



LIBERAL PERSPEKTİF ANALİZ

Sayı: 30 • Ekim 2025

MÜLKİYET HAKKI VE SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜ AÇISINDAN TÜRKİYE'DE KİRA MEVZUATI

Dr. Nalan Yeşim Erdoğan

© Özgürlük Araştırmaları Derneği, 2025

Bu çalışma, Friedrich Naumann Vakfı Türkiye Ofisi (FNF Türkiye) tarafından desteklenmektedir. Bu çalışmadaki görüşler yazara aittir Friedrich Naumann Vakfı Türkiye Ofisi (FNF Türkiye) ve Özgürlük Araştırmaları Derneği'nin görüşlerini yansıtmaz.

Özgürlük Araştırmaları Derneği

Çankaya Mah., Atatürk Bul., No: 160 D: 10 Çankaya, Ankara

(312) 213 24 00 www.oad.org.tr info@oad.org.tr

[f](https://www.facebook.com/ozgurlukarastirmalari) [ozgurlukarastirmalari](https://www.facebook.com/ozgurlukarastirmalari) [ozgurlukar](https://twitter.com/ozgurlukar)



Dr. Nalan Yeşim Erdoğan

N. Yeşim Erdoğan lisans öğrenimini Ankara Üniversitesi Dil, Tarih ve Coğrafya Fakültesi Antropoloji Bölümünde ve Hacettepe Üniversitesi İngiliz Dilbilimi Bölümü'nde yaptı. Yüksek lisansını Hacettepe Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü'nde (1995), Doktora öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümünde tamamladı; "Yeni Sorunlar Karşısında Ulus-Devletin Geleceği: Küreselleşme, Çokkültürlülük ve Ulus-Devlet" başlıklı tezi ni savunarak Siyaset Bilimi Doktoru oldu (2017).

Dr. Erdoğan sırasıyla Kırıkkale Üniversitesi, Ankara Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'nde sırasıyla İngilizce Okutmanı, Öğretim Görevlisi ve Dr. Öğretim Görevlisi olarak çalıştı. Erdoğan 2007-2008 öğretim yılında TÜBİTAK Bursuyla gittiği University Of Utah/ Salt Lake City, ABD'de Siyaset Bilimi Bölümünde Doktora teziyle ilgili araştırmalar ve alanıyla ilgili akademik sunuşlar yaptı.

Özgürlük Araştırmaları Derneği'nin (2014) kurucularından olan N. Yeşim Erdoğan evli ve iki çocuk annesidir.

Erdoğan'ın Başlıca Yayınları:

"Bilim Kuramı, Bilimin Gelişmesi ve Thomas Kuhn", *Demokrasi Platformu*, 2006, n. 5, ss. 193-205.

"Küreselleşme: Bir Kavramın Anatomisi", *Demokrasi Platformu*, 2008, n. 15, ss. 19-60)

"John Locke'ta Mülkiyet, Sivil Yönetim ve Hoşgörü", *Anadolu Üniversitesi İİBF Dergisi*, 2023, Cilt 24, no. 21, ss. 294-313.

İÇİNDEKİLER

Özet	6
Abstract	6
1. Giriş	8
2. Öz-Sahiplik ve Mülkiyet Hakkı	9
3. Pozitif Hukukta Mülkiyet Hakkı	11
4. Sözleşme Özgürlüğü	13
4.1. Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları	15
5. Kira Sözleşmesi	16
6. Kira Hukuk Sisteminde Devlet Müdahalesinin Tarihsel Arka Planı	16
7. Yargı Kararları Çerçevesinde 570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Hukukuna Etkisi	18
7.1. 6570 Sayılı Kanun'un Kira Düzenlemeleri	18
7.2. Temel Haklar Açısından Yargı Kararları	19
7.3. İptal Kararından Sonra Yeni Bir Yasama Müdahalesi: Kira Artış Bedeline Getirilen Yasal Üst Sınır	21
8. Türkiye'de Kira Hukukunun Güncel Görünümü: Mevzuat, Müdahale ve Korumacı Yaklaşım	23
8.1. Geçici Düzenlemelerle Kalıcı Müdahale: Yeni bir Üst Sınır Tayini	27

9. Kira Uyuşmazlıklarında Dava Süreci	28
9.1. Zorunlu Arabuluculuk Başvurusu	28
9.2. İlk Derece Mahkemeleri- Sulh-Hukuk Mahkemeleri	29
9.3. Kira Davalarında İstinaf: Bölge Adliye Mahkemeleri.....	29
10. Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkı İhlali Başvurularını Değerlendirme Kriterleri	30
10.1. Kanunilik	31
10.2. Meşru Amaç	31
10.3. Adil Denge / Ölçölülük.....	32
Sonuç ve Değerlendirme	33
Kaynakça	40

KISALTMALAR

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi	AİHS
Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi	AİHM
Anayasa Mahkemesi	AYM
Türk Borçlar Kanunu	TBK
Milli Korunma Kanunu	MKK
Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun	GKHK
Bölge Adliye Mahkemeleri	BAM
Türkiye İstatistik Kurumu	TÜİK
Tüketici Fiyat endeksi	TÜFE
AİHS'in mülkiyet hakkına yer veren 1 No'lu Protokolünün 1. maddesi	P1-1

ÖZET

Bu çalışma, Türkiye'deki kira mevzuatının bireyin mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğü üzerindeki etkilerini hukuki ve tarihsel bir perspektifle incelemektedir. Çalışmanın bulguları, devletin kira ilişkilerine yönelik müdahalelerinin bireylerinin ekonomik özerkliğini ve irade serbestisini zayıflatarak özel mülkiyeti kamu otoritesinin kontrolü altına soktuğunu göstermektedir. Kira kontrol yasaları yalnızca piyasa dengelerinin bozulmasına ve konut arzının azalmasına yol açmakla kalmayıp aynı zamanda mülk sahipleri açısından tek taraflı ve orantısız bir yük oluşturmaktadır. Yargı süreçlerindeki yoğunluk ve gecikmelerle birleştiğinde mülk sahiplerinin hak arama yolları giderek daha fazla tıkanmaktadır. Bu durum, hukuki güvenliği zedeleyerek toplumsal barışı ve istikrarı tehdit etmektedir. Sonuç olarak, bu çalışmada mevcut düzenlemelerin bireyin mülkiyet hakkını korumak yerine onu sınırlandıran bir mekanizmaya dönüştüğü ve bu durumun hukuk devleti ilkesine aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

Anahtar Kelimeler: mülkiyet hakkı, sözleşme özgürlüğü, kira mevzuatı, kiracı, kiraya veren, Anayasa Mahkemesi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi.

ABSTRACT

This analysis examines the effects of Turkey's rental law on the individual property rights and freedom of contract from a legal and historical perspective. The findings of the study indicate that state interventions in rental relations weaken individuals' economic autonomy and freedom of will and placing private property under the control of public authority. Rent control laws not only disrupt market equilibrium and reduce the supply of housing but also impose a unilateral and disproportionate burden on property owners. When combined with the growing intensity and delays in judicial processes, the legal remedies available to property owners have become increasingly obstructed. This situation undermines legal certainty and threatens social peace and stability. In conclusion, this study argues that current regulations have been transformed into a mechanism that restricts rather than protects property rights that is a situation deemed contrary to the principle of the rule of law.

Key Words: property rights, freedom of contract, rental law, tenant, landlord, Constitutional Court, European Court of Human Rights

Devletin kira ilişkilerine yönelik müdahalelerinin bireylerinin ekonomik özerkliğini ve irade serbestisini zayıflatarak özel mülkiyeti kamu otoritesinin kontrolü altına soktuğunu göstermektedir.

Devletin sürekli müdahil olması hem kira ve konut piyasasının serbestçe işlemesini hem de enflasyonist bir ortamda taraflar arasında adil bir denge kurulmasını engellemektedir.

1. GİRİŞ

Mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğü bireylerin kendi yaşamını kendi tercihleri doğrultusunda sürdürebilmesini güvence altına alan temel haklardandır. Bu haklar sayesinde bireyler herhangi bir baskıya maruz kalmadan özgürlüğünü koruyabilir; kendi mülkleri üzerinde tasarrufta bulunabilir ve seçtikleri kişilerle özgürce sözleşme yapabilir. Ancak, mevcut kira mevzuatı sözleşmenin uzama süresinden sözleşme şartlarına, yıllık kira bedelinden tahliye sebeplerine kadar uzanan geniş bir alanda mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğüne müdahalelerde bulunmaktadır. Tarafların özgür iradeleri ve tercihleriyle şekillenmiş olan kira ilişkilerine devletin sürekli müdahil olması hem kira ve konut piyasasının serbestçe işlemesini hem de enflasyonist bir ortamda taraflar arasında adil bir denge kurulmasını engellemektedir.

Mülkiyet kuralları taşınır veya taşınmaz bir malın kimler tarafından ve hangi koşullarda kullanılabileceğini belirleyen temel hukuki normlardır. Eğer sözgelişi bir taşınmaz özel mülkiyet statüsünde ise orada bulunma ve onu kullanma hakkı yalnızca mal sahibine aittir ve bu hak ancak onun açık rızasıyla başkalarına tanınabilir. Ev sahibi ile kiracı arasındaki ilişki bu durumun tipik bir örneğidir. Yetkisi olmayan kişiler taşınmazdan çıkarılabilir, ihlalciler hukuki veya cezai yaptırımlara uğratılabilirler. O halde, özel mülkiyet kişinin belirli bir yer/mekân üzerinde tasarruf yetkisini elinde bulundurduğu; söz konusu yerde kimlerin bulunabileceğine ilişkin kararları herhangi bir kişi veya kuruma hesap verme yükümlülüğü olmaksızın alabildiği durumlarda mevcuttur (Waldron, 2019: 28-9).

Bu analiz, bireyin mülkiyet hakkını ve sözleşme özgürlüğünü merkeze alan ve temel hakların siyasal müdahalelere karşı korunması gerektiğini savunan liberal bir perspektiften yazılmıştır. Bu doğrultuda, öncelikle liberal teorinin önemli figürleri olan Locke'un öz-sahiplik anlayışına ve Bastiat'ın sınırlı devlet ve serbest piyasa savunusuna yer verilmiştir. Yine bu bağlamda, Türkiye'de temel haklara sağlanan yasal güvenceler ve bu çerçevede kira mevzuatı ile devletin sosyal ve ekonomik politikalarıyla piyasa mekanizmaları arasındaki gerilimden kaynaklanan sorunlar ve devlet müdahalesinin normatif sınırları eleştirel bir bakışla sorgulanmıştır. Çalışmada kira ilişkileri bakımından hem tarihsel mevzuat hem de güncel uygulamalar ele alınmış ve bu konudaki devlet müdahalelerinin tarihsel sürekliliği vurgulanmıştır. Sonuç olarak, kira mevzuatından kaynaklanan yapısal problem-

lere değinilmiş ve mevcut kira rejiminin yeniden değerlendirilmesi gerektiği ortaya konulmuştur.

2. ÖZ-SAHİPLİK VE MÜLKİYET HAKKI

Liberal-liberteryen düşünce geleneğinde mülkiyet hakkı bireyin kendi varlığı üzerindeki tasarruf yetkisine dayanan yani temelini “öz-sahiplik” düşüncesinin oluşturduğu doğal bir hak olarak değerlendirilir. Bu yaklaşımı ilk kez formüle eden düşünür John Locke’tur. Locke’a göre birey hem fiziksel hem de zihinsel varlığı üzerinde mülkiyet benzeri mutlak bir hâkimiyete sahiptir. Onun ifadesiyle, “*her insan kendi kişisinde bir mülkiyete sahiptir; kişinin kendisi üzerinde kendisinden başka hiç kimsenin bir hakkı yoktur. Bedeninin emeğinin ve elleriyle ürettiğinin kendisinin mülkü olduğunu söyleyebiliriz. Öyleyse, doğada bulunduğu durumdan çıkardığı şey her ne olursa olsun, eğer kişi ona emeğini katarsa ve kendisinin olan bir şeyi onunla birleştirirse, o şey kişinin mülkiyeti haline gelir*” (Locke, 1764: 216- 217).

Locke Tanrı tarafından insanlara “ortak olarak” bahsedilen doğal nesneleri bireyin kendi emeğiyle dönüştürüp onu verimli hale getirdiğinde artık o nesne üzerinde başkalarının hak iddialarını dışlayacak biçimde bir mülkiyet oluştuğunu kabul etmektedir. Kendi ifadesiyle, “*Kendi emeğini katmak suretiyle kişi tarafından doğal ortaklık durumundan çıkarılan, o şey üzerindeki başka insanların ortak hakkı da dışlanmış olur.*” (Locke, 1764: 216).

