değerinin %7-8'ini karşılamakta, P1-1 ihlal edilmiştir.

<sup>86</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, Bn. 19133/91, 28.09.1995.

sonra kendi rızasıyla daireden ayrılmıştır. Konuta yönelik genel kamusal sorunların<sup>87</sup> yanı sıra, başvuran Bay Scollo'nun da konuta ihtiyacı vardır, işsizdir, engellidir, kiracısı kira bedelini kısmen ödemektedir. AİHM, tüm bu ihtiyaç beyanlarına rağmen yetkili makamların başvuranın mağduriyetini gidermediğini<sup>88</sup> belirtmiştir. AİHM'ye göre Bay Scollo'nun mülkiyet hakkına yapılan müdahale orantısızdır; P1-1 ihlal edilmiştir<sup>89</sup>.

- Scolla/İtalya kararında AİHM, İtalya'da uygulanan kira bedeline yahut tahliyeye yönelik yasal düzenlemeleri *genel olarak* ölçüsüz bulmamıştır; başvurunun *özel şartları içinde* somut olayda orantısız bir müdahale tespit etmiştir.
- Lindheim ve Diğerleri/Norveç kararında ise AİHM, P1-1 ihlalinin altında yatan sorunun bizzat mevzuatla ilgili olduğunu ifade etmiştir. AİHM'ye göre davalı devlet, kiraya verenlerin ve toplumun menfaatleri arasında adil bir denge sağlayacak uygun yasal ve/veya diğer genel önlemleri almalıdır<sup>90</sup>.

Bu makalede incelenen yasadan kaynaklanan muhtemel bir başvuruda, AİHM'nin verebileceği kararlara yönelik muhakemede iki önemli hususa işaret etmek gerekir:

(1) AİHM kural olarak, AİHS P1-1 kapsamındaki müdahalelerde esnek bir denetim icra etmekte, taraf devletlere geniş bir takdir alanı tanımakta, dolayısıyla P1-1'in sağladığı korumanın zayıf kaldığı görülmektedir. Keza ulusal mahkeme kararları AİHM kararına yön verebilmektedir. AİHM'ye muhtemel başvuru, iç hukuk yollarından geçmiş olacağından, hak ihlali iddiasını önce AYM denetlemiş olmalıdır. Bireysel başvuru yahut norm denetiminde AYM etkili bir denetim neticesinde ihlale/iptale karar vermediyse AİHM'nin de ihlale hükmetmeyeceği<sup>91</sup> söylenebilir. Zira AİHM, üye

<sup>87</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, p. 35.

<sup>88</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, p. 38.

<sup>89</sup> AİHM, Scollo v. İtalya, p. 40.

<sup>90</sup> Kiraya verenlerin menfaatlerinin söz konusu diğer menfaatlere göre nasıl dengelenmesi gerektiğini belirlemek Mahkeme'nin görevi değildir. AİHM, halihazırda mevcut mevzuattaki temel eksiklikleri tespit etmiştir; AİHS m. 46 uyarınca her devlet, Mahkeme kararının icrasından doğan yükümlülükleri yerine getireceği araçları seçmekte özgürdür. AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, p.137.

<sup>91</sup> The Karibu Foundation v. Norveç kararının 93. paragrafında anılan husus açıkça şöyle ifade edilmiştir: “Bağımsız ve tarafsız ulusal mahkemelerin gerçekleri

devletlere, P1-1 kapsamında kamu yararını belirlemede mutlak takdir alanı; kira bedellerine uygulanacak artış oranlarını sınırlamakta güçlü takdir alanı<sup>92</sup> tanınmaktadır. AİHM'ye göre maddi vakıaların gerekliliklerini değerlendirme, yorumlama, bu gereklilik yönünde yasa koyma, uygulama yetki ve yetkinliğine sahip asıl merci ulusal makamlardır<sup>93</sup>; keza ulusal mahkeme kararlarından ayrılmak için *ciddi nedenler (strong reasons)* olmalıdır<sup>94</sup>.

(2) Bu makalede incelenen yasadan kaynaklanan muhtemel bir davada AİHM, başvuruya konu somut olayı kendi dinamikleri içinde inceleyecektir. Her başvuru kendi şartları içinde değerlendirileceğinden, müdahalenin *şiddeti*, verilecek kararda belirleyicidir. Ölçülülük incelemesinde AİHM'nin, emsal kararlarında işaret ettiği gibi *kira bedeli / gayrimenkul değeri için yüzde 0,6*

---

*dikkatli bir şekilde incelediği, ilgili insan hakları standartlarını Sözleşme ve içtihatlarıyla tutarlı bir şekilde uyguladığı ve başvuranın kişisel çıkarları ile davadaki kamu yararı arasında yeterince denge kurulduğu durumlarda; esasa ilişkin kendi değerlendirmesini yetkili ulusal makamların değerlendirmesinin yerine koymak Mahkeme'nin (AİHM) görevi değildir; aksini yapmak için güçlü nedenler gösterilmelidir. Mevcut davada, başvuran kuruluşun dahil olduğu yargılamaları inceleyen Mahkeme, yerel mahkemelerin tam olarak bunu yaptığı kanaatindedir."*

<sup>92</sup> Takdir marjı kavramı, AİHM içtihatlarına ilk kez, Yunanistan/Birleşik Krallık (AİHM (Komisyon Raporu), Yunanistan / Birleşik Krallık, Bn. 176/56, 26.09.1958) kararıyla girmiş, yıllar içinde kullanım alanını genişletmiştir: Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn ve Leo Zwaak, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights* (4. Edition, Antwerpen-Oxford: Intersentia, 2006) 84; içinde Derya Doğru, *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılamasında Takdir Marjı*, 16.

<sup>93</sup> "ECtHR emphasised that authorities within the state in question were in a **better position than international judges** to give an opinion "on the exact content of these requirements with regard to the rights of others as well as on the '**necessity of the 'restriction'**": AİHM, Gaughran v. Birleşik Krallık, Bn. 45245/15, 13.06.2020, p. 18. Ayrıca bkz. AİHM, Wingrove v. Birleşik Krallık, Bn. 17419/90, 25.11.1996, p. 58.

<sup>94</sup> "The Court would require strong reasons to substitute its view for that of the domestic courts.": AİHM [BD] **Key Case**, Couderc and Hachette Filipacchi Associés v. Fransa, Bn. 40454/07, 10.11.2015, p. 92.

Aynı yönde AİHM [BD], Von Hannover v. Almanya (No. 2), Bn. 40660/08 ve 60641/08, 07.02.2012, p. 107. AİHM, Baş v. Türkiye, Bn. 66448/17, 07.09.2020, p. 173.