Diğer yandan, Locke’un bir nesnenin mülkiyetinin nasıl edinildiğini açıklarken kullandığı doğal durumdan çıkarmak ifadesi bir şeye salt emek katmanın yeterli olmadığını gösterir. Sadece ham bir nesneye emek harcamak o nesneyi kişinin mülkiyeti yapmaya yetmez. Burada asıl önemli olan katılan emek ve beceri sayesinde nesnenin atıl veya verimsiz durumdan çıkarılıp, daha verimli ve değerli bir hale getirilmesidir. Tanrı dünyayı insanlara ortak olarak verirken “*bunu insanların ondan mümkün olan en iyi şekilde yararlanmaları ve hayatı kolaylaştırmaları için yaptığından, onun daima ortak olarak ve işlenmemiş olarak kalmasını kastetmiş olamaz*” (Erdoğan, N. Y. 2023: 299). Locke’a göre meşru olarak mülk edinmenin diğer bir önemli koşulu Tanrı’nın bahsettiği hiçbir şeyin israf edilmemesi ve ziyan olmamasıdır. Çünkü Tanrı, insanlara mülkiyet hakkını üretkenliği ve refahı artırarak insan yaşamını kolaylaştırmak amacıyla vermiştir (Locke, 1764: 220).

Sadece ham bir nesneye emek harcamak o nesneyi kişinin mülkiyeti yapmaya yetmez. Burada asıl önemli olan katılan emek ve beceri sayesinde nesnenin atıl veya verimsiz durumdan çıkarılıp, daha verimli ve değerli bir hale getirilmesidir.

Mülk sahibinin kendi mülkünden yararlanmayı başkalarına yasaklama ve mülkiyetinden barışçı bir şekilde yararlanma/nemalanma hakkı mutlaktır; bu hakkın kullanımı başkalarına zarar vermediği sürece kanunla, hatta anayasayla bile kısıtlanamaz.

Locke bu açıklamalarında mülkiyetin ilk edinimi üzerine odaklanmıştır. Fakat günümüzde bireylerin emeklerini katarak kişisel mülkiyet edinebilecekleri “ortak” kaynaklar neredeyse kalmamıştır. Bu nedenle, bugün bir şeyin üzerinde emekle mülkiyet iddiası daha çok sanat ve zanaat alanında geçerlidir. İstisnaî durumlar dışında, bugün mülkiyet hakkı esas olarak sözleşme, bağış ve veraset yollarıyla kazanılmaktadır. Peki öyleyse, mülkiyet hakkı nasıl bir doğal hak olmaktadır?

Zanaatkâr örneğinde olduğu gibi, ekonomik değeri olan bir ürünün büyük ölçüde üretici kişinin emeği ve becerisiyle ortaya çıkması durumunda o kişinin öz-sahiplikten türeyen doğal ve mutlak bir mülkiyet hakkı vardır. Ancak bu tür doğrudan üretim ilişkisi bulunmayan mallar bakımından *mülkiyet edinme özgürlüğü* ile *edinilmiş mülkiyet hakkı* arasında ayırım yapılması gerekmektedir. Mülkiyet edinme özgürlüğü yasaklanamaması veya engellenememesi anlamında halâ doğal bir haktır. Buna karşılık, doğrudan öz-sahipliğe dayanmayan mallar üzerindeki mülkiyet doğal hak olarak nitelendirilemez; ancak bu mülkiyetin kullanımı makul sınırlamalara tabi olsa da sahibinin mülkünden yararlanma ve başkalarının müdahalesini engelleme yetkisi bakımından hâlâ mutlak bir hak statüsündedir. Yani, mülk sahibinin kendi mülkünden yararlanmayı başkalarına yasaklama ve mülkiyetinden barışçı bir şekilde yararlanma/nemalanma hakkı mutlaktır; bu hakkın kullanımı başkalarına zarar vermediği sürece kanunla, hatta anayasayla bile kısıtlanamaz.

Frédéric Bastiat’ın bireyin sahip olduğu yeteneklerini onun bireysel varoluşunun bir uzantısı olarak ele alması ve mülkiyeti bu yeteneklerin doğaya uygulanarak üretime dönüştürülmesi süreciyle ilişkilendirmesi John Locke’un doğal haklar kuramıyla örtüşmektedir. Bastiat “*Her birimizin, Tanrı’dan gelen doğal bir hakkı vardır: kişisini, özgürlüğünü ve mülkiyetini savunmak. Bunlar, yaşamın üç temel gereksinimidir ve birinin korunması diğer ikisinin korunmasına tamamen bağlıdır. Zira yeteneklerimiz bireyselliğimizin bir uzantısı değil midir? Ve mülkiyetimiz yeteneklerimizin uzantısından başka nedir ki?*” demektedir. Demek ki, bireyin yetenekleri onun bireyselliğinin bir uzantısıdır, bu yeteneklerini doğaya uygulaması da mülkiyeti doğurmaktadır. Bireysellik, özgürlük, mülkiyet tüm insan yapımı yasalardan önce gelmektedir ve onlardan üstündür (Bastiat, 2007: 2).

Bastiat *Hukuk (The Law)* adlı klasik eserinde asli görevi bireyin yaşamını, özgürlüğünü ve mülkiyetini korumak olan yasanın mülkiyete yönelik gaspı meşrulaştıran bir mekanizma hâline gelmesini “*yasanın kendi amacına*

karşı kullanılması” olarak tanımlar. Devletin veya yasama organının hukuku bireyin mülkiyetine müdahale aracı hâline getirmesini ise “yasal yağma” olarak açıklar. Ona göre, “*yasal yağma oldukça basit bir ölçütle tespit edilebilir: Eğer bir yasa bazı kişilerin mülkiyetini alıp, bu mülkiyeti ona ait olmayan başka kişilere veriyorsa; eğer yasa bir yurttaşa başka bir yurttaşın zararına olacak şekilde fayda sağlıyorsa*” bu yasal yağmadır. O nedenle hukuk adaletin aracı olmalı; zorunlu olmadıkça özel yaşama müdahale etmemeli, yeniden dağıtım, teşvik veya sosyal yardım gibi iyi niyetli görünen müdahalelerle bireyin doğal haklarını ihlal etmemelidir. Bastiat’ının ifadesiyle, mülkiyet hakkı yalnızca bireyin ekonomik çıkarlarını değil, aynı zamanda hukukun meşruiyet sınırlarını da belirleyen bir özgürlük alanıdır (Bastiat, 2007: 4, 17, 49-50).

Devletin veya yasama organının hukuku bireyin mülkiyetine müdahale aracı hâline getirmesini ise “yasal yağma” olarak açıklar.

3. POZİTİF HUKUKTA MÜLKİYET HAKKI

Mülkiyet hakkı başta *Evrensel İnsan Hakları Bildirisi* olmak üzere, uluslararası hukuk tarafından tanınan bir evrensel insan hakkıdır. Türk hukuk sisteminde de hem anayasal normlarla hem uluslararası insan hakları belgeleriyle korunan temel bir haktır. Anayasal düzeyde bu hak 1982 Anayasası’nın 35. maddesiyle tanınmıştır. İlgili maddeye göre, “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” Bu anayasal korumanın yanı sıra, mülkiyet hakkını koruma kapsamı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ne (AİHS) ekli 1 No’lu Protokol’ün 1. ve 2. maddelerinde de açıkça belirtilmiştir. Ek Protokol’ün 1. maddesine göre, “*Her gerçek ve tüzel kişi kendi mal-mülklerinden barışçı şekilde yararlanma hakkına sahiptir. Hiç kimse kamu yararının gerektirdiği ve şartları kanunla ve uluslararası hukukun genel ilkeleriyle belirlenen durumlar dışında mal ve mülkünden yoksun bırakılamaz.*” Ek Protokol’ün 2. maddesinde ise, “*Ancak, yukarıdaki hükümler hiçbir şekilde bir devletin, mülkiyetin genel yarar doğrultusunda kullanılmasını denetlemesini veya vergi, diğer katkılar ya da cezaların ödenmesini sağlamak için gerekli gördüğü yasaları uygulama hakkını ihlal etmeyecektir*”¹ denilmektedir.

AİHS ve ekli protokoller temel hak ve özgürlüklerin korunmasında Sözleşmeye taraf devletlerin ulusal hukuk sistemlerine ilave ikincil (tamamlayıcı) bir koruma mekanizması sunmaktadır. Sözleşme, bireylere kendilerine ta-

¹ <https://ks.echr.coe.int/...>

Anayasa, hakların sınırlandırılmasına ilişkin çeşitli hükümleri ve kanun koyucuya tanıdığı geniş takdir yetkisi aracılığıyla mülkiyet hakkının kapsamını ciddi anlamda daraltan çok sayıda sınırlamaya imkân tanımıştır.

nın hakların ihlal edildiğini ileri sürebilecekleri uluslararası bir yargı yolu da sağlamaktadır. Bu çerçevede, haklarının ihlal edildiğini düşünen bireyler ilgili devlet aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) nezdinde başvuruda bulunabilmektedir (Şimşek, 2013:28) 23 Eylül 2012 tarihinden itibaren mülkiyet hakkı ihlallerinde Anayasa Mahkemesi'ne de bireysel başvuru mekanizması devreye girmiş, böylece iç hukuk bakımından mülkiyet hakkına ilişkin uyuşmazlıklarda nihai değerlendirme yetkisi artık Anayasa Mahkemesine (AYM) geçmiştir (Gemalmaz, 2018: 3).

Görünüşe göre, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın mülkiyet hakkına ilişkin koruma kapsamı Sözleşme'ye kıyasla daha fazladır. Mesela Protokolün 1. md.si yalnızca mevcut bir hakkın korunmasını sağladığından, Sözleşmenin mal ve mülk edinme hakkını doğrudan güvence altına aldığı söylene-
mez. Mülkiyetin bireysel bir hak olarak tanınmasına, 35. maddede miras hakkının mülkiyet hakkı kapsamına alınmasına ve ayrıca 30. maddenin basın araçlarına suç aleti oldukları gerekçesiyle el konulmasını yasaklamasına bakılarak mülkiyet hakkının daha geniş bir biçimde koruma altına aldığı düşünülebilir (Erdoğan, M. 2012: 197-198) Ayrıca 1982 Anayasası'nın, 1961 Anayasası'nın aksine, mülkiyet hakkını "sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler" başlığı altında değil de "kişinin hakları ve ödevleri" kapsamında düzenlemesine bakarak bireyin mülkiyet hakkının öncelendiği ve güvence altına alındığı söylenebilir. Nitekim, Anayasa'nın 91. maddesinde mülkiyet hakkının olağan dönemlerde çıkarılacak Kanun Hükmünde Kararnamelerle sınırlanamayacağı belirtilmiştir (Başpınar, 2016: 648-650).

Bununla birlikte, Anayasa, hakların sınırlandırılmasına ilişkin çeşitli hükümleri ve kanun koyucuya tanıdığı geniş takdir yetkisi aracılığıyla mülkiyet hakkının kapsamını ciddi anlamda daraltan çok sayıda sınırlamaya imkân tanımıştır. Nitekim, mülkiyet rejimini düzenleyen temel madde olan 35. maddenin ikinci fıkrasında mülkiyet ve miras haklarının "*kamu yararı*" gerekçesiyle sınırlanabileceği, son fıkrasında ise mülkiyet hakkının "*toplum yararına*" aykırı kullanılamayacağı ifade edilmektedir. Bu durum Anayasanın mülkiyet rejimini düzenleyen diğer pek çok maddesinde de ortaya çıkmaktadır. Anayasa, kamu yararı gerektirdiğinde özel mülklerin kamulaştırılmasına (md. 46), tarihî, kültürel ve doğal mirasın korunması amacıyla mülkiyetin sınırlandırılmasına (md. 63) ve kamu hizmeti niteliği taşıyan özel işletmelerin devletleştirilmesine (md. 47) izin vermektedir. Bunun yanı sıra, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kıyılar (md. 43), doğal kaynaklar (md. 168) ve ormanlar (md. 169) bireysel mülkiyete konu edilemez. Ayırı-

ca, topraksız köylülerin toprak sahibi olmasını sağlamak amacıyla mülkiyet üzerinde belirli sınırlamalar da getirilebilir (md. 44) (Erdoğan, M. 2012: 198).

Aslına bakılırsa, mülkiyet hakkı Anayasa'nın 35. maddesiyle güvence altına alınmış temel haklardan biri olsa da uygulamada bu hakkın korunması konusunda uzun süredir devam eden çeşitli sorunlar bulunmaktadır. Ali Rıza Çoban'ın (2021: 43-4) bir raporda detaylı şekilde analiz ettiği üzere, mülkiyet hakkına ilişkin neredeyse Cumhuriyetin ilanından bu yana çözülmeyi bekleyen çok sayıda problem vardır.² Mülkiyet hakkı adil yargılanma hakkından sonra en sık bireysel başvuruya konu olan ikinci temel hak olmakla birlikte AYM'nin bu hakla ilgili olarak ihlal tespit ettiği kararların sayısı çok azdır (Gemalmaz, 2018: XIV). Bu durum, 1982 Anayasası'nın mülkiyet hakkını esasen “sosyal fonksiyon yüklenmiş mülkiyet” anlayışı doğrultusunda ele aldığını ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, mülkiyet hakkı mutlak bir bireysel özgürlük olarak değil; kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılabilen nispi bir hak olarak düzenlenmiştir. Başlangıçta kutsal ve bireyin eşyası üzerindeki mutlak egemenliği olarak görülen mülkiyet hakkı günümüzde bu mutlak niteliğini kaybetmiştir (Bulut, 2006: 25)

Öte yandan, mülkiyet hakkının anayasal sınırlandırma rejimi kadar temel hak ve özgürlüklerin tanımlanma biçimi de insan hakları teorisi açısından eleştiriye açıktır. Buradaki temel problem Anayasa'nın 12. maddesinin bu hakları bireyin topluma ve diğer bireylere karşı ödev ve yükümlülükleriyle birlikte ele almasıdır. Ancak ödev ve sorumlulukların temel hakların genel ve aslî bir özelliği olarak tanımlanması insan hakkı kavramıyla bağdaşmamaktadır. Oysa Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi'nde bu tür yükümlülükler temel hakların doğrudan bir parçası veya özü olarak değil; bireyin haklarını kullanırken dikkate alması gereken dışsal faktörler olarak değerlendirilmiştir (Erdoğan, M. 2012: 177).

4. SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜ

Sözleşme özgürlüğü kişilerin hukuki ilişkilerini istedikleri kişilerle, istedikleri içerikte ve istedikleri biçimde kurabilme serbestisini ifade etmektedir.

² Raporda taşınmaz mülkiyeti üzerinde kadastro, kamulaştırma, imar planları ve mülkiyet kısıtlamaları bakımından yaşanan sorunlar ele alınmıştır. Ayrıca orman ve kıyı sınırlarının belirsizliği, fikri mülkiyet haklarının korunamaması ve yüksek harç oranları da mülk sahiplerini mağdur etmektedir. Yazar bu sorunların çözümü için adil ve sürdürülebilir reformlara olan ihtiyacı dile getirmiştir (Çoban, A. R. (2021). *Türkiye’de Ekonomik Özgürlükler Raporu*. Ed. Enes Özkan, Özgürlük Araştırmaları Derneği, Ankara: Serbest Kitaplar ss. 33-48).

Başlangıçta kutsal ve bireyin eşyası üzerindeki mutlak egemenliği olarak görülen mülkiyet hakkı günümüzde bu mutlak niteliğini kaybetmiştir.

Anayasal güvence sadece sözleşme yapma hakkını değil, aynı zamanda yapılan sözleşmelere dışarıdan müdahale edilmesini engellemeyi ve sözleşme hükümlerinin taraflar için bağlayıcılığını da kapsar.

Bu açıdan sözleşme özgürlüğü ilkesinin temelini irade özerkliği oluşturmaktadır. İrade özerkliği ise bireylerin hukuki düzenlemelere tabi olma biçimlerini ve ilişkilerini kendi özgür iradeleri doğrultusunda belirleyebilme yetisini ifade etmektedir (İlarslan ve Esen, 2024: 748).

AYM'ye göre sözleşme özgürlüğü özel hukukta yer alan irade özerkliği ilkesinin anayasal düzeydeki karşılığıdır. Bu özgürlük, bireylerin kendi iradeleriyle hukuki sonuçlar doğuracak işlemler yapabilmesini ve devletin de bu iradeyi geçerli kabul etmesini güvence altına alır. Anayasal güvence sadece sözleşme yapma hakkını değil, aynı zamanda yapılan sözleşmelere dışarıdan müdahale edilmesini engellemeyi ve sözleşme hükümlerinin taraflar için bağlayıcılığını da kapsar (Tan, 2014: 513-514).

Sözleşme özgürlüğü Anayasa'nın 48. maddesi tarafından güvence altına alınmıştır. Bu özgürlük bireylere hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde diğer kişilerle hukuki ilişkilerini serbestçe kurma yetkisi tanımaktadır. İlgili maddeye göre, "*Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir.*"

Sözleşme özgürlüğü kişilere sözleşme yapma ya da yapmaktan kaçınma, karşı tarafı seçme, sözleşmenin türünü, içeriğini ve koşullarını belirleme, sözleşmenin biçimini serbestçe tayin etme ve mevcut sözleşmeyi değiştirme ya da sona erdirmeye konularında özgürce karar verebilme imkânı sağlamaktadır. Bu özgürlüklerin varlığından söz edebilmek için tarafların istemedikleri sözleşmeleri yapmaya zorlanmamaları ve yapmak istedikleri sözleşmelerin engellenmemesi gerekir. Ayrıca karşılıklı anlaşma ile sözleşmeyi değiştirme ya da sona erdirmeye hakkına da sahip olabilmelidirler. Bu özgürlük, değişen koşullara uyum sağlama imkânı tanıyacağı gibi, taraflar arasında böyle bir anlaşma olmasa dahi haklı sebeplerin varlığı durumunda tek taraflı fesih veya dönme hakkının kullanılmasını da mümkün kılacaktır (İlarslan ve Esen, 2024: 749–751).

Sözleşme özgürlüğü Anayasa'da "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" başlığı altında düzenlenmiş olmasına rağmen niteliği itibarıyla bir negatif statü hakkıdır. Zira bu hakkın kullanılabilmesi için devletin pozitif bir eylemine ihtiyaç yoktur, devletin yükümlülüğü müdahale etmemek ve engel oluşturmamakla sınırlıdır. Bu bağlamda, devletin yükümlülüğü, bireylerin tercih ettikleri kişilerle istedikleri içerikte ve biçimde sözleşme yapma serbestisini gözetmek ve bireylerin iradî seçimlerine saygı duymaktır (Demir, 2024: 622-623).

4.1. Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları

Anayasa sözleşme özgürlüğünün hangi gerekçelerle sınırlandırılabilceğine dair açık ve somut bir sınırlama nedeni belirtmemiştir (Tan, 2014: 515). Ancak sözleşme özgürlüğü de diğer tüm özgürlükler gibi sınırsız veya mutlak olmayıp belirli sınırlar içerisinde kullanılabilecek bir özgürlüktür. Türk hukuk sisteminde sözleşmenin içeriğini ve koşullarını belirleme özgürlüğü TBK m. 26 ve m. 27 tarafından düzenlenmiş ve genel sınırlar bu çerçevede ele alınmıştır. Sözleşme özgürlüğü başlığını taşıyan TBK m. 26 hükmü “ *taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler*” demektedir. TBK m. 27’nin birinci fıkrasında yer alan hükme göre de “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*” Bu çerçevede, sözleşme içeriğinin belirlenmesinde tarafların özgürlüğü emredici hukuk kuralları, ahlaki değerler, kamu düzeni ve kişilik hakları gibi ilkelerle sınırlanmıştır. Ancak bu sınırlayıcı unsurların kesin çizgilerle birbirinden ayrıştırılması her zaman mümkün değildir. Zira birçok durumda, emredici hukuk kurallarına aykırılık ile ahlaka veya kamu düzenine aykırılık halleri birbiriyle örtüşebilmekte, hatta bu kesişim alanına kişilik hakları da girebilmektedir. Bu nedenle sözleşme özgürlüğünün sınırları uygulamada farklı yorum ve değerlendirmelere açık olabilmektedir (İlarslan ve Esen, 2024:751-753).

Öte yandan, sözleşme özgürlüğünün temel hak ve özgürlükler arasında yer almakla birlikte Anayasa’da sosyal ve ekonomik haklar başlığı altında düzenlenmesi sözleşme özgürlüğünün sadece bireysel özerklikle değil, aynı zamanda sosyal devlet ilkesiyle de ilişkilendirildiğini gösterir. Devletin ekonomik hayata müdahalesi ve sosyal adalet hedefleri açısından bu konumlandırma oldukça anlamlıdır. Yine bu çerçevede yürütme organı da yasamanın kendisine tanıdığı yetki çerçevesinde ikincil düzenlemelerle sözleşme özgürlüğüne müdahalelerde bulunabilir (Tan, 2014: 516). Keza temel hak ve özgürlükler bireyin kendi çıkarları doğrultusunda değil; bireyin topluma, ailesine ve diğer bireylere karşı taşıdığı ödev ve sorumluluklar çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu bağlamda sözleşme özgürlüğü konut hakkının korunması ve kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılabilir. Böylece bir özel hukuk sözleşmesi olan ve tarafların serbest iradeleriyle oluşturdukları kira sözleşmelerinin içeriğine yasal düzenlemelerle müdahalede etmenin yolu açılmaktadır. Son yıllarda kanun-koyucu ve mah-

Sözleşme özgürlüğünün temel hak ve özgürlükler arasında yer almakla birlikte Anayasa’da sosyal ve ekonomik haklar başlığı altında düzenlenmesi sözleşme özgürlüğünün sadece bireysel özerklikle değil, aynı zamanda sosyal devlet ilkesiyle de ilişkilendirildiğini gösterir.

kemeler kira sözleşmelerinin neredeyse üçüncü tarafı durumuna gelmiştir (Demir, 2024: 623).

Bununla bağlantılı olarak, sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlamalar özel hukuk-kamu hukuku ayrımını da belirsizleştirmektedir. Bu sınırlamaların taraflar arasında hakkaniyete uygun bir denge kurulması ve aşırı yararlanmayı (gabin) önlemeye yönelik oldukları, buna karşılık kamu hukukundaki sınırlamaların ise kamu güvenliği, kamu yararı ve benzeri kamusal görevlerle ilişkili olduğu ifade edilmekteyse de, özel hukuk ile kamu hukuku bağlamında sözleşme özgürlüğüne yüklenen anlamlar arasında kesin ve mutlak bir ayırım yapmak giderek güçleşmektedir. Zira 20. yüzyıldan itibaren *medeni hukuk doktrini* kamu yararı kavramını yalnızca toplumsal düzenin temelini koruyan bir ilke olarak değil, aynı zamanda ekonomik düzeni koruyan müdahaleci bir araç olarak da değerlendirmeye başlamıştır (Duygun, M. 2019).

5. KİRA SÖZLEŞMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 299. maddesi uyarınca “*kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği türden bir sözleşme-dir*”(Yavuz, 2023: 89). Dolayısıyla kira sözleşmeleri kiracı ve kiralayan olmak üzere iki taraftan oluşmaktadır. Bir başka ifadeyle, üçüncü kişiler veya kurumlar sözleşmenin tarafı değildir, sözleşme sadece kiracı ile kiraya veren arasında kurulan bir ilişkidir (Zevkliler ve Gökyayla, 2020: 1-2). Kira sözleşmeleri, “*herhangi bir şekle tabi olmayan fakat tarafların karşılıklı irade beyanlarının yer alması gereken ve özellikle kira bedeli gibi unsurları içermesi gereken akitlerdendir*” TBK'nun 299. maddesi adi kira, ürün kirası ve konut ile çatılı işyeri kirası türlerini kapsamaktadır (Duvan, 2024: 5).

6. KİRA HUKUK SİSTEMİNDE DEVLET MÜDAHALESİNİN TARİHSEL ARKA PLANI

Türk hukukunda kira düzenlemelerine yönelik devlet müdahalesinin uzun bir geçmişi vardır. Kira bedellerini sınırlayan ve kiracı-kiralayan ilişkilerini düzenleyen ilk kanun I. Dünya Savaşı sürecinde yürürlüğe giren ve kısa süre uygulamada kalan “Sükenâ İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun” dur (Tandoğan, 1968: 593). Bu kanunla kamu idaresi savaşın yol açtığı ekonomik problemleri kira bedellerini kontrol al-

tına alarak gidermeyi amaçlamıştır. Yeni Borçlar Kanunu'nun 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, *aşırı yararlanma ve irade bozukluklarına* ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, kira bedelinin taraflarca serbestçe belirlenebildiği bir döneme girilmiştir. Bu sözleşme serbestisi anlayışı II. Dünya Savaşı'na kadar kesintisiz biçimde sürdürülmüştür (Kaynar, 2013: 9).

Sözleşme özgürlüğünün kamu düzenini koruma amacıyla sınırlandırılması özellikle 18 Ocak 1940 tarihli 3780 sayılı *Milli Korunma Kanunu* (MKK) ile belirginleşmiş ve devletin konut piyasasına ve kira ilişkilerine doğrudan müdahalesi kurumsal bir nitelik kazanmıştır (Demircioğlu, 2024: 8). Hükümete kararnamelerle ekonomik hayatı düzenlemek için olağanüstü yetkiler veren MKK mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğü gibi temel hakların nasıl sınırlandırabileceğini gösteren önemli bir emsaldir (Duvan, 2024: 31). Takip eden yıllarda gerek mahkemeler gerekse yasama organı eliyle kira sözleşmelerinde tarafların anlaşma serbestisini sınırlayan çeşitli işlemler yapılmış; bu durum sözleşme özgürlüğünün istisnai değil, süreklilik arz eden bir biçimde kısıtlanmasına yol açmıştır (Duygun, M. 2019).