Keza AİHM, dördüncü derece mahkemesi olmadığını; iç hukukun ve olguların uygulanması ve yorumlanmasını incelemeyeceğini tekrar vurgulamaktadır: Stefan Trechsel, *Human Rights in Criminal Proceedings* (Oxford University Press, 2006), 83.

ve 0,25 oranlarını dikkate alacağı söylenebilir. Anılan oranlardan hareketle Türkiye’de değeri 5.000.000 TL olan bir konut için alınan kira bedelinin 30.000 TL olması ölçülü kabul edilir, 12.000 TL ise mülk sahibinin mülkiyet hakkına haksız müdahale yaratacak ölçüde düşük bir bedeldir. Keza AİHM, mevcut kira bedelinin, benzer gayrimenkuller için alınan piyasa rayiç kirasının yaklaşık %26’sını (yahut daha azını) karşıladığı hallerde müdahaleyi orantısız bularak hak ihlaline karar vermektedir. Anılan oranlardan hareketle Türkiye’de rayiç kira değeri 30.000 TL olan bir gayrimenkul için alınan 7.800 TL (yahut daha az) kira bedeli, mülkiyet hakkına haksız müdahale yaratacak ölçüde düşük bir bedeldir. AİHM, somut olayda hak ihlali tespit etmenin yanı sıra, ihlalin altında yatan yasal düzenlemeye dikkat çekerek, adil bir denge sağlayacak uygun yasal ve/veya diğer genel önlemleri alması yönünde davalı devlete yol gösterebilir.

## 2. AYM Denetimi

AYM, AİHM’ye kıyasla daha aktif bir ölçülülük denetimi icra edebilir. Ölçülülük denetiminde AYM, kira bedeli artışında yüzde 25’lik üst sınırdan doğan hak kaybının, ulaşılmak istenen meşru amaç için makul olup olmadığını tartacaktır.

Esasen anılan tartı, ilgili yasanın kabul edilme sürecinde yasa koyucu tarafından kurulmuştur. Kamu yararına karar veren yasa koyucu; terazinin bir kefesine kiraya verenin mülkiyet hakkını diğer kefesine kiracının barınma hakkını koymuştur. Terazinin kiracı aleyhine dengesiz olduğunu, dahası bu dengesizliğin kamu düzenini bozduğunu düşünmüş, kiracı kefesinin ağırlığını/gücünü pozitif bir müdahaleyle arttırmış, fiili ve sosyal eşitliği ve son tahlilde kamu yararını sağlamayı murat etmiştir.

Somut norm denetimi yahut bireysel başvuru kapsamında yapacağı ölçülülük denetiminde AYM, yerindelik denetiminin hassas alanı olan elverişlilik ve gereklilik denetiminden kaçınarak, orantılılık denetimine odaklanabilir. AYM, yasa koyucu tarafından kiracının kefesine eklenen kamu yararının, diğer kefedeki bulanana kiraya verenin mülkiyet hakkıyla dengesini denetleyerek, kamu yararına karşılık, bireylerin aşırı bir fedakârlığa/yüke katlanıp katlanmadığını, adil dengenin bozulup bozulmadığını inceleyecektir.

AYM, söz konusu denetimde, emsal kararlardan yararlanabilir. Konuyla ilgili Türk yüksek mahkemelerinin benzer denetim pratiklerine rastlanmaktadır.

## a. Emsal Kararlar

### i. 1994 Tarihli Yargıtay Kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi (HD), 06.12.1994 tarihli kararında, yüksek enflasyon ortamında kira bedeli artış oranları karşısında kiracıyı koruyan bir içtihat geliştirmiş, kararında şu hususları belirtmiştir<sup>95</sup>:

- Ülkedeki aşırı enflasyon, dar gelirlinin durumunu güçleştirmiştir.
- Bir yıllık kira döneminde enflasyonun yüzde 65'i geçtiği hallerde, bunun kira bedeline yansıyan bölümünün yüzde 65 oranı ile sınırlandırılması adil olacaktır, toplumun sosyo-ekonomik gerçeklerine, gereklerine ve hakkaniyete uygun düşecektir.

<sup>95</sup> “Kira parası, taşınmaz mala yatırılan sermayenin ancak bir gelir bölümünü teşkil eder. Oysa, bunlardan ayrı olarak bireyin katkısı dışında cereyan eden sosyal, ekonomik, yasal ve idari nedenlerle taşınmaz mal değerlerinin enflasyon hızının üstünde ve diğer mallar ile kıyaslanmayacak biçimde durmadan arttığı görülmektedir. Bu artış bir anlamda gelir, diğer bir deyimle kazançtan başka bir şey değildir.

Bu nedenle, yüksek oranda değer artışından yararlanan kiralayanlar yönünden, Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki artışın her zaman tam olarak kira parasına da yansıtılmasını gerektiren, ekonomi esaslarının öngördüğü bir zorunluluktan da söz edilemez. (...)

Gelirindeki artış, endeksteeki artışın altında kalan ve büyük bir çoğunluğu teşkil eden kiracıların yaşamlarının korunması ve kira parasını ödeyemez duruma sokulmalarındaki kamu yararı ve kiralayanın aynı dönemde taşınmaz malındaki değer artışı ve bunun miktarı da dikkate alınarak; endeksteeki artışın gelirdeki artışın çok üstünde olduğu ve normal kazanç ölçülerini de aştığı dönemlerde, bir yarar denkleştirmesi sağlayabilmek için, ileri sürülüp kanıtlanmış özel bir neden bulunmayan hallerde, Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki artış oranının bir bölümünün yansıtılarak yeni dönem kira parasının tespiti hak ve nesafet kurallarına da uygun düşer:

Bu nedenlerle Toptan Eşya Endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde % 65'i geçtiği hallerde, bunun kira parasına yansıyan bölümünün % 65 oranı ile sınırlandırılmasının hakkaniyete uygun ve adil bir ilke olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu yönde yapılacak uygulama toplumun sosyo-ekonomik gerçeklerine ve gereklerine de uygun düşmektedir.

Belirtilen esaslar uyarınca tespit edilecek kira parasının altında veya üstünde bir değişikliğin kabul edilebilmesi için özel nedenlerin bulunması ve bunun inandırıcı, somut bir biçimde kanıtlanması gerekir.” Yargıtay 3. HD, E. 1994/14420, K. 1994/15571, 06.12.1994. Legalbank İçtihat ve Mevzuat Programı, <https://legalbank.net/arama>

- Zira gelirindeki artış, enflasyon oranının altında kalan kiracıların korunmasında, kira bedellerini ödeyemez hale sokulmamasında kamusal yarar vardır.
- Üstelik kiraya verenin taşınmaz malındaki değer artışı, enflasyonun çok üstündedir. Kira bedeli, taşınmaz mala yatırılan sermayenin sadece bir gelir bölümünü teşkil eder. Oysa, bunun yanında taşınmaz mal değerlerinin enflasyonun üstünde ve diğer mallar ile kıyaslanmayacak ölçüde durmadan arttığı görülmektedir; ki bu artış bir anlamda kazançtan başka bir şey değildir.
- Taşınmaz malın değerinde ortaya çıkan -enflasyon oranının üstündeki artış dikkate alındığında, kira bedelinin enflasyon oranı altında artırılmasında “bir yarar denkleştirmesi” sağlanabilmektedir.
- Keza kira bedeli artışı için işaret edilen yüzde 65’lik oran mutlak değildir. Bu oranın altında veya üstünde bir değişiklik kabul edilebilir; bunun için özel nedenlerin bulunması ve bunların inandırıcı, somut biçimde kanıtlanması gerekir.

Anılan içtihadında Yargıtay, kiraya verenin mülkiyet hakkı ile kamusal yarar arasındaki adil dengeyi fevkalade güçlü sağlamıştır<sup>96</sup>; daha da önemlisi karar, münferit olaylara uyarlanabilecek bir esnekliğe sahiptir.

*ii. 2000 ve 2001 tarihli AYM Kararları*

2000 yılında yürürlüğe giren 4531 sayılı Kanunla<sup>97</sup>, kira bedeli artışının üst sınırı olarak, 2000’de yüzde 25, 2001’de yüzde 10 oranı belirlenmiş;

<sup>96</sup> Yargıtay’ın kira bedeli artışına getirdiği yüzde 65 oranındaki üst sınıra dair Aralık 1994’te oluşturduğu içtihadın içinde doğduğu enflasyon ortamı şöyledir: Aralık 1991-92: %65; Aralık 1992-93: %71; Aralık 1993-94: %125; Aralık 1994-95: %78; Aralık 1995-96: %79.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) Enflasyon Hesaplayıcı.  
<https://herkesicin.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ekonomi/hie/icerik/enflasyon+hesaplayici>

<sup>97</sup> 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun, RG. 16.02.2000.  
<https://www5.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4531.html>

Anılan düzenlemeye ilişkin değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Ruhi, “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme,” 217-238. Altaş, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması,” 97-116.



taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiçler anılan oranların altında ise bu oranların uygulanmayacağı düzenlenmiştir.

Yasanın Anayasa'ya aykırılığı iddiasıyla AYM'ye 2000 yılında iptal davası açılmıştır. AYM, kira bedeli artışında "2000 yılında yıllık yüzde 25" üst sınır belirleyen düzenlemenin iptali istemini şöyle reddetmiştir: "*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.*"<sup>98</sup>. Anılan kararda AYM, kira bedeli artışındaki sınırlamayı, hukuk devletine, eşitlik ilkesine, mülkiyet hakkına ve sözleşme hürriyetine uygun bulmuştur.

Aynı yasaya ilişkin AYM'ye 2001 yılında tekrar iptal davası açılmıştır. Somut norm denetimi başvurusunda bulunan mahkeme, şunları ileri sürmüştür: "*itiraz konusu kuralla, sözleşmelerde kararlaştırılan kira paralarının 2000 yılında yıllık yüzde 25, 2001 yılında ise yıllık yüzde 10 olarak artırılabilceğini; 2000 yılı program hedefinde enflasyonun yüzde 25 olarak öngörülmesine karşın yüzde 39 oranında gerçekleştiğini; bu sapma sonucunda kiralayanların yüzde 14 oranında bir kayba uğradığını; 2001 yılında ise 22 Şubat 2001 tarihindeki ekonomik kriz nedeniyle, yeni enflasyon hedefinin yüzde 50'nin üzerine çıktığını; 2001 yılı kiralarını yüzde 10 oranıyla sınırlayan düzenlemenin uygulama olanağı kalmadığını; kira parasının belirlenmesinde mülkiyet hakkının özünün zedelenmemesi gerektiğini; bu nedenlerle, itiraz konusu ibarenin Anayasa'nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürmüştür.*"<sup>99</sup>

AİHM, kira bedeli artışında "2001 yılında ise yıllık yüzde 10" üst sınır belirleyen düzenlemenin, bu defa Anayasa'ya aykırı olduğuna OYBİRLİĞİYLE karar vermiş ve şöyle demiştir: "*Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan veya kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı kabul edilemez. ...Özgürlükler, ancak ayırık durumlarda ve demokratik toplum düzeninin sürekliliği için zorunlu olduğu ölçüde sınırlandırılabilir. Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlama bununla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olmamalıdır. 4531 sayılı Yasa'nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomi kurallarına göre hak ve*

<sup>98</sup> AYM, E. 2000/26, K. 2000/48, 16.11.2000.

<sup>99</sup> AYM, E. 2001/303, K. 2001/333, 19.07.2001.

*adalete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden 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 bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makûl, 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. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu "... 2001 yılında ise yıllık %10..." ibaresi, Anayasa'nın 2., 5., 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir"<sup>100</sup>.*

AYM, kira bedeli artışına getirilen sınırlamanın meşru bir amaca yöneldiğine fakat ölçüsüz olduğuna işaret etmiştir. AYM, kira bedeli artışındaki yüzde 10'luk azami sınırın, hukuk devletine, devletin amaç ve görevlerine, temel hakları sınırlama ölçütlerine ve mülkiyet hakkına aykırı olduğuna işaret etmiştir.

### **b. Günümüzdeki Durum ve AYM'nin Muhtemel Kararı**

Günümüzdeki duruma bakarsak, TBK'ya eklenen Geçici m. 1 ve 2, kira bedeli artışlarına yüzde 25 oranında üst sınır getirmiştir. TBK Geçici m. 1 ve 2 yönünden, kiraya verenin mülkiyet hakkına müdahalenin etkisi hukuken iki yıl gibi görünse de fiilen beş yıllık bir sürece yayılmaktadır. TBK Geçici m. 1 ve 2 -Temmuz 2024'te benzer bir düzenleme yapılmazsa- iki yıl için uygulanacak olsa da, fiili etkileri sonraki yıllara da sirayet edecek niteliktedir. Zira kira sözleşmesinin başlangıç tarihi itibarıyla beş yıl boyunca kira artışı, yasal oranların üstünde belirlenemez<sup>101</sup>. TBK m. 344/3 uyarınca, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin beşinci yılının sonunda kira bedelinin tespiti için açılmış olan "kira tespit davasında" mahkeme, emsal kira bedellerini göz

<sup>100</sup> AYM, E. 2001/303, K. 2001/333, 19.07.2001.

<sup>101</sup> Seda Öktem Çevik. "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 24, S. 1 (2022), 56.

önünde tutarak hakkaniyet ölçülerinde bir bedel belirleyecektir. Öyleyse kiraya verenler, ancak kira sözleşmesinin beşinci yılının sonunda kira tespit davası açarak emsallere uygun bir kira bedelinin tespit edilmesini talep edebilecektir. Beş yıllık süreçte kira bedeli yasal oranlar içinde artacağından, anılan geçici maddeler uyarınca iki yıl boyunca enflasyonun altında artmış kira bedelleri üzerine yapılacak yeni artışlar -enflasyon oranında olsa dahi- kira bedellerini, emsallerin daha da altına -kartopu etkisiyle- indirmeye devam edecek; geçici maddelerin fiili etkisi kiranın başlangıcı itibarıyla beş yıllık süreç boyunca doğrudan ve dolaylı olarak devam edecektir.