Cezai yaptırımlarla desteklenen ve bugünkü kira hukukunun temelini oluşturan MKK kamu düzenini sözleşme özgürlüğünün üzerinde bir değer olarak konumlandırmıştır. Bu yaklaşım doğrultusunda, enflasyonun etkilerini azaltmak ve ekonomik istikrarı sağlamak amacıyla üretimden tüketime kadar her aşamada fiyat kontrolü uygulanmış ve kira bedelleri bu kapsamda sistematik devlet müdahalesine tabi tutulmuştur. Bu çerçevede, hükümetin belirleyip ilan ettiği şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyondaki taşınmazlar için yapılan kira sözleşmelerinde tarafların kira bedelini belirlerken 1939 yılının rayicini aşmaları yasaklanmıştır. Takip eden süreçte, 1944 yılında yapılan bir değişiklikle MKK'nun kapsamı genişletilmiş ve günümüzdeki tahliye hukukunun temelini oluşturan, yalnızca kira bedelleriyle sınırlı kalmayıp kiracının tahliyesini de zorlaştırmaya yönelik hükümler kanuna dâhil edilmiştir (Demircioğlu, 2024: 7-9; Duvan, 2024: 32).³ Bu müdahaleci yaklaşım, özellikle 1947 tarihli ve 5020 sayılı Kanun ile MKK ikinci kez değiştirildiğinde daha da pekişmiştir. Yeni düzenlemeye göre, kiracı aksini belirtmediği sürece kira sözleşmesi otomatik olarak uzamış; tahliye kuralları ise malikin veya yeni malikin ihtiyacına dayalı sebeplerle

Cezai yaptırımlarla desteklenen ve bugünkü kira hukukunun temelini oluşturan MKK kamu düzenini sözleşme özgürlüğünün üzerinde bir değer olarak konumlandırmıştır.

3 Kanuna muhalefet edenlerden elli liradan iki yüz elli liraya kadar ağır para cezası alınacaktır. Bu para cezası bir senelik kira tutarından aşağı olmayacaktır. (Demircioğlu, H. R. (2024). "Türk Hukukunda Terkedilen "Kira Suçları" Terkedilmeyen Yargıtay Uygulaması", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. XXVIII, S. 4, s. 9).

Demokrat Parti döneminde hız kazanan şehirleşme ve sanayileşme sürecinin de etkisiyle konut ve işyeri ihtiyacı ciddi biçimde artırmış ve bu durum kira piyasasında serbestleşmenin sosyal ve ekonomik istikrarsızlıklara yol açabileceği yönünde endişelere yol açmıştır.

daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca, bu şekilde tahliye edilen taşınmazların yeniden kiralanması yasaklanmış ve bu yasağa aykırı davranılması ağır para cezasına bağlanmıştır. (Demircioğlu, 2024: 11-12). Tüm bu düzenlemeler kira ilişkisinde kiracının korunmasına yönelik merkezi yaklaşımın kurumsallaşmasına zemin hazırlamıştır.

1953 yılında yürürlüğe giren 6084 sayılı Kanun, 1939 yılına ait kira bedellerine konutlar için %100, konut dışı taşınmazlar için ise %200 oranında artış yapılmasını öngörmüş; ayrıca 1955 yılı itibarıyla kira piyasasında tam serbestliğe geçilmesini hedeflemiştir. Ancak Demokrat Parti döneminde hız kazanan şehirleşme ve sanayileşme sürecinin de etkisiyle konut ve işyeri ihtiyacı ciddi biçimde artırmış ve bu durum kira piyasasında serbestleşmenin sosyal ve ekonomik istikrarsızlıklara yol açabileceği yönünde endişelere yol açmıştır. Devletin arz-talep dengesini piyasa aktörlerine bırakmak yerine merkezi düzenlemelerle kontrol altına alma eğilimi yeniden tezahür etmiş; bu yaklaşım doğrultusunda 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine ek olarak gayrimenkul kiralarna özgü ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Taşınmaz kiralarnı bağımsız biçimde ele alan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, (GKHK) 1955 yılında yürürlüğe girmiş ve 2012 yılında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) kabulüne kadar, kira ilişkilerinde uygulanan temel yasal çerçeve olarak yürürlükte kalmıştır (Demircioğlu, 2024: 11-6; Tandoğan, 1968: 593-594).

7. YARGI KARARLARI ÇERÇEVESİNDE 570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KİRA HUKUKUNA ETKİSİ

7.1. 6570 Sayılı Kanun'un Kira Düzenlemeleri

6570 sayılı GKHK belediye teşkilatı bulunan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki (kapalı olmayanlar hariç) taşınmazların kiralanmasına ilişkin düzenlemeleri bağımsız biçimde ele alan ilk yasal metin olma özelliği taşımaktadır. Bu düzenleme ile kira ilişkisinin sona ermesi ve tahliye sürecine yönelik hükümler zamanla katı ve kalıcı bir rejime dönüşmüş ve uygulamada kiracı-kiralayan ilişkisini belirleyen temel bir yapı hâlini almıştır. 6570 sayılı GKHK ile kiralayanın fesih hakkı ciddi bir şekilde sınırlanmış; gayrimenkul kiralarnı kiracının sözleşmeyi feshetmediği sürece kira sözleşmesinin kendiliğinden yenilenmesi prensibi kabul edilmiştir (Demircioğlu, 2024: 13).

Kira ilişkisine dair suçlar bakımından da, 6570 sayılı Kanun'un getirdiği cezai yaptırımlar önceki mevzuat hükümlerine kıyasla daha ağır ve kapsamlı hale gelmiştir. Mesela ihtiyaç sebebiyle gerçekleştirilen tahliyeden sonra kiraya veren yeniden kiralama yapması, ya da inşa-imara bağlı tahliyeden sonra önceki kiracının tercih hakkını göz ardı ederek üçüncü bir kişiye kiralama yapması veya "hava parası" adı altında bir bedel alması durumunda kendisine ve aracılık edenlere altı aydan bir yıla kadar hapis cezası ile üç yıllık kira bedeli tutarında ağır para cezası öngörülmüştür (Demircioğlu, 2024: 13-15).

Bu noktada, özel hukuk ilişkisine yönelik bu tür cezai yaptırımların, hukukun genel prensipleri ve yerleşik kabulleriyle bağdaşmadığı ileri sürülebilir. Nitekim sözkonusu kanun yürürlüğe girdiği dönemde kamuoyunda yoğun tartışmalara yol açmıştır (Demircioğlu, 2024: 16). Zira bu düzenlemeler sonucunda hem mülk sahibinin kira geliri ciddi biçimde azalmış, hem de kiraya veren aleyhine belirgin biçimde eşitsiz bir hukuki durum ortaya çıkmıştır (İlkutlu, 2018: 54).

7.2. Temel Haklar Açısından Yargı Kararları

6570 sayılı GKHK'nun kira bedellerini belirli dönemler için sabitleyen 2. ve 3. maddeleri *mülkiyet hakkının özüne* zarar verdiği gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edilmiştir (Demir, 2024: 628). AYM'nin iptal kararı, Mersin Sulh Mahkemesi tarafından 6570 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırı olduğu iddiasıyla yapılan başvuru üzerine alınmıştır. Başvuruya gerekçe olarak, söz konusu Kanun'un temel hak ve özgürlüklere ve hukukun genel ilkelerine açıkça aykırılık teşkil ettiği öne sürülmüştür (Duygun, 2019).

AYM yaptığı inceleme neticesinde kamu yararı, genel ahlâk, kamu düzeni, sosyal adalet ve millî güvenlik gerekçeleriyle bile olsa temel hak ve özgürlüklerin özüne müdahale edilemeyeceğini vurgulamıştır. Kararda 1953 yılından itibaren ekonomik şartların ve konjonktürün önemli oranda değiştiği; diğer sektörlerdeki devlet müdahalesinin azalmasıyla birlikte bu alanlarda faaliyet gösteren kişilere daha geniş kazanç olanakları doğduğu ifade edilmiştir. Bununla birlikte, sermayesini gayrimenkule yatıran mülk sahiplerinin sermaye gelirleri inşaat maliyetlerindeki artış, Türk parasının değer kaybı ve eşya fiyatlarındaki yükseliş gibi nedenlerle reel olarak sabit kalmıştır. Kira bedellerinin dondurulması ve sınırlandırılması yönündeki düzenlemeler kiracılar lehine sonuç doğururken mülk sahiplerinin taşın-

Kira ilişkisine dair suçlar bakımından da, 6570 sayılı Kanun'un getirdiği cezai yaptırımlar önceki mevzuat hükümlerine kıyasla daha ağır ve kapsamlı hale gelmiştir.

Konut ve iş yeri niteliğindeki taşınmazlar ekonomik açıdan çok büyük bir öneme sahiptir. Hatta fiyat istikrarına en güçlü etki eden faktörlerden başlıcası gayrimenkul piyasasıdır. Devletin bu alana müdahale etmemesi durumunda, yoğun talep nedeniyle kira bedelleri olağanüstü artacak; bu artış tüketim mallarının fiyatlarını da yükseltecek ve genel anlamda hayat pahalılığına yol açacaktır.

mazlarından elde ettikleri gelirleri kullanamamaları onları ekonomik zarara uğratmıştır. Mahkeme bu durumun mülk sahipleri arasında huzursuzluk yarattığını, hakkaniyet ve adalet ilkeleriyle bağdaşmadığını, hak ve yükümlülüklerde eşitlik ilkesine açıkça aykırı olduğunu ve mülkiyet hakkının özünü zedelediğini belirtmiştir. Bu gerekçelerle, AYM 26.03.1963 tarihindeki kararıyla 6570 sayılı Kanun'un kira bedellerini donduran 2. ve 3. maddelerini iptal etmiştir.⁴

Ne var ki, AYM kira artışlarının yasal düzenlemelerle sınırlandırılmasına ilkesel düzeyde karşı değildir. Sadece bu tür müdahalelerin orantısız olmaması gerektiğini vurgulamaktadır (Duygun, 2019). Nitekim Mahkeme, 1963 tarihli kararında, Anayasa'nın mülkiyet hakkını kanunla ve kamu yararı amacıyla sınırlayabileceğini hatırlatmıştır. Buna göre, gayrimenkul arzının yetersiz olduğu dönemlerde kira bedellerinin ve tahliye sebeplerinin sınırlandırılması meşru kabul edilebilir. Zira, konut ve iş yeri niteliğindeki taşınmazlar ekonomik açıdan çok büyük bir öneme sahiptir. Hatta fiyat istikrarına en güçlü etki eden faktörlerden başlıcası gayrimenkul piyasasıdır. Devletin bu alana müdahale etmemesi durumunda, yoğun talep nedeniyle kira bedelleri olağanüstü artacak; bu artış tüketim mallarının fiyatlarını da yükseltecek ve genel anlamda hayat pahalılığına yol açacaktır. Mahkeme, hayat pahalılığının toplumsal huzuru tehdit eden bir olgu olduğunu belirterek, devletin buna karşı düzenleyici önlemler almasının kamu yararına dayalı meşru bir müdahale teşkil ettiğini savunmuştur.⁵

AYM'nin iptal kararından sonra herhangi bir yasal düzenleme yapılmadığı için ortaya çıkan hukuki boşluk 6098 sayılı TBK'nın 2012 yılında yürürlüğe girmesine kadar Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmuştur. Nitekim bugün yürürlükte olan 6098 sayılı TBK esasen Yargıtay'ın bu dönemde geliştirdiği içtihatların uzantısı niteliğindedir (Duvan, 2024: 37-9). Bu açıdan, Yargıtay'ın 6 Aralık 1994 tarihli kararı yol gösterici olmuştur. Kararda yüksek enflasyonun kira artışlarını kiracılar aleyhine ağırlaştırabileceği gerekçesiyle kiracı lehine koruyucu bir yaklaşım benimsenmiştir. Yargıtay kira bedelinin belirlenmesinde yalnızca enflasyon oranını değil, taşınmazın ekonomik değerindeki artışı da dikkate almıştır. Yargıtay'a göre taşınmazların ekono-

⁴ Bkz. AYM, KT: 26/3/1963, E. 1963/3, K.1963/67 sayılı karar <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/...>

⁵ Muhalif üyeler Tefvik Gerçekler ve Hakkı Ketenoğlu bu sorunların incelemesi görevinin yasama organının görevi olduğunu beyan etmiştir <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/...>

mik değerinin diğer mallarla kıyaslanamayacak ölçüde sürekli ve istikrarlı biçimde yükseldiği göz önünde tutulduğunda kira bedelindeki artış enflasyon oranının altında kalsa dahi taraflar arasında makul bir *yarar denkleştirilmesi* sağlanmış olacaktır (Demir, 2024: 229).

7.3. İptal Kararından Sonra Yeni Bir Yasama Müdahalesi: Kira Artış Bedeline Getirilen Yasal Üst Sınır

Enflasyonla mücadele gerekçesiyle, 6570 sayılı GMKK'ya 16 Şubat 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4531 sayılı Kanun ile geçici bir madde eklenmiş ve kira bedellerine yönelik yeni bir sınırlama daha getirilmiştir. Bu düzenlemeyle kira sözleşmelerinde belirlenen bedellerin 2000 yılı için en fazla %25; 2001 yılı için ise en fazla %10 oranında artırılabilmesi hükme bağlanmıştır. Kanunun gerekçesinde gayrimenkullerin sosyal, ekonomik, hukuki ve idari faktörler nedeniyle enflasyonun üzerinde bir değer kazandığı, bu değer artışlarının gelir niteliği taşıdığı ve bu nedenle kira artışlarının sınırlandırılmasının zorunlu hale geldiği ifade edilmiştir (Kaynar, 2013: 14).

Mersin 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 2000 yılında itiraz yoluyla Anayasa Mahkemesi'ne başvurarak geçici maddenin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptalini talep etti. Mahkeme söz konusu düzenlemenin tarafların kira sözleşmeleri kapsamında gelecek yıllara ilişkin kira artışlarını serbestçe belirleme özgürlüğünü ortadan kaldırdığını ve bu yönüyle mal sahiplerinin mülkiyet hakkını sınırladığını ileri sürmüştü. Ayrıca getirilen artış sınırının yalnızca kiraya verenler aleyhine sonuç doğurduğu için eşitlik ilkesini ihlal ettiği ve bu durumun sosyal hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmadığı yönünde değerlendirmelerde bulunmuştu (Ruhi, 2003:218-9).

AYM 2000 yılında yürürlüğe giren ve kira bedellerinin yıllık en fazla %25 oranında artırılabilmesini öngören düzenlemeyi hukuk devleti ilkesi, eşitlik ilkesi, mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğü bakımından Anayasa'ya uygun bularak başvuruyu oy çokluğu ile reddetti (Demir, 2024: 630). Mahkeme kararında özetle devletin konut kiralari alanında kamu yararini gözeterek bazı temel hak ve özgürlükleri sınırlayabileceğini belirtmiştir. Mahkemeye göre, devlet önlem almadığı takdirde taşınmaz arzının yetersizliği yüzünden kira bedellerinde olağanüstü bir artış yaşanacak ve bu durum tüketim mallarının fiyatlarını olumsuz yönde etkileyecektir. Bu bağlamda, Anayasa'nın temel ilkelerine ve ruhuna uygun olmak kaydıyla bireysel hak ve çıkarların bazı durumlarda toplumun genel yararı karşısında ikinci planda tutulması demokratik toplumun devamlılığı açısından gereklidir. Mahke-

Mahkeme kararında özetle devletin konut kiralari alanında kamu yararini gözeterek bazı temel hak ve özgürlükleri sınırlayabileceğini belirtmiştir.

Devletin kamu düzenini sağlamak amacıyla kiracı-kiralayan ilişkilerine müdahale etmesi ve gelir dağılımını düzeltmesi sosyal hukuk devleti ilkesiyle uyumlu kabul edilmiştir.

me ayrıca söz konusu müdahalelerin toplumsal barışı ve huzuru koruma, hayat pahalılığıyla mücadele etme ve gelir adaletini sağlama amaçlarına hizmet ettiğini ve bu yönüyle meşru olduğunu belirtmiştir. Devletin kamu düzenini sağlamak amacıyla kiracı-kiralayan ilişkilerine müdahale etmesi ve gelir dağılımını düzeltmesi sosyal hukuk devleti ilkesiyle uyumlu kabul edilmiştir. AYM bu çerçevede yapılan sınırlamaların Anayasa'nın 2. (hukuk devleti), 13. (temel hak ve özgürlüklerin sınırlanması), 35. (mülkiyet hakkı) ve 48. (sözleşme özgürlüğü) maddelerine aykırılık teşkil etmediği sonucuna varmıştır.⁶

Buna karşılık, AYM aynı düzenlemeyi ele aldığı bir başka kararında önceki yaklaşımının aksine bir sonuca oybirliği ile ulaşmıştır (Demir, 2024: 653). 2001 yılında AYM'ye başvuran Adana 2. Sulh Hukuk Mahkemesi geçici maddenin Anayasanın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırı olduğu gerekçeyle iptal davası açmıştır. Mahkeme, kira artışlarını 2000 ve 2001 yılları için sırasıyla %25 ve %10 oranları ile sınırlayan düzenlemenin enflasyon karşısında kiraya verenleri zarara uğrattığını, 2001 krizinden sonra ise artık uygulanamaz hâle geldiğini ve bu durumun mülkiyet hakkının özüne dokunduğunu belirtmiştir.⁷ AYM inceleme sonucunda 2001 yılında yıllık kira bedelinin %10 olarak sınırlanmasına dair hükmün kiracı ile kiralayan arasındaki adil dengeyi kiralayan aleyhine bozduğu ve bu bozulmanın demokratik toplum nezdinde makul ve kabul edilebilir olmadığı; mülkiyet hakkının özüne dokunan ölçüsüz bir müdahale olduğu gerekçeleriyle söz konusu hükmü Anayasa'nın 2., 5., 13. ve 35. maddelerine aykırı bularak iptal etmiştir (Kaynar, 2013:15).

Bununla birlikte, AYM'nin gerekçeli kararında özellikle mülkiyet, sözleşme özgürlüğü ve ekonomik haklar gibi alanlarda hakların sınırsız olmadığı ve kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılabilceği vurgulanmıştır. Mahkeme'ye göre, mülkiyet hakkı başkalarının haklarına zarar vermemek ve yasal sınırlamalara uymak koşuluyla, kişiye kendi malı üzerinde tasarruf yetkisi tanımaktadır. Esasen 4531 sayılı Kanun'un gerekçesinde ifade edilen ekonomik dengelerin ve kiracıların durumunun gözetilerek kira bedellerinin kamu yararı amacıyla yasayla sınırlandırılması Anayasa'ya aykırı değil-

⁶ Bkz. AYM, KT: 16.11.2000, E.2000/26, K.2000/48 sayılı karar. <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/...>

⁷ Bkz. AYM, KT: 19.7.2001 E. 2001/303, K. 2001/333 sayılı karar. <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/...>

dir.⁸ Burada Mahkemenin bireyin temel haklarını korumaktan ziyade daha çok devletin düzenleyici rolünü ön plana çıkardığı söylenebilir. Özellikle ekonomik kriz, yüksek enflasyon gibi yapısal sorunlar karşısında bireysel özgürlükler geri plana itilebilmekte, ekonomik istikrar ve kamu yararı söylemi ise hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasını kolaylaştıran bir araç hâline gelmektedir.

8. TÜRKİYE'DE KİRA HUKUKUNUN GÜNCEL GÖRÜNÜMÜ: MEVZUAT, MÜDAHALE VE KORUMACI YAKLAŞIM

Güncel kira ilişkileri, 01 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 299 ilâ 378 maddeleri kapsamında düzenlenmektedir (İlcutlu, 2018: 1-2). Bu Kanun, önceki mevzuatta ayrı ayrı ele alınan kira türlerini tek bir çatı altında birleştirerek, 818 sayılı BK ile 6570 sayılı GKHK'nın ikili yapısına son vermiştir. Ancak bu yapısal değişime rağmen kira hukukuna ilişkin yerleşik yargı içtihatları büyük ölçüde korunmuştur. Hatta sözleşmenin zayıf tarafı olarak kabul edilen kiracının korunmasına yönelik düzenlemeler daha da genişletilmiştir (Duvan, 2024: 39). Kökeni 1940'ların savaş dönemi koşullarına dayanan kiracıyı koruma ve sözleşme özgürlüğünü sınırlama anlayışı borçlar hukukunda istisnai bir alan olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir (Demircioğlu, 2024:18-9). Kiracının korunmasına yönelik özel düzenlemeler yalnızca konut kiralalarıyla sınırlı kalmayıp işletmelerin ayakta tutulması bakımından çatılı işyeri kiralaları açısından da geçerli kılınmıştır (Küçükdağlı, 2023: 996, 1000).

6098 sayılı TBK'da pazarlık gücü ve maddi bakımdan zayıf olduğu varsayılan kiracı lehine düzenlenen emredici nitelikte çok sayıda hüküm yer almaktadır (Küçükdağlı, 2023: 995). Konut ve çatılı işyeri kiralalarının özel olarak sınırlanmasından kiracının tahliyesine, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağından, (TBK m. 346) kiracının kiraya verene hangi türde bir güvence sunabileceğine (TBK m. 342) dair kanun hükümleri yürürlüktedir (Ganbani, 2023: 201). Kira sözleşmesi düzenlenirken de uyulması zorunlu hükümler vardır. Mesela TBK'nın 346. maddesine göre, kira sözleşmelerine ceza koşulu veya muacceliyet hükümleri gibi kiracı aleyhine sonuç doğurabilecek kayıtlar konulamaz. Örneğin, kiralardan biri ödenmediğinde diğerlerinin de "muaccel olacağı" yönündeki bir hüküm hukuken geçersizdir (Gündoğdu, 2023: 869). Kira ilişkilerinde kiracının korunması amacıyla getirilen düzenlemelerden bir diğeri TBK'nın 340. maddesinde yer alan

Kökeni 1940'ların savaş dönemi koşullarına dayanan kiracıyı koruma ve sözleşme özgürlüğünü sınırlama anlayışı borçlar hukukunda istisnai bir alan olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir.

⁸ Aynı karar

Bağlantılı sözleşme, kira sözleşmesinin kurulması esnasında kiracının kendi menfaatine hizmet etmeyen ve kiralananın kullanımına doğrudan katkı sağlamayan bir borç yükümlülüğünün altına girmesidir, kiracıyı koruma ilkesi gereği bu tür bağlantılı sözleşmeler hukuken geçersiz sayılmaktadır.

bağlantılı sözleşme yapma yasağıdır (Kasalak, 2024: 37). Bağlantılı sözleşme, kira sözleşmesinin kurulması esnasında kiracının kendi menfaatine hizmet etmeyen ve kiralananın kullanımına doğrudan katkı sağlamayan bir borç yükümlülüğünün altına girmesidir, kiracıyı koruma ilkesi gereği bu tür bağlantılı sözleşmeler hukuken geçersiz sayılmaktadır. Örneğin kiracının kiraya verene karşı kiralananı satın alma veya önceki kiracının bıraktığı eşyaları devralma yükümlülüğü altına girmesi ya da kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi gibi durumlarda bu ek yükümlülükler kira sözleşmesiyle bağlantılı olsa dahi geçerlilik kazanmaz (Koç, 2014: 22).

Bu koruyucu yaklaşım, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesine ilişkin düzenlemelerde de kendini göstermektedir. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarında taraflarca belirlenen kira sözleşmesinde süre imza tarihini izleyen yılın sonunda kendiliğinden sona ermemektedir. TBK'nın 347/1. maddesi uyarınca, kiracı kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce sözleşmeyi yenilemek istemediğini bildirmedeği takdirde, sözleşme otomatik olarak bir yıl süreyle uzatılmış sayılmaktadır. Burada üzerinde durulması gereken konu, kiracının hiçbir sebep göstermeksizin on beş gün öncesinden yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini tek taraflı bozabilmesine karşılık kiraya verenin yasada yer alan sınırlı sayıdaki sebeplere dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilmesidir (TBK m. 350, m. 351, m. 352). Bu çerçevede, ev sahibi kendi ihtiyacını veya yeniden inşa-imar durumunun gerçekliğini ve samimiyetini ya da kiracının kiraya vereni darp etmesi, yakınlarını taciz etmesi gibi kira ilişkisini çekilmez hale getiren kusurlarını dava yoluyla kanıtlayarak tahliye talebinde bulunabilecektir. İhtiyaç sebebiyle tahliye gerçekleştirildiğinde ise, evin üç yıl boyunca haklı bir sebep olmaksızın eski kiracıdan başkasına verilmesi; inşa-imar sebebiyle gerçekleşmişse yine üç yıl boyunca eski kiracının öncelik hakkı tüketilmeksizin başkasına kiraya verilmesi yasaklanmıştır. Aksi takdirde evsahibi kiracısına son kira yılında almış olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere bir tazminat ödeyecektir. (Demircioğlu, 2024: 5-6; Zevkliler ve Gökyayla, 2020: 355).

Öte yandan, TBK 347. md uyarınca kiraya veren on yıllık uzatma süresine de uymak zorundadır. Bir başka ifadeyle, kiraya veren taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinin süresini öne sürerek sözleşmeyi feshedemez. Örneğin bir yıl süreli bir kira sözleşmesi yapılması durumunda kiraya veren 1+10+1 yani oniki yılın sonunda ve en az üç ay öncesinde bildirimde bulunmak koşuluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kanun koyucunun bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin bu düzenlemesi

tasarı halinde Adalet Komisyonunun önüne geldiğinde süre on beş yıl olarak belirlenmişti, Komisyon mülkiyet hakkının ölçüsüz bir biçimde sınırlanamayacağını öne sürmüştü fakat on yıllık uzama süresini makul bulmuştur (Yavuz N. 2023: 860-862).

Kira hukukunda kiracının korunmasına yönelik bir diğer emredici düzenleme kira bedelinin sınırlanması ilkesidir. TBK'nın 344. maddesi uyarınca taraflar arasında yenilenen kira dönemine ilişkin olarak kararlaştırılan kira bedeli bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalamalarına göre belirlenen artış oranını aşmamalıdır. Bu sınırı aşan tutarlar hukuken geçersiz sayılmaktadır. TÜFE'ye ilişkin on iki aylık ortalama verileri yalnızca Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan resmi istatistiklere dayanmalıdır; özel araştırma kuruluşları veya akademik kurumlarca yapılan ölçümler hukuki olarak dikkate alınmaz (Ganbani, 2023: 208). Eğer belirlenen artış oranı TÜFE'nin altında kalıyorsa taraflarca kararlaştırılan oran uygulanır (Duvan, 2024: 12).