11.06.2022-01.07.2024 tarihleri arasında hukuken iki yıl, fiilen beş yıl sürecek bu düzenlemeyle kira artışlarının yüzde 25 oranla sınırlanması neticesinde kiraya verenin enflasyon yüküne ne ölçüde katlanacağını hesaplanması önemlidir. Haziran 2022 itibarıyla tüketiciye yansıyan yıllık enflasyon -Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)- TÜİK verilerine göre<sup>102</sup> yaklaşık yüzde 200'dür

TÜİK'in tüketici fiyat enflasyon verilerini bir yana bırakıp, kira bedellerine yansıyan reel enflasyona da bakmak gerekir. Türkiye'de iki büyük emlak sitesinin, kira fiyat endeksleri incelendiğinde, *Ankara şehri genelinde Kasım 2021-2023* tarihleri arasında, sahibinden.com sitesi üzerinden verilen konut kira ilanlarında kira bedellerinin *yüzde 548* arttığı<sup>103</sup>, hepsiemlak.com sitesi üzerinden verilen konut kira ilanlarında ise kira bedellerinin *yüzde 670*<sup>104</sup> arttığı kaydedilmiştir. Somut bir örnek üzerinden izah edildiğinde:

Ankara bölgesinde kiralandığı varsayılan bir konutun, Kasım 2021'de 1.000 TL olan kira bedeli, Kasım 2023'te *yüzde 25 oranla* 1.550 TL, *TÜİK enflasyon oranlarıyla* 3.000 TL olacaktır; oysa *reel enflasyon uyarınca* bu dairenin Kasım 2023'teki kira bedeli yaklaşık 6.000 TL'dir.

<sup>102</sup> Kasım 2023: %61,98, Ekim 2023 %61,36, Eylül 2023 %61,53, Ağustos 2023 %58,94, Temmuz 2023 %47,83, Haziran 2023 %38,21, Mayıs 2023 %39,59, Nisan 2023 %43,68, Mart 2023 %50,51, Şubat 2023 %55,18, Ocak 2023 %57,68, Aralık 2022 %64,27, Kasım 2022 %84,39, Ekim 2022 %85,51, Eylül 2022 %83,45, Ağustos 2022 %80,21, Temmuz 2022 %79,60, Haziran 2022 %78,62. TÜİK, İstatistik Veri Portalı. <https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=t%C3%BCfe>

<sup>103</sup> Sahibinden.com Emlak Endeksi. <https://www.sahibinden.com/emlak360/emlak-endeksi/konut/kiralik/ankara>

<sup>104</sup> Hepsiemlak.com Emlak Endeksi. <https://www.hepsiemlak.com/emlak-yasam/haberler/emlakendeksi>

Kira alacağı, yüzde 25 oranla artan mülk sahibi, TÜİK *tüketici enflasyonu* karşısında yaklaşık **yüzde 100**, *reel enflasyon* karşısında ise yaklaşık **yüzde 300** fakirleşmiştir. Üstelik enflasyonun olumsuz etkisini ilerleyen yıllarda da -beş yıl süresince- hissetmeye devam edecektir.

Devlet, kira artış oranlarını yüzde 25'le sınırlamasaydı dahi, kiracılar -kira bedelleri tüketici fiyat enflasyonu ile arttığı- reel enflasyon karşısında korunmuş olacaktı ve ev sahipleri kira bedeli kaybına bu şiddette maruz kalmayacaktı.

Günümüzdeki enflasyon verilerinden hareketle, yukarıda incelenen 1994 tarihli Yargıtay, 2000 ve 2001 tarihli AYM kararlarının emsal niteliği tartışılmalıdır:

- Yargıtay'ın 1994 yılında verdiği kararın içinde doğduğu enflasyon ortamı ile günümüzdeki durum benzerlik göstermektedir; ilgili dönemde Yargıtay kira bedeli artışını yüzde 65 oranla sınırlamıştır; günümüzde ise yüzde 25 tavan artış düzenlenmiştir

AYM, 2000 tarihli kararında iptal istemini reddetmiş; 2001 tarihli kararında ise iptal kararı vermiştir. Bir başka ifadeyle,

- Enflasyon oranlarının 2000 yıl sonu itibarıyla yüzde 39 olduğu ortamda AYM, kira artış oranlarının yüzde 25'le sınırlanmasını ölçülü bulmuş,
- Enflasyon oranlarının 2001 yıl sonu itibarıyla yüzde 68 olduğu<sup>105</sup> ortamda, kira bedeli artışlarının yüzde 10'la sınırlanmasını ölçsüz bulmuştur.

Yine somut bir örnekle izah edildiğinde:

Aralık 1999'da 1.000 TL olan kira bedeli, Aralık 2001'de -yüzde 25+10 oranlarla- 1.120 TL, -TÜİK tüketici enflasyon oranlarıyla- 1.740 TL olacaktır. Kiraya veren, ilgili dönemde enflasyon karşısında yaklaşık **yüzde 55** fakirleşmiş, AYM anılan etkiyi ölçsüz bularak iptal kararı vermiştir.

Günümüzde ise kiraya veren, TÜİK tüketici enflasyonu karşısında **yüzde 100**, reel enflasyon karşısında **yüzde 300** fakirleşmiştir. Söz konusu kayıp fiilen beş yıl boyunca devam edecek, ulaşılmak istenen kamu yararı karşısında

---

<sup>105</sup> Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) Enflasyon Hesaplayıcı. <https://herkesicin.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ekonomi/hie/icerik/enflasyon+hesaplayici>

mülk sahiplerine aşırı bir yük yüklenecektir. AYM'nin emsal kararlar ışığında müdahaleyi evleviyetle ölçsüz bulması beklenir.

Doktrinde konuyla ilgili yapılan çalışmalara bakıldığında, adil dengenin kiraya veren aleyhine, fedakârlık gösterilemeyecek oranda bozulduğuna<sup>106</sup>; kiraya verenin üstlendiği ağır yükten kaynaklanan çeşitli artçı yasal ve olgusal sorunların ivmelenerek artığına ve artacağına<sup>107</sup> yönelik tespitlere rastlanmaktadır. Keza aktüel hayatta kiracı-kiraya veren çatışmalarının sosyal ahengi ve barışı bozduğunu gösteren çok sayıda ampirik vakıalar da bulunmaktadır.<sup>108</sup>

## SONUÇ

11.06.2022-01.07.2024 tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmelerinin kira bedeli artışlarında uygulanmak üzere yüzde 25 oranında yasal üst sınır belirlenmiştir. Yüksek seyreden enflasyon karşısında, ekseriyetle sabit gelirli olan ve sözleşmenin zayıf tarafı sayılan kiracıyı -son tahlilde kamu yararını-korumak amacıyla yapılmış bu düzenlemenin, “yetersiz” yahut “aşırı” olduğu yönünde görüşler vardır.

İlk görüşe göre barınma ihtiyacı ciddi bir toplumsal sorun halini almış; insanlar, en temel insanî ihtiyaçlarını karşılayamaz olmuştur. Geniş anlamda konut hakkına içkin unsurlar bir yana<sup>109</sup>, dar anlamda barınma hakkına dahi

<sup>106</sup> Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi,” 371-372, 375. Aslı Makaracı Başak ve Seda Öktem Çevik, “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi,” *Lexpera Blog* (08.07.2022). <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/> Türker, “Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin 10.11.2022 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı'na İlişkin Değerlendirme.” 473-477.