Kira sözleşmelerine ilişkin bir başka emredici hüküm ise 85 sayılı ve 2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da yapılan değişiklikler sonucunda, Türkiye'deki gerçek ve tüzel kişilerin kendi aralarında yapacakları konut ve işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelini döviz cinsinden veya dövizde endeksli biçimde belirlemelerinin yasaklanmasıdır.⁹ Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş olan kira sözleşmelerinde tarafların belirledikleri kira bedellerini 30 gün içinde Türk Lirasına çevirmeleri gerekmektedir (Duvan, 2024: 65-66).

Kira artış oranını sınırlayarak taraflar arasındaki sözleşme serbestisini belli ölçüde kısıtlayan TBK'nın 344. maddesi yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümler içermektedir. Bunun dışında kalan kira ilişkilerinde—örneğin arsa, tarla, açık otopark veya iş makineleri kiralalarında—kira bedelinin başlangıçta veya sonradan, uzayan sözleşme yıllarında belirlenmesine dair herhangi bir özel sınırlama öngörülmemiştir. (Zevkliler ve Gökyayla, 2020: 260) Ancak akaryakıt istasyonları, çay bahçeleri veya halı sahalar gibi hem açık hem kapalı alan içeren taşınmazların kiralanmasında, sözleşmenin adi kira mı yoksa konut ve çatılı işyeri kirası mı sayılacağı konusunda

TBK'nın 344. maddesi uyarınca taraflar arasında yenilenen kira dönemine ilişkin olarak kararlaştırılan kira bedeli bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalamalarına göre belirlenen artış oranını aşmamalıdır.

⁹ Yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapılması teorik olarak mümkün olsa da Türkiye'de yerleşik kişiler arasında bu tür sözleşmelerin yolu kapatılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen istisnai durumlar dışında yabancı para kullanımı yasaktır (Ganbari, 2023: 204).

Ancak beş yılın bitiminden sonra yeni kira yılı bedeli için dava yoluna gidilebilir. Bunun için de üretici endeks oranındaki on iki aylık değişim oranı, kiralananın durumu, bilirkişi raporu ve emsal kira bedelleri esas alınır ve yeni bedeli hâkim hakkaniyete uygun bir biçimde belirler.

belirsizlik vardır. Nitekim Yargıtay, bir petrol istasyonuna ilişkin kararında, taşınmazın açık alanının kapalı alana kıyasla daha geniş olması nedeniyle konut ve çatılı işyeri hükümleri yerine adi kira hükümlerinin uygulanmasına karar vermiştir (Duvan, 2024: 7-8).

Aslına bakılırsa, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kurulurken başlangıçta kira bedelinin belirlenmesi konusunda TBK m. 344 ve diğer hükümlerde bir sınırlama söz konusu değildir. Bu aşamada sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir. (Fidan, 2023: 349) Ancak sözleşmenin kurulmasından sonra artık irade serbestisi geçerli değildir. Mesela kira sözleşmesinde beş yıl dolmadan (TBK/3. madde hükmüne göre) kira bedelinin yeniden belirlenmesi için dava açılmaz. TBK yürürlüğe girmeden önce Yargıtay kira tespit davası için süreyi üç yıl olarak benimsemişti ama kanun koyucu bu süreyi beş yıla çıkarmıştır. Dolayısıyla ancak beş yılın bitiminden sonra yeni kira yılı bedeli için dava yoluna gidilebilir. Bunun için de üretici endeks oranındaki on iki aylık değişim oranı, kiralananın durumu, bilirkişi raporu ve emsal kira bedelleri esas alınır ve yeni bedeli hâkim hakkaniyete uygun bir biçimde belirler (Zevkililer ve Gökyayla, 2020: 257-259). Hakkaniyet ifadesi hâkime takdir yetkisi (TMK m.4) tanımaktadır ve hâkim bu doğrultuda taşınmazın boş hâlde getireceği emsal kira bedeli üzerinden değil, eski kiracının lehine olacak biçimde %10 ve %20 arası hakkaniyet ve nasafet indirimi yaparak kira bedelini belirlemektedir. (Kaynak, 2013: 71; Ganbari, 2009). Yeni bir kira tespit davası açabilmek için sonraki beş yılın tamamlanması beklenmelidir.

Esasen, sözleşme kurulduktan sonra TBK'nın 138. maddesi uyarınca taraflardan biri edimler arasındaki dengenin olağanüstü koşullar nedeniyle bozulması, öngörülemeyen ve olağanüstü durumlar nedeniyle sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale geldiği gerekçesiyle sözleşmenin değiştirilmesi veya uyarlanması talebiyle her zaman dava açılabilir (Duvan, 2024: 109, İlkutlu, 2018: 85). Bununla birlikte, uygulamada mahkemelerin sözleşmeye müdahale konusunda çekingen davrandıkları ve Türk hukuk sisteminde geçerli olan "ahde vefa" olarak adlandırılan "sözleşmeye bağlılık" ilkesini esas aldıkları söylenebilir. Bu ilkeye göre, taraflar sözleşme kurulduğu andaki şartlar sonradan değişse bile sözleşme hükümlerine sadık kalmakla yükümlüdür. Kısacası, burada kural olan sözleşmeye bağlılık istisnai olan sözleşmenin uyarlanmasıdır (Küçükdağlı, 2023, 1009). Mevcut dönemde yaşanan aşırı kira artışları nedeniyle, mülk sahipleri bekleme sürecine girmeksizin uyarılma davası açma yoluna gitseler de bu tür dava-

larda aranan hukuki şartların oluşması oldukça güçtür (Duvan, 2024: 111). Nitekim, uygulamada özellikle kiraya veren açısından mahkemelerin genel eğilimi 5 yıl sonunda kira tespit davası açılması yönündedir.¹⁰ Yargıtay ekonomik krizler, enflasyon grafiğinin yükselme eğilimi ve döviz kurundaki dalgalanmalar gibi gelişmelerin öngörülemez nitelikte olmadığı görüşündedir (Küçükdağlı, 1016).

**Geçici olarak
öngörülen
düzenlemeler
ise zamanla
kalıcı müdahale
araçlarına
dönüşmektedir.**

8.1. Geçici Düzenlemelerle Kalıcı Müdahale: Yeni Bir Üst Sınır Tayini

Kira ilişkilerine yönelik (kiracıdan yana) her yeni müdahale kira hukukunun zaten sınırlayıcı olan yapısını daha da katılaştırmaktadır. Geçici olarak öngörülen düzenlemeler ise zamanla kalıcı müdahale araçlarına dönüşmektedir. Bu müdahalelerin öngörülemezliği ve tek taraflılığı yalnızca hukuki güvenlik ilkesini zedelemekle kalmamakta, aynı zamanda mülk sahiplerinin sözleşme özgürlüğünü, mülkiyet hakkını ve hak ve yükümlülüklerde eşitlik ilkesini sistematik biçimde ihlal etmektedir.

Nitekim 4531 sayılı Kanun'un geçici 7. maddesinin AYM tarafından iptal edilmesinden yaklaşık yirmi yıl sonra kira artışlarına yeniden üst sınır getiren geçici düzenlemeler yürürlüğe konuldu. TBK'ya eklenen geçici 1. madde ile 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek konut kira artış oranlarında bir önceki yıla ait bedelin %25'ini aşamayacağı kararı alındı. Tarafların bu oranı aşan kira artışları hukuken geçersiz sayılacak, altında kalması durumunda ise geçerli olacaktı. Geçici md. 1'in yürürlük süresi her ne kadar 1 Temmuz 2023 itibarıyla sona ermiş olsa da 7456 Sayılı torba yasa düzenlemesi ile Borçlar Kanunu'na eklenen 2. geçici madde ile bu süre 2 Temmuz 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Buna göre, 2 Temmuz 2023 ile 1 Temmuz 2024 tarihleri arasında yenilenecek konut kira sözleşmelerinde kira artışı, önceki yılın kira bedelinin %25'ini aşamayacaktır (Ertuğrul, 2025: 353-354).

Açıktır ki, kira bedeline getirilen bu geçici sınırlamaların etkisi yalnızca yürürlükte oldukları dönemi değil, sonraki yıllarda uygulanacak kira artışlarını da dolaylı biçimde etkilemiştir. Zira kira artışları, her yıl bir önceki kira yılına ait bedel üzerinden belirlendiğinden geçmiş dönemlerde düşük tutulan

¹⁰ Bu konuda bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu-E.2009/14-456, K. 2009/496. BAM İstanbul 54.Hukuk Dairesi- E. 2011/7405, K. 2011/11325. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu-E. 2014/13-1614, K. 20147900. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi- E.2011/7405, K. 2011/11325.

1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren mevzuat değişikliğiyle birlikte kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflarda dava açılmadan önce arabuluculuk sürecine başvurulması zorunlu hale getirilmiştir.

kira bedelleri ilerleyen yıllarda da artış oranlarını sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. (Fidan, 2025: 353-354). Üstelik 11.6.2022 ve 1.7.2024 tarihleri arasında uygulanmış olan bu %25 sınırına bazı ev sahipleri üç defa takılmışlardı.

Konut kiralarna getirilen sınırlı artış oranları kiraya verenler açısından ciddi ekonomik mağduriyetlere yol açmıştır. Kira bedelinin güncel piyasa değerine oranla anlamlı ölçüde gerilemesi, enflasyonun ekonomik sonuçlarının ev sahiplerine yüklenmesi, mülk sahiplerinin bekledikleri gelirden mahrum bırakılmaları ve mevcut kira bedelini güncel piyasa koşullarına göre uyarlayamamaları büyük bir memnuniyetsizlik yaratmıştır (Tat, 2024: 828-829; Ertuğrul, 2025: 537). Kira tespit ve tahliye davalarında yaşanan artış ise hem mahkemelerde davaların yığılmasına hem yargı sürecinin verimliliğinin ve etkinliğinin düşmesine yol açmaktadır. “Toplumsal fayda” amacıyla başvurulmuş bu tarz müdahaleler sosyal, ekonomik ve hukuki istikrarı tehdit etmekte ve toplumsal barış üzerinde olumsuz etkilere yol açabilmektedir.

9. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA SÜRECİ

9.1. Zorunlu Arabuluculuk Başvurusu

Son dönemlerde özellikle kira ilişkilerine dayalı uyuşmazlıklarda belirgin artışın yargı mercilerinin iş yükünü ciddi oranda arttırması alternatif çözüm yollarının devreye alınmasını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda, 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren mevzuat değişikliğiyle birlikte kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflarda dava açılmadan önce arabuluculuk sürecine başvurulması zorunlu hale getirilmiştir. Arabuluculuk tarafların iradelerine dayanan bir uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Arabulucu yargı makamı gibi karar verici bir rol üstlenmemekte, taraflar arasındaki iletişimi kolaylaştırarak uzlaşmalarına yardımcı olmaktadır (Gündoğdu, 2023: 852, 865).

Arabulucunun görevlendirilmesi işlemi adliyelerde kurulu arabuluculuk büroları tarafından gerçekleştirilmektedir. Görevlendirilen arabulucu, büro tarafından kendisine iletilen iletişim bilgilerini esas alarak taraflara ulaşmakta ve toplantıya davet etmektedir. (Gündoğdu, 2023:864). Süreç sona erdiğinde arabulucu düzenlediği bir tutanak ile sürecin nasıl sonuçlandığını belgelendirmektedir ve bu belge hukuki açıdan bağlayıcı bir sözleşme niteliği taşımaktadır (Köksoy, 2024: 340).

9.2. İlk Derece Mahkemeleri- Sulh-Hukuk Mahkemeleri

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu kapsamında ilamsız icra yoluyla tahliyeye ilişkin düzenlemeler dışında konut ve çatılı işyeri kira ilişkilerinden doğan tüm uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına dahil edilmiştir. Bu bağlamda TBK'nın ilgili hükümleri uyarınca; kiraya verenin veya yeni malik olan kişinin ihtiyaçları, kiralananın yeniden inşası veya imarı, kiracının tahliye taahhüdü, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle yapılan haklı ihtarlar, kiracının aynı ilçede başka bir konuta sahip olması ya da kiralananı üçüncü kişilere kiralaması gibi nedenlerle açılacak tahliye davaları sulh hukuk mahkemelerinde görülmektedir. Ayrıca kira bedelinin tespiti ve uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıklar da bu mahkemelerin görev kapsamındadır (Gündoğdu, 2023: 854, 859).

9.3. Kira Davalarında İstinaf: Bölge Adliye Mahkemeleri

1924 yılında kaldırılan istinaf mahkemeleri 26 Eylül 2004 tarihinde Türk hukuk sistemine yeniden dahil edilmiştir. Bölgelerin coğrafi konumu, ulaşım imkânları ve yargı alanındaki iş yoğunluğu gibi kriterler dikkate alınmak suretiyle Adalet Bakanlığı tarafından toplam 7 bölgede kurulan bölge adliye mahkemeleri (BAM) 20 Temmuz 2016 itibarıyla fiilen göreve başlamış ve böylece istinaf kanun yolu yargılamada etkin biçimde uygulanabilir hâle gelmiştir (Duvan, 2024: 115). İstinaf kanun yolunun açılması yargı sisteminin en temel sorunlarından biri olan yavaş işleyiş ve yargıya duyulan güvenin azalması sorunlarına bir cevap olarak düşünülmüştür. Böylece, temyiz mercii olan Yargıtay'ın da iş yükünün azalacağı ve aslî işlevi olan "içtihat mahkemesi" olarak görev yapabileceği varsayılmış veya umulmuştur (Ülkü, 2023: 534).