<sup>107</sup> Kira bedeli artışının sınırlanmasının getirdiği sorunlar için bkz. Muhammed Kiomers Ganbari, “Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk,” *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 27, S. 4 (2023): 215, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3388087>

<sup>108</sup> NTV Haber, “Ev sahibi-kiracı kavgasında kan aktı,” (29.10.2023), <https://www.ntv.com.tr/turkiye/ev-sahibi-kiraci-kavgasinda-kan-akti,a1remWi5IUaalGjIA-nJzQ>

<sup>109</sup> Sağlıklı içme suyu, ısınma, yol; okul hastane sosyal alanlara yakınlık vb: Doğan, “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı,” 1323, 1327-1328.

ulaşmak güçleşmiştir. Herkesin insan onuruna yaraşır bir hayat sürmeye; yaşanabilir, erişilebilir, *ödenebilir* bir konutta yaşamaya hakkı vardır. Kira bedellerinin üç yıl / beş yıl gibi süreçler boyunca arttırılmadan sabitlenmesi<sup>110</sup>, kiraya verenlerin kira artışına yönelik fiilî baskılarının denetlenmesi ve benzeri daha güçlü politikalar, yasalar; insan haklarını, toplumsal yararı sağlamak için gereklidir. Halen adil denge sağlanmamış kiracılar yeterli ölçüde korunmamıştır.

Diğer bir görüşe göre, kira bedelleri artışında uygulanan yüzde 25 oranındaki üst sınır; asgari ücret, memur ve emekli maaş artış oranlarının çok altındadır. Üstelik kiraya verenin, kira sözleşmesinin güçlü tarafı olduğu varsayımı her zaman doğru değildir. Kanun, kategorik bir yaklaşımla gerçekten korunmaya muhtaç olan ile olmayan kiracılar açısından bir ayırım yapmamıştır. Keza kiraya veren de korunmaya muhtaç olabilir; bir kısmının

---

*“İnsan hakları, özünde, insan onuruna yaraşır haklara sahip olmayı ifade etmektedir. Bu sebeple herkes; erişilebilir, ödenebilir, yaşanılabilir, kentsel hizmetlere ulaşımı kolay bir konutta yaşamayı hak etmektedir. Buradan yola çıkılırsa söz konusu hakkı, barınma hakkı yerine konut hakkı olarak ifade etmek yerinde olacaktır.”*: Gökberk Uray, “Konut Hakkı ve Konut Aktivizmi,” *İDEALKENT* C. 13, S. 37 (2022): 1995, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2461664>

<sup>110</sup> Anılan uygulamanın karşılaştırmalı hukukta örnekleri vardır: “Berlin’de kira hukukuna ilişkin düzenleme yapma yetkisinin kendisinde olduğunu savunan federe meclis (Abgeordnetenhaus) “Kira Tavanı (Mietendeckel)” olarak bilinen kanun ile 18 Haziran 2019 tarihinden itibaren 5 yıl süre ile hiçbir kira sözleşmesinde artış yapılamayacağını düzenlemiştir. ... kaldı ki mevcut enflasyon oranları çerçevesinde malik/kiralayanın gelir kaybının oldukça düşük (5 sene için tahmini %5-10) olacağı; dolayısıyla bu müdahalenin orantılı olduğu ifade edilmektedir.” İlgili kanun Alman Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir; Mahkeme, “maddi anlamda anayasaya aykırılık iddialarına ilişkin tespitlerde bulunmamış; meseleyi sadece **şekli anlamda anayasaya aykırılık** boyutuyla ele almış ve kanunu iptal etmiştir.”: Ayrıntılı inceleme için bkz. Ahmet Mert Duygun. “Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları Berlin Eyalet Meclisi 2019 Tarihli "Mietendeckel (Kira Tavanı)" Yasasının Düşündükleri” İçinde *Özel Hukukun Güncel Sorunları ve Anayasa'nın Özel Hukuka Etkileri / Contemporary Issues In Private Law And The Impact Of The Constitution On Private Law*, Ed. Sibel Özel, Hatice Selin Pürselim, Özlem Karaman Coşgun, Hanife Doğrusöz Koşut (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022) 205-234.

sabit geliri bulunmamakta, geçimini kira alacağıyla sağlamaktadır. Ulaşılmak istenen kamu yararına kıyasla kiraya verenin payına katlanılamaz bir yük düşmekte, kiraya veren aleyhinde adil denge bozulmaktadır.

Çalışmada kira bedelleri artışına getirilen sınırlamanın, kamu yararını sağlamadaki yerindeliği tartışılmamıştır. Ulusal ve karşılaştırmalı hukukta kiracıyı koruyan benzer nitelikteki yasal ve yargısal kararlardan; keza Yargıtay, AYM, AİHM'nin kullandığı denetim ölçütlerinden hareketle mevcut hâlin hukuki bir tahlili yapılmıştır.

AİHM, konuyu AİHS P1-1'de korunan mülkiyet hakkı kapsamında incelemekte; üye devletlere kamu yararını belirlemede *mutlak*, kira bedelleri artış oranlarını belirlemede güçlü takdir alanı tanımaktadır. AİHM'ye muhtemel başvuru, iç hukuk yollarından geçmiş olacağından, etkili bir denetim neticesinde AYM ihlale/iptale karar vermediyse AİHM'nin de ihlale hükmetmeyeceği söylenebilir zira AİHM ulusal mahkeme kararlarından ayrılmak için ciddi nedenler aramaktadır. AİHS P1-1 kapsamındaki müdahalelerin denetiminde üye devletlere kural olarak geniş bir takdir alanı tanımakla beraber; bu makalede incelenen yasadan kaynaklanan muhtemel bir başvuruda AİHM, bir yandan emsal kararlarında belirlediği genel ilkeleri esas alacak, diğer yandan başvuruya konu somut olayı kendi şartları içinde değerlendirecek, nihayet müdahalenin *şiddeti* verilecek kararda belirleyici olacaktır. AİHM'nin emsal kararlarında belirlediği genel ilkeler şöyle özetlenebilir:

Sosyal adaletsizlik olarak değerlendirilen durumları ortadan kaldırmak, yasama organının işlevidir. Modern toplumlar, konut hakkını temel bir sosyal ihtiyaç olarak görür ve bunu tamamen serbest piyasanın koşullarına bırakmaz. Bu konuda devletin takdir marjı, sosyal adaleti daha güçlü güvence altına almayı sağlayacak kadar geniştir<sup>111</sup>. Ev sahipleri ile kiracıların çatışan çıkarlarını uzlaştırmaya yönelik son derece zor ve sosyal açıdan hassas konuların dengelenmesinde Devlet “ülkenin konut arzının dönüşümü ve reformu ile ilgili sosyal ve mali yükün adil bir şekilde dağıtılmasını” sağlamalıdır. Örneğin Hutten-Czapska ve Lindheim kararlarına konu olaylarda, Polonya ve Norveç devletleri bu yükün neredeyse tamamını sadece belirli bir sosyal gruba yani mülk sahiplerine yükleyerek, adil denge prensibini