Kira ilişkisiyle ilgili uyuşmazlıklarda İstinaf mahkemesi hukuki denetim görevinin dışında gerektiğinde yeniden yargılama yetkisini kullanmaktadır (Yavuz, 2023: 1745, 1748). Bir başka anlatımla, istinaf kanun yolu temyizden farklı olarak yalnızca hukuka aykırılıkları denetlemekle kalmamakta, maddî gerçekliğin ortaya çıkarılmasını da kapsamaktadır. İlk derece mahkemesinin kararındaki hukuka aykırılıkları ve eksiklikleri gidererek yeniden esas hakkında karar verme yetkisine de sahiptir (Ülkü, 2023: 535). Bununla birlikte, istinaf kanun yoluna başvuru dava konusunun parasal değerine bağlı olarak sınırlanmıştır. Buna göre, miktar veya değeri üç bin Türk Lirası'nı geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir. Ayrıca parasal sınırlar, Vergi Usul Kanununun 298 inci maddesi hükümleri uya-

Bölgelerin coğrafi konumu, ulaşım imkânları ve yargı alanındaki iş yoğunluğu gibi kriterler dikkate alınmak suretiyle Adalet Bakanlığı tarafından toplam 7 bölgede kurulan bölge adliye mahkemeleri (BAM) 20 Temmuz 2016 itibarıyla fiilen göreve başlamış ve böylece istinaf kanun yolu yargılamada etkin biçimde uygulanabilir hâle gelmiştir.

Mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla bireysel başvuru yoluna gidildiğinde AYM ve AİHM öncelikle başvurucunun talep ettiği şeyin bir malvarlığı değeri taşıyıp taşımadığına ve uyuşmazlığın yaşandığı tarihte bu malvarlığı üzerinde fiilen bir hakka sahip olup olmadığına bakacaktır.

rınca her takvim yılında yeniden güncellenmektedir. (Duvan, 2023: 115) 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla kira uyuşmazlığı davalarında belirlenen kesinlik sınırı 40. 660 TL olarak güncellenmiştir. Bu durumda, eğer yıllık kira bedeli 40. 660 liranın altında kalıyorsa bu durumda istinaf yolu kapalıdır. BAM'nin kararına karşı temyiz yoluna başvurulabilmesi de uyuşmazlığın niteliğine ve dava değerinin parasal sınırı aşması koşuluna bağlıdır. Kira uyuşmazlıkları davalarında Yargıtay'a başvurabilmek için temyiz kesinlik sınırı 2025 yılı itibarıyla 544.470 TL'dir (Duvan, 2023: 116).¹¹

Yıllık kira sınırının 40.660 TL olarak belirlenmesi sulh hukuk mahkemesinde sonuçlanan neredeyse tüm davaların İstinafa taşınması anlamına gelmektedir. Yargıtay temyiz yolu ise ancak yalı veya villa gibi lüks konutların kira uyuşmazlıklarında başvurulacak bir yol olabilir.

Yargının yavaş işlemesi yurttaşların yargıya olan güvenini zedeleyen temel etkenlerden biridir. Adaletin gecikmesini önlemek amacıyla yargı sistemine dahil edilen istinaf mahkemeleri uygulamada bu amacın aksine yargılamayı daha da yavaşlatmaktadır. Temyizden temel farkı, hukuka aykırılıkları ve eksiklikleri gidererek yeniden esas hakkında karar verebilme görevi olan istinaf mahkemeleri hukuka aykırılıklar ve eksiklikler istinaf aşamasında kolaylıkla giderilebilecekken dosyaları sıklıkla ilk derece mahkemesine göndermeyi tercih etmektedirler. En iyimser ihtimalle 1–2 yılda tamamlanan ilk derece yargılamasının ardından, istinaf aşamasında yaklaşık iki yıl bekleyen dosya esas hakkında karar verilmeden geri gönderilmekte; süreç yeniden başlatılmakta ve dosya tekrar istinafa geldiğinde ikinci kez gönderme kararı verilmesi de mümkün olmaktadır. Böylece üç dereceli yargı sisteminde, her şeyin sorunsuz işlemesi hâlinde dahi, yargılama süreci en az 3–5 yıl daha uzamakta ve süreç hem masraflı hem de zahmetli bir hâl almaktadır (Ülkü, 2023: 534-543).

10. ANAYASA MAHKEMESİ VE AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ'NİN MÜLKİYET HAKKI İHLALI BAŞVURULARINI DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ

Mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla bireysel başvuru yoluna gidildiğinde AYM ve AİHM öncelikle başvurucunun talep ettiği şeyin bir malvarlığı değeri taşıyıp taşımadığına ve uyuşmazlığın yaşandığı tarihte bu malvarlığı üzerinde fiilen bir hakka sahip olup olmadığına bakacaktır (Gemalmaz, 2018: 4)

¹¹ 2025 yılın değeri için bkz. <https://ayboga.av.tr/yargida-parasal-sinirlar-2025/>

Daha sonra, hakka yapılan müdahalenin Anayasa'nın 35. md. ve AİHS P1'in ilgili kuralı kapsamında incelenerek hak ihlali olup olmadığı üç aşamalı bir denetim mekanizması çerçevesinde değerlendirilecektir. *Kanunilik, meşru amaç, ölçülülük* olmak üzere bu üç basamaklı değerlendirmede müdahalenin (a) hukuki bir dayanağa sahip olup olmadığı yani kanunla öngörülüp öngörülmediği (b) meşru bir amaca hizmet edip etmediği, başka bir ifadeyle kamu yararı/ genel yarar/toplum yararını gerçekleştirip gerçekleştirmediği (c) bireyin hakkı ile kamu yararı arasında adil veya orantılı bir denge kurulup kurulmadığı sorgulanacaktır (Gemalmaz, 2018: 6).

10.1. Kanunilik

Anayasa ve AİHS'e göre mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin hukuki bir temele dayanması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, devletin mülkiyet hakkına sınırlama getirebilmesi ancak kanunla öngörülmüş durumlarda mümkündür. Ancak Sözleşme'deki "hukukilik" koşulu, Türk Anayasası'nın 13. maddesindeki "kanunilik" ilkesine göre daha kapsamlıdır. Çünkü, AİHM yasal dayanak olarak sadece yazılı kanunları değil, aynı zamanda daha alt düzeydeki idari işlemleri veya yerleşik yargı içtihatlarını da kabul edebilmektedir. Önemli olan müdahalenin açık, öngörülebilir, erişilebilir ve keyfiliği önleyecek bir biçimde uygulanmasıdır (Çoban, 2008: 208). Bu durumda AYM'nin mülkiyet hakkının kanunla sınırlandırılması ilkesi açısından AİHM'e oranla daha fazla koruma sağlayabileceği söylenebilir. Hatta AYM'nin hukukilik testi aşamasında mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verdiği çok sayıda başvuru bulunmaktadır (Gemalmaz, 2018: 6).

10.2. Meşru Amaç

Mülkiyet hakkına yönelik bir müdahale kanunilik testinden geçtiğinde ikinci aşamada söz konusu müdahalenin meşru bir amacı hedefleyip hedeflemediği ele alınacaktır. Zira Anayasa'nın 35. md. ve AİHS P1-1 maddesi uyarınca müdahalenin kamu yararına yönelmiş meşru bir amacı olmalıdır. Ancak ilgili maddeye dayanan şikayetleri incelerken AİHM kural olarak müdahalenin meşru bir amaca hizmet edip etmediğini denetlememektedir. Zira AİHM'ne göre, ulusal otoriteler toplumlarının koşullarını ve ihtiyaçlarını doğrudan gözlemleyebildikleri için "kamu yararı" kavramını değerlendirme konusunda uluslararası yargı mercilerine kıyasla daha avantajlı bir konumdadır (Demir, 2024: 632). Ayrıca ulusal yasama ve yürütme makamları seçimle işbaşına geldikleri için de demokratik meşruiyete sahiptirler. Bu

Anayasa ve AİHS'e göre mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin hukuki bir temele dayanması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, devletin mülkiyet hakkına sınırlama getirebilmesi ancak kanunla öngörülmüş durumlarda mümkündür.

Anayasa'nın 2. 13. ve 35. maddeleri ile AİHS P1-1 uyarınca kamu yararı ile bireysel çıkarlar arasında adil bir denge kurulmalıdır. Müdahale eğer bireye orantısız bir yük getiriyorsa adil denge bozulmakta ve müdahale hukuka aykırı hale gelmektedir.

yüzden, hukuka açıkça aykırı bir durum olmadığı sürece ulusal otoritelerin kararlarına müdahale edilmemelidir. (Çoban, 2008: 189).

Mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlama nedenlerinin “kamu yararı” ve “genel yarar” gibi çok geniş ve yoruma açık kavramlarla ifade edildiği de dikkate alınırsa AİHM üye devletlere kamu yararını belirlemede neredeyse sınırsız bir takdir yetkisi tanımaktadır. Nitekim Mahkeme bugüne kadar oldukça sınırlı sayıda başvuruda müdahale amacını meşru bulmamıştır. Mahkeme taraf devletin sunduğu gerekçeleri ikna edici bulmadığı durumlarda bile müdahale amacının meşru olmadığına karar vermekten kaçınmış ve doğrudan üçüncü aşama denetime geçmiştir (Çoban, 2008: 210). İstatiksel olarak söylemek gerekirse, Mahkeme 1959-2022 tarihleri arasında AİHS (P-1-1-1 ve P-1-1-2) yönelik ihlal tespit ettiği 3.810 kararın 16'sında meşru amaç konusundaki kuşkusunu ifade etmekle birlikte meşru amaç ihlali tespit etmemiştir. Sadece 6 adet kararında ihlal nedeni olarak müdahalenin meşru amaca yönelmediğini belirtmiştir (Demir, 2024: 634).

10.3. Adil Denge / Ölçülülük

Üçüncü aşamada mülkiyet hakkına müdahalenin demokratik bir toplumda ölçülü olup olmadığı değerlendirilir. Anayasa'nın 2. 13. ve 35. maddeleri ile AİHS P1-1 uyarınca kamu yararı ile bireysel çıkarlar arasında adil bir denge kurulmalıdır. Müdahale eğer bireye orantısız bir yük getiriyorsa adil denge bozulmakta ve müdahale hukuka aykırı hale gelmektedir. Ölçülülük denetiminde müdahalenin amaca uygunluğu, araçların gerekliliği ve amaçla yöntem arasındaki denge *elverişlilik*, *gereklilik* ve *orantılılık* kriterleri çerçevesinde incelenir (Demir, 2024: 638). Nitekim, AYM 10.01.1991 tarihli kararında Anayasa'nın 15. maddesinde geçen “durumun gerektirdiği ölçü” ifadesiyle, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması ya da durdurulmasında kullanılan aracın amaca elverişli, gerekli ve araçla amaç arasında ölçülü bir ilişki içinde olması gerektiğinin kastedildiğini belirtmiştir (Ruhi, M.E. 2003: 225-6).

AİHM ise yerindelik denetiminden ısrarla kaçındığı için elverişlilik ve gereklilik denetimi yapmamaktadır. AİHS (P1-1) kapsamındaki müdahaleleri incelerken esnek bir yaklaşım benimseyerek üye devletlere geniş bir takdir yetkisi tanımaktadır. Mahkemeye göre, maddi olguların gerekliliklerini belirleme, bu doğrultuda yorum yapma, yasa koyma ve uygulama yetkisi esas olarak ulusal makamlara aittir. O yüzden, AİHM doğrudan, ulaşılmak istenen amaç ile getirilen yük arasında adil bir oran olup olmadığını incele-

yen orantılık kriterine geçmektedir. Bu durum ise P1-1'in sağladığı korumayı zayıflatmaktadır. Çünkü hakkın sınırlanmasında güdülen meşru amacın meşru ve tercih edilen sınırlama yönteminin elverişli olduğu peşinen kabul edilmektedir. AYM otoriteye karşı özgürlükleri ve hukuk devletini daha güçlü bir şekilde koruma görevini yerine getirerek AİHM'ne kıyasla daha aktif bir denetim yapabilir. Bu denetimi yaparken de sadece orantılılık ilkesini değil, aynı zamanda elverişlilik ve gereklilik ilkelerini de göz önünde bulundurabilir (Demir 2024: 638, 648-649).