---

<sup>111</sup> AİHM, Berger-Krall ve Diğerleri v. Slovenya, Bn. 14717/04, 12.06.2014, p. 204. AİHM, James ve Diğerleri v. Birleşik Krallık, Bn. 8793/79, 21.02.1986, p. 47

ihlal etmiştir<sup>112</sup>. Kira tavanını düzenleyen yasalar neticesinde mülk sahiplerinin, kira alacağı yönünden aşırı kayba uğraması mülkiyet hakkı ihlali yaratmaktadır. Emsal kararlarında AİHM:

- Ölçülülük denetiminde “kira bedeli / gayrimenkul değeri oranının dikkate alınması gerektiğini” belirtmiştir. Kira bedeli / gayrimenkul değeri bağlamı içinde yaptığı ölçülülük denetimlerinde AİHM iki orana işaret etmiştir: **Yüzde 0,6 ve 0,25**. Kira bedelinin, mülk değerinin yaklaşık yüzde 0,6’sını karşıladığı hallerde AİHM, müdahaleyi ölçülü bulmuş; yüzde 0,25’ini karşıladığı hallerde ise müdahaleyi “çarpıcı-hayret verici” ölçüde orantısız bularak hak ihlaline karar vermiştir. Anılan oranlardan hareketle Türkiye’de satış değeri 5.000.000 TL olan bir konut için alınan kira bedelinin 30.000 TL olması ölçülü kabul edilebilir, 12.000 TL ise mülk sahibinin mülkiyet hakkına haksız müdahale yaratacak ölçüde düşük bir bedeldir.
- Keza AİHM, mevcut kira bedelinin, piyasa rayiç kira değerlerinden önemli ölçüde düşük olduğunu gözlemlediği hallerde de ihlal kararı vermektedir. Mevcut kira bedelinin, benzer gayrimenkuller için alınan piyasa rayiç kira değerinin yaklaşık % **26’sını** (yahut daha azını) karşıladığı hallerde müdahaleyi orantısız bulmaktadır. Anılan oranlardan hareketle Türkiye’de kira rayiç değeri 30.000 TL olan bir gayrimenkul için alınan 7.800 TL (yahut daha az) kira bedeli, mülkiyet hakkına haksız müdahale yaratacak ölçüde düşüktür.

Türkiye’de hayatın olağan akışı içindeki ampirik veriler dikkate alındığında; kira bedellerinin çok daha düşük miktarda seyrettiği örneklerle rastlanmaktadır. AİHM, somut olayda hak ihlali tespit etmenin yanı sıra, ihlalin altında yatan yasal düzenlemeye dikkat çekerek, adil bir denge sağlayacak uygun yasal ve/veya diğer genel önlemleri alması yönünde davalı devlete yol gösterebilir.

AİHM, Avrupa için ancak asgari bir kamu düzeni ve hak standardı oluştururken; ulusal mahkemeler temel hakları daha güçlü koruyan, daha aktivist kararlar verebilir. Türk yüksek mahkemelerinin geçmiş yıllarda benzer denetim pratiklerine rastlanır.

---

<sup>112</sup> AİHM, Berger-Krall ve Diğerleri v. Slovenya, p. 202. AİHM, Hutten-Czapska / Polonya, p. 225. AİHM, Lindheim v. Norveç, p. 129.



06.12.1994 tarihli içtihadında Yargıtay, enflasyonun bir yıllık kira döneminde yüzde 65'i geçmesi halinde, bunun kira artışına yansımalarının yüzde 65 ile sınırlanmasının adil olacağına karar vermiştir. Zira gelirindeki artış, enflasyon oranının altında kalan kiracıların korunmasında kamusal yarar vardır. Mülk sahibinin taşınmazının satış değerinin, diğer mallarla kıyaslanmayacak ölçüde durmadan artmakta olduğu dikkate alındığında, kira bedelinin enflasyon oranı altında artırılmasında *bir yarar denkleştirmesi* sağlanmaktadır. Üstelik özel nedenlerin kanıtlanması halinde, yüzde 65 oranının altında veya üstünde bir artış kabul edilebilecektir. Yargıtay'ın 1994 yılında verdiği kararın içinde doğduğu enflasyon ortamı ile günümüzdeki durum benzerlik göstermektedir. Yargıtay, kiraya verenin mülkiyet hakkı ile kamusal yarar arasındaki adil dengeyi fevkalade güçlü sağlamıştır. Keza karar, münferit olaylara uyarlanabilecek bir esnekliğe sahiptir.

19.07.2001 tarihli kararında AYM, Aralık 1999-2001 dönemlerinde kira bedeli artışlarını birinci yıl yüzde 25 ve ikinci yıl yüzde 10 oranıyla sınırlayan yasayı "ölçüsüz" bularak iptal etmiştir. İlgili dönemin tüketici fiyat enflasyon oranlarına bakıldığında, kira alacağı yönünden mülk sahibinin *yüzde 55* fakirleştiği görülmektedir.

Bugün söz konusu kayıp çok daha şiddetlidir; üstelik TBK'ya eklenen geçici maddeler, münferit olaylara uygulanabilecek esneklikte değildir. Oysa esneklik, yasaların olaylara uyarlanması, toplumun doğasında var olan dinamizme ve değişime uyum sağlaması açısından<sup>113</sup> önemlidir. Kira ilişkisinde, korunması gereken taraf her zaman kiracı olmayabilir yahut sözleşme sürecinde dengeler değişebilir.

Günümüzde kira bedeli artış oranlarının yüzde 25'le sınırlanmasının mülkiyet hakkı ihlali yarattığı / anayasaya aykırı olduğu iddiasının AYM'nin önüne gelmesi ihtimalinde AYM, kararını emsal kararlar ışığında verebilir.

2001 yılında kiraya veren, kira alacağı yönünden, tüketici fiyat enflasyonu karşısında yaklaşık *yüzde 55* fakirleşmiş, AYM anılan kaybı ölçüsüz bularak iptal kararı vermiştir. Günümüzde ise kiraya veren, tüketici fiyat enflasyonu karşısında *yüzde 100*, kira bedellerine yansıyan reel enflasyon karşısında *yüzde 300* fakirleşmiştir, söz konusu kayıp fiilen beş yıl daha sürecektir.

---

<sup>113</sup> Ulrich Karpen, "Good Governance Through Transparent Application of the Rule of Law," *European Journal of Law Reform* C. 11, S. 2 (2009): 216-217, <https://heinonline.org/>

Kira artış oranları yüzde 25'le sınırlanmasaydı dahi -kira bedelleri tüketici fiyat enflasyonu ile arttığına- kiracılar reel enflasyon karşısında yine korunacaktı ve ev sahipleri kira bedeli kaybına bu şiddette maruz kalmayacaktı.

Emsal kararlar ışığında, günümüzde yapılacak olası bir -bireysel yahut norm denetimi- başvurusunda AYM'nin, kamu yararı ile bireysel yarar arasındaki adil dengenin bozulduğundan hareketle ihlal/iptal kararı vermesi beklenir. Keza mevcut hâlin, aktüel hayattaki izdüşümlerinin şiddetli olduğu, kiracı-kiraya veren çatışmalarının sosyal ahengi, barışı bozduğu görülmektedir.

**KAYNAKÇA**

- Akıllıoğlu, Tekin. “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler.” *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, C. 9, S. 1-3 (1988): s. 11-22.  
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/13697>
- Aktürk Çetin, Banu ve Kavruk, Hikmet. “Yerleşme Politikaları.” İçinde *Kamu Politikası Analizi Türkiye Uygulamaları*, Ed. Cenay Bababoğlu ve Elvettin Akman, 423-456. Ankara: Gazi Kitapevi, 2018.
- Algan, Bülent. *İnsan Hakları: Kavramsal ve Kuramsal Çerçeve*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.
- Altaş, Hüseyin. “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 49, S. 1 (2000): 97-116.  
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629348>
- Anayurt, Ömer. *Anayasa Hukuku Genel Kısım (Temel İlkeler, Kavram ve Kurumlar)*. 5. Bası, Ankara: Seçkin Yayınları, 2022.
- Başpınar, Veysel. *Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Çakmak, N. Münci. *İdare Hukukunda Kuramsal Olarak Kamu Yararı*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2013.
- Demir, Hande Seher. “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin Hak İhlali Başvurularının Denetiminde Kullandığı “Yasal Dayanak” ve “Yasa Kalitesi” Ölçütü Üzerine Bir Değerlendirme.” *Yasama Dergisi* S. 47 (2023): 125-155.  
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3134226>
- Demir, Hande Seher. “Mülkiyet Hakkına Müdahalede Meşru Amaç Denetimi: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin İctihadî Yaklaşımı.” (yayın aşamasındadır).
- DIJK, Pieter Van, HOOFF, Fried Van, RIJN, Arjen Van ve ZWAAK, Leo. *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*. 4. Edition, Antwerpen-Oxford: Intersentia, 2006.
- Doğan, Bayram. “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 31, S. 3 (2023): 1321-1356.  
<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3269822>
- Doğru, Derya. *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılamasında Takdir Marjî Doktrini*. Ankara: Turhan Yayınevi, 2019.
- Doğru, Derya. *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılamasında Takdir Marjî*. TC Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Doktora Tezi, 2018.

- Dolzhikov, Aleksei V. "Taking Public Interests Seriously? Security as a Legitimate Aim in Constitutional Adjudication in Russia." İçinde *Challenges, Risks and Threats for Security in Europe: 11th Network Europe Conference Warsaw 19th - 22nd May 2019*, Ed. Andreas Kellerhals and Tobias Baumgartner, 65-78. EIZ Publishing, 2019. [https://www.academia.edu/90422678/Challenges\\_risks\\_and\\_threats\\_for\\_security\\_in\\_Europe\\_11th\\_Network\\_Europe\\_Conference\\_Warsaw\\_19th\\_22nd\\_May\\_2019](https://www.academia.edu/90422678/Challenges_risks_and_threats_for_security_in_Europe_11th_Network_Europe_Conference_Warsaw_19th_22nd_May_2019)
- Duygun, Ahmet Mert. "Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları Berlin Eyalet Meclisi 2019 Tarihli "Mietendeckel (Kira Tavanı)" Yasasının Düşündürdükleri" İçinde *Özel Hukukun Güncel Sorunları ve Anayasa'nın Özel Hukuka Etkileri / Contemporary Issues In Private Law And The Impact Of The Constitution On Private Law*, Ed. Sibel Özel, Hatice Selin Pürselim, Özlem Karaman Coşgun, Hanife Doğrusöz Koşut, 205-234. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- ECHR. *Violations by Article and by State 1959-2022*. <https://www.echr.coe.int/statistical-reports>
- Erdoğan, İhsan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 4. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2019.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. 4. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Eren, Fikret ve Dönmez, Ünsal. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C: I, m.1-48*. 1. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Esen, Egemen. *İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları Işığında Takdir Marjı Doktrini Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2019.
- Fidan, Özlem Sarı. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi." *YBHD* S. 2023/1, (2023): 345-380. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2739656>
- Ganbari, Muhammed Kiomers. "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 27, S. 4 (2023): 197-232. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3388087>
- Gemalmaz, Haydar Burak. *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*. 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, Nisan 2017.
- Gözler, Kemal. *Türk Anayasa Hukuku*. 2. Baskı, Bursa: Ekin Yayınevi, 2018.
- Gözübüyük, Şeref. *Anayasa Hukuku*. 6. Baskı, Ankara: Turan Kitabevi, 1998.

- Hepsiemlak.com Emlak Endeksi. <https://www.hepsiemlak.com/emlak-yasam/haberler/emlakendeksi>
- İnce Akman, Nurten ve Özyakışır, Özkan. “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi.” *SDÜHFD* C. 11, S. 2 (2021): 725-770. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2016785>
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt II*. 1. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İnceoğlu, Sibel. “Hukuk Devletinin İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi ve Türk Anayasa Mahkemesi Kararlarında Tezahürü: Karşılaştırmalı Bir Çalışma,” *Anayasa Hukuku Dergisi* C.4, S.7 (2015): 85-108.
- Kapani, Münci. *Kamu Hürriyetleri*. 6. Baskı, Ankara: AÜHF Yayınları, 1981.
- Karpen, Ulrich. “Good Governance Through Transparent Application of the Rule of Law.” *European Journal of Law Reform*, C. 11, S. 2 (2009) 213-223. <https://heinonline.org/>
- Keskinsoy, Ömer. *Anayasa ve Türk Anayasa Hukuku*. 8. Baskı, Ankara: Monopol Yayınları, 2023.
- Köküsarı, İsmail. *Anayasal Hakların Çatışması*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Kıratlı, Metin. *Anayasa Yargısında Somut Norm Denetimi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, 1966.
- Makaracı Başak, Aslı ve Öktem Çevik, Seda. “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi.” *Lexpera Blog* (08.07.2022). <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>
- Metin, Yüksel. *Ölçülülük İlkesi-Karşılaştırmalı Bir Anayasa Hukuk İncelemesi*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2002.
- NTV Haber, “Ev sahibi-kiracı kavgasında kan aktı.” (29.10.2023). <https://www.ntv.com.tr/turkiye/ev-sahibi-kiraci-kavgasinda-kan-akti,a1rcmWi5IUaalGjIA-nJzQ>
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C: I*. 18. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.
- Öktem Çevik, Seda. “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. 24, S. 1 (2022): 39-77.
- Özbudun, Ergun. *Türk Anayasa Hukuku*. 17. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.

- Özen, Burak. “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* C. 16, S. 3 (2016): 2033-2062. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372918>
- Özenç, Berke: *Hukuk Devleti: Kökenleri ve Küreselleşme Çağındaki İşlevi*. İstanbul: İletişim Yayınları, 2014.
- Ruhi, Muhammet Emin. “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme.” *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi C. 7, S. 1-2* (2003): 217-238. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1870901>
- Sahibinden.com Emlak Endeksi. <https://www.sahibinden.com/emlak360/emlak-endeksi/konut/kiralik/ankara>
- Sağlam, Fazıl. *Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması ve Özü*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, 1982.
- Şimşek, Suat. “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi.” *Sayıştay Dergisi* S. 88 (Ocak-Mart 2013): 27-47. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1713822>
- Tandoğan, Haluk. “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti.” *BATIDER* C. 1 (1961): 593-614.
- Teziç, Erdoğan. “Kanunların Anayasaya Uygunluğunun ‘Esas’ Açısından Denetimi.” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* C. 51, S. 1-4 (1985): 23-43. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9070/113117>
- Teziç, Erdoğan. *Türkiye’de 1961 Anayasasına Göre Kanun Kavramı*. Ankara: Fakülteler Matbaası, 1972.
- Trechsel, Stefan. *Human Rights in Criminal Proceedings*. Oxford University Press, 2005.
- TÜİK. İstatistik Veri Portalı. <https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=t%C3%BCfe>
- Türker, Güray. “Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin 10.11.2022 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı’na İlişkin Değerlendirme.” İçinde *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, Ed. Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Ayşe Melek Turhan, Rüveyda Çelik, 457-478. İstanbul: Legal, 2023.
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB). Enflasyon Hesaplayıcı. <https://herkesicin.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ekonomi/hie/icerik/enflasyon+hesaplayici>

Türkmen, Ahmet ve Huysal, Süleyman Anıl. "6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler." *Lexpera Blog* (06.12.2022). <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykiriligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>

Uray, Gökberk. "Konut Hakkı ve Konut Aktivizmi." *İDEALKENT C.* 13, S. 37 (2022): 1981-2001. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/2461664>

### **ANAYASA MAHKEMESİ VE YARGITAY KARARLARI**

**AYM Kararları Erişim:** T.C. Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi/>

**Yargıtay Kararları Erişim:** Legalbank İçtihat ve Mevzuat Programı, <https://legalbank.net/arama>

AYM, E. 1963/3, K. 1963/67, 26.03.1963.

AYM, E. 1991/18, K. 1992/20, 31.03.1992.

AYM, E. 2000/26, K. 2000/48, 16.11.2000.

AYM, E. 2001/303, K. 2001/333, 19.07.2001.

Y. 3. HD, E. 1996/3377, K. 1996/4339, 02.04.1996.

Y. 3. HD, E. 1994/14420, K. 1994/15571, 06.12.1994.

### **AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ KARARLARI**

**Erişim:** HUDOC (*HUman rights DOCumentation*) Database by the ECHR, <https://hudoc.echr.coe.int>

AİHM, Yunanistan v. Birleşik Krallık, Bn. 176/56, 26.09.1958.

AİHM, James ve Diğerleri v. Birleşik Krallık, Bn. 8793/79, 21.02.1986.

AİHM, Mellacher ve Diğerleri v. Avusturya, Bn. 10522/83 11011/84 11070/84, 19.12.1989.

AİHM, Scollo v. İtalya, Bn. 19133/91, 28.09.1995.

AİHM, Wingrove v. Birleşik Krallık, Bn. 17419/90, 25.11.1996.

AİHM [BD], The Former King of Greece and Others v. Yunanistan, Bn. 25701/94, 23.11.2000.

- AİHM, Tierce v. San Marino, Bn. 69700/01, 17.06.2003.
- AİHM, Hutten-Czapska v. Polonya, Bn. 35014/97, 22.02.2005.
- AİHM, Rosenzweig and Bonded Warehouses Ltd. v. Polonya, Bn. 51728/99, 28.07.2005.
- AİHM [BD], Hutten-Czapska v. Polonya, Bn. 35014/97, 19.06.2006.
- AİHM, Fleri Soler and Camilleri v. Malta, Bn. 35349/05, 26.09.2006.
- AİHM, Urbarska Obec Trencianske Biskupice v. Slovakya, Bn. 74258/01, 27.11.2007.
- AİHM [BD], Hutten-Czapska v. Polonya, Bn. 35014/97, 28.04.2008.
- AİHM, Jenisova v. Slovakya, Bn. 58764/00, 03.11.2009.
- AİHM, Sefcikova v. Slovakya, Bn. 6284/02 03.11.2009.
- AİHM, Salus v. Slovakya, Bn. 28697/03, 03.11.2009.
- AİHM [BD], Von Hannover v. Almanya (No. 2), Bn. 40660/08 ve 60641/08, 07.02.2012.
- AİHM, Tkachevy v. Rusya, Bn. 35430/05, 14.02.2012.
- AİHM, Lindheim ve Diğerleri v. Norveç, Bn. 13221/08 2139/10, 12.06.2012.
- AİHM, Karabet ve Diğerleri v. Ukrayna, Bn. 38906/07 52025/07, 17.01.2013.
- AİHM, Bittó ve Diğerleri v. Slovakya, Bn. 30255/09, 28.01.2014.
- AİHM, Berger-Krall ve Diğerleri v. Slovenya, Bn. 14717/04, 12.06.2014.
- AİHM, R & L, S.R.O. ve Diğerleri v. Çek Cumhuriyeti, Bn. 37926/05 25784/09 36002/09, 03.07.2014.
- AİHM, Statileo v. Hırvatistan, Bn. 12027/10, 10.07.2014.
- AİHM, Zammit and Attard Cassar v. Malta, Bn. 1046/12, 30.07.2015.
- AİHM [BD] **Key Case**, Couderc and Hachette Filipacchi Associés v. Fransa, Bn. 40454/07, 10.11.2015.
- AİHM, Silášová ve Diğerleri v. Slovakya, Bn. 36140/10, 28.06.2016.
- AİHM, Heldenburg v. Çek Cumhuriyeti, Bn. 65546/09, 09.02.2017.
- AİHM, Čapský And Jeschkeová v. Çek Cumhuriyeti, Bn. 25784/09 36002/09, 09.02.2017.
- AİHM, Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukrayna, Bn. 846/16 1075/16, 22.05.2018.



- AİHM, Arsovski v. “Makedonya Eski Yugoslavya Cumhuriyeti”, Bn. 30206/06, 07.02.2019.
- AİHM, Kamoy Radyo Televizyon Yayıncılık ve Organizasyon A.Ş. v. Türkiye, Bn. 19965/06, 16.04.2019.
- AİHM, Gaughran v. Birleşik Krallık, Bn. 45245/15, 13.06.2020.
- AİHM, Kasmi v. Arnavutluk, Bn. 1175/06, 23.06.2020.
- AİHM, Baş v. Türkiye, Bn. 66448/17, 07.09.2020.
- AİHM, Kasilov v. Rusya, Bn. 2599/18, 06.07.2021.
- AİHM [BD], NIT S.R.L. v. Moldova Cumhuriyeti, Bn. 28470/12, 05.04.2022.
- AİHM, The Karibu Foundation v. Norveç, Bn. 2317/20, 10.11.2022.
- AİHM, Associations of Communally-Owned Forestry Proprietors Porceni Pleşa and Piciorul Bătrân Banciu v. Romanya, Bn. 46201/16 47379/18, 28.11.2023.