Nitekim AYM kararlarında temel hakların kısıtlanması konusunda yeni güvencelerden biri olan ve Anayasanın 13. maddesinde yer alan *hakkın özü* kavramını ölçüt almaktadır. Bir *hakkın veya özgürlüğün özü* onun aslî ve vazgeçilemez unsuru, dokunulduğunda onu anlamsız kılacak, kullanılmasını imkânsız hale getirecek *aslî çekirdeğidir*. İlgili maddeye göre, “*temel hak ve hürriyetlerin, özlerine dokunulmaksızın, yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanır. Bu sınırlamalar Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaz*” (Özbudun, 2012: 112,115). Bir temel hakkın kullanımı yasaklanıyorsa, dolaylı yollarla işlevsizleştiriliyorsa ya da ciddi şekilde engellenerek kişinin amacına ulaşması mümkün olmuyorsa bu durum artık hakkın özüyle çelişmektedir. (Erdoğan, M. 2019: 84-5)

Bir temel hakkın kullanımı yasaklanıyorsa, dolaylı yollarla işlevsizleştiriliyorsa ya da ciddi şekilde engellenerek kişinin amacına ulaşması mümkün olmuyorsa bu durum artık hakkın özüyle çelişmektedir.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye'deki Mevcut kira mevzuatı kiracı ile kiralayan arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi ciddi anlamda bozarak mülk sahiplerine katlanması oldukça ağır bir yük getirmektedir. TBK'nın ilgili maddeleri ve kanun koyucunun kiracı lehine getirdiği düzenlemeler sözleşme özgürlüğü ilkesine açık bir müdahale teşkil etmekte ve mülkiyet hakkını ölçsüz bir oranda daraltmaktadır. Bu gelişmeler ekonomik, hukuki ve sosyal dinamiklerin iç içe geçtiği çok katmanlı toplumsal sorunlara da zemin hazırlamaktadır.

Son yıllarda konut kiralarda kira artışını sabit bir oranla sınırlandıran geçici düzenlemeler yalnızca taraflar arasındaki uyuşmazlıkları derinleştirmemiş; aynı zamanda kira mevzuatına ilişkin düzenlemelerin de tartışılmasına ve sorgulanmasına yol açmıştır (Ganbari, 2023: 201). Zira geçici olduğu varsayılan sınırlamalar TBK'nın kira hükümleriyle değerlendirildiğinde fiilen uzun vadeli sonuçlar doğurmaktadır. Üstelik, daha önce açıklandığı gibi, geçici olduğu ileri sürülen bir düzenleme ikinci kez yürürlüğe konulmuştur.

Bir kaynağa göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde İstanbul'daki sulh hukuk mahkemelerinde görülen davaların yaklaşık %65'i ev sahibi ve kiracı uyuşmazlığından doğmuştur.

Bu durum karşısında ev sahiplerinin tahliye veya kira tespit davalarına yönelmeleri mahkemelerin iş yükünü belirgin oranda arttırmıştır. Bir kaynağa göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde İstanbul'daki sulh hukuk mahkemelerinde görülen davaların yaklaşık %65'i ev sahibi ve kiracı uyuşmazlığından doğmuştur. Bir sulh hukuk mahkemesinde 2022 yılında yaklaşık 2.300 dava dosyası bulunurken, 2023'ün yalnızca ilk üç ayında dosya sayısı bu rakamın yarısını aşmıştır.¹² Üstelik ortalama bir kira davası bile 2.5 ila 4 yıl sürebilmekte ve bu durum Anayasa'nın 36. maddesinde güvence altına alınan adil yargılanma hakkı bakımından ciddi sakıncalara yol açmaktadır.¹³ Uzayan yargı süreleri *sözleşme uzatma hakkını* stratejik biçimde kullanan kiracıları fiilen korurken, ev sahiplerinin kira gelirleri enflasyon karşısında giderek erimektedir.

Esasen TBK'na eklenen ve kira artışını yüzde 25 ile sınırlayan geçici düzenlemelerin etkisi iki yıla sınırlanmış gibi görünse de kira tespit davası ancak beşinci yılın sonunda açılabilirdiği için bu düzenlemenin etkisi beş yıla yayılmaktadır. Nitekim Haziran 2022 itibarıyla TÜİK verilerine göre Haziran 2022-Kasım 2023 arası yıllık tüketici enflasyonu yaklaşık %200 seviyesindedir. Kira artışlarının %25 ile sınırlandırılması mülk sahiplerinin TÜFE karşısında yaklaşık %100, reel kira değerleri açısından ise %300 oranında gelir kaybı yaşamasına neden olmuştur. Bu tablo, kiraya verenin enflasyonun yükünü tek taraflı biçimde üstlendiğini göstermektedir. (Demir, 2024: 654-656). Öte yandan, kira sözleşmesinin kendiliğinden on iki yıla kadar uzayabileceği dikkate alındığında, ev sahibinin sözleşme ilişkisinden çıkışı neredeyse imkânsız hâle gelmektedir. Söz konusu sürenin sonunda taşınmaz boşaltılmadığı takdirde de kiralayanın tahliye davası açması gerekmektedir. Böylece ev sahibi hem reel enflasyon karşısında giderek değerini yitiren bir kira bedeline hem de taşınmazının kontrolünü geri alabilmek için seneler sürececek bir yargı sürecine katlanmaya mahkûm edilmektedir. Kiralananın seçeneklerini ancak dava ve icra yoluyla tahliye edebilmeye indirgeyen tahliye rejimi böylece kiracının korunmasını amaçlarken, kiraya verenin mülkiyet hakkı ve ekonomik özerkliği üzerinde de ciddi sınırlamalar yaratmaktadır. Özellikle uzun süren yargı süreçleri ve icra engelleri kiraya verenin taşınmazı üzerindeki tasarruf hakkını fiilen ortadan kaldırmaktadır.

¹² Bkz. <https://halktv.com.tr/...>

¹³ Bkz. Kira Artışları Sonrası İstanbul Adliyelerinde Ev Sahibi Kiracı Davaları Ne Kadar Sürüyor? - Onedio.

Diğer yandan, kira hukukuna ilişkin düzenlemeler her ne kadar enflasyonla mücadele aracı olarak gösterilse de hukuk ekonomik sorunların çözümünde aslî değil, yardımcı bir araç olabilir. Çünkü enflasyon yasalarla değil, ekonominin kendi kurallarıyla kontrol altına alınabilir. Serbest piyasa ekonomisinde fiyatlar arz-talep dengesine göre belirlenir, bu dengeye kamu otoritesi tarafından yapılan müdahaleler kısa vadede kiracı lehine görünse bile uzun vadede konut arzı kıtlığı gibi istenmeyen sonuçlara yol açabilir (Ganbari, 2023: 228). Nitekim kiralari serbest piyasa seviyesinin altında tutan *kira kontrolü* uygulamaları hem konut arzını daraltmakta hem yeni konut üretimine yönelik girişimler üzerinde caydırıcı etki yaratmaktadır (Henderson, 2025). Nitekim hukuki öngörülebilirlik, ekonomik güvenlik ve kârlılık arayışı içinde olan yatırımcılar gayrimenkul alımlarını daha istikrarlı gördükleri dış piyasalara kaydırmaktadırlar.¹⁴

Üstelik enflasyonun nedeni olarak kira artışlarının gösterilmesi ekonomik gerçeklerle de bağdaşmamaktadır. Bu iddia siyasî iktidarların izledikleri yanlış politikaların bedelinin mülk sahiplerine yüklenmesi anlamına gelmektedir. Zira enflasyonun arkasında aşırı büyümüş kamu idaresinin israf boyutundaki harcamaları, yüksek faizli borçlanmaları, bütçe açıkları, karşılıksız para basımı, işletmelere Yap-İşlet-Devret modeli kapsamında tanınan ödeme garantileri ve vergi afları gibi kamu zararına yol açan uygulamaları bulunmaktadır.¹⁵ Öte yandan, devlet enflasyon gerekçesiyle kira kontrolü uygularken kendi ürettiği mal ve hizmetlerin fiyatını artırmakta, belirli mal ve ürünlere ayrıca uyguladığı özel tüketim vergisini de sürekli yükseltmektedir.¹⁶ Bu çelişkili tablo enflasyonun sorumlusunun kira artışları değil, bu ekonomik ortamı yaratan devletin kendisinin olduğunu göstermektedir (Ruhi, 2003: 227-228).

Serbest piyasa ekonomisinde fiyatlar arz-talep dengesine göre belirlenir, bu dengeye kamu otoritesi tarafından yapılan müdahaleler kısa vadede kiracı lehine görünse bile uzun vadede konut arzı kıtlığı gibi istenmeyen sonuçlara yol açabilir.

¹⁴ Bkz. <https://www.propertyturkeyistanbul.com/...>

¹⁵ Kur Korumalı Mevduat uygulamasının ülkeyi 60 milyar dolar zarara uğrattığı ifade edilmektedir <https://www.diken.com.tr/...>
Verilen yolcu garantisi tutmadığı için DHMİ'ne 2023 sonu itibarıyla 6 milyar 940 milyon lira ödendi <https://www.diken.com.tr/...>
2020 yılında bir soru önergesine verilen cevapta son 10 yılda Cengiz İnşaat'a 30 kez, Kolin İnşaat'a 36 kez, Makyol İnşaat'a 24 kez, Limak İnşaat'a 19 kez ve Kalyon Holdinge 19 kez vergi muafiyeti tanındığı ifade edilmiştir <https://halktv.com.tr/...>

¹⁶ Yasalaşan kanun teklifiyle birlikte otomobillerde ÖTV oranı yüzde 80 ile 220 arasında değişebilecek <https://onedio.com/...>
Cep telefonlarında yüzde 25-50 arası ÖTV alınıyor <https://www.bbc.com/turkce/...>
<https://www.pwc.com.tr/tr/...>

Kiraya verenlerin gelecekteki müdahalelerinden kendilerini koruyabilmek için sözleşmenin başlangıcında yüksek bedeller talep etmeleri yeni kiracıların kira bedellerini önemli oranda yükseltmiştir. Bu durum düşük kira bedeli ödeyen mevcut kiracılar ile konut arayışındaki potansiyel kiracılar arasında belirgin bir dengesizlik yaratmaktadır.

Kaldı ki kiracı-kiralayan ilişkisine yönelik müdahaleler amaçlanan ekonomik ve sosyal sonuçları da sağlamamıştır. Kiraya verenlerin gelecekteki müdahalelerden kendilerini koruyabilmek için sözleşmenin başlangıcında yüksek bedeller talep etmeleri yeni kiracıların kira bedellerini önemli oranda yükseltmiştir. Bu durum düşük kira bedeli ödeyen mevcut kiracılar ile konut arayışındaki potansiyel kiracılar arasında belirgin bir dengesizlik yaratmaktadır. Çünkü, kira kontrolü yasaları kirasını düzenli ödeyen mevcut kiracıların oturdukları evde kalmasını kolaylaştırırken, henüz kiracı olmayan bireylerin konuta erişimlerini oldukça güçleştirmektedir. Devletin kira kontrol yasaları kiracılar arasında fiilen ayrıcalıklı bir sınıf yarattığı için de adaletsizdir (Henderson, 2025).

Diğer yandan, ev sahibi-kiracı anlaşmazlıkları yalnızca hukuki boyutta kalmayıp, karşılıklı çatışmalara hatta yaralanma ve ölümle sonuçlanan vakalara yol açmaya başlamıştır. Bazı ev sahipleri icra takibi başlatmak için kiracıların ödeme yapmasını engelleme veya elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini sonlandırma gibi yollarla kiracıları tahliye etmeye girişmiş (Ganbari, 2023: 217); tahliye veya kira uyuşmazlıkları ile karşılaşan kimi kiracılar ise yargılama süreçlerinin uzunluğunu fırsat bilerek mülkü boşaltma karşılığında ciddi bedeller hatta evin satışından pay istemeye başlamışlardır.¹⁷ Taraflar arası uyuşmazlıkların artması ve çözüm yollarının tıkanması beraberinde şiddet olaylarını getirmektedir.¹⁸

Kira mevzuatında kiracılar kategorik olarak toplumun ekonomik bakımdan güçsüz ve korunmaya muhtaç tarafı olarak görülseler de kiraya verenlerin de korunmaya ihtiyaç duyduğu durumların söz konusu olabileceği gözden kaçırılmamalıdır. Nitekim birçok ev sahibi sabit bir geliri olmaksızın yalnızca kira getirisiyle geçimini sağlamakta (Demir, 2024: 658-659), kimileri de günlük yaşam maliyetlerini arttıran zamlar karşısında kira bedelini ek gelir aracı olarak kullanmaktadır. Dolayısıyla kira gelirlerine gerçek piyasa değerinin yansıtılmaması veya gerçeklikten uzak enflasyon verilerini yansıtarak bedel biçilmesi *nasafet* ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Çünkü bu ilke tarafların somut koşullarının ve özel durumlarının gözetilmesini esas almaktadır (Ruhi, 2003: 231).

¹⁷ Bkz. <https://www.hurriyet.com.tr/...>

¹⁸ Bkz. <https://www.sozcu.com.tr/...>
<https://www.iha.com.tr/...>
<https://www.yenisafak.com/...>
<https://www.sozcu.com.tr/...>

Ayrıca kiracıların yalnızca ekonomik olarak zayıf bireylerden oluştuğu yönündeki geleneksel varsayım da günümüz kira ilişkilerinin çeşitlenen yapısı karşısında geçerliliğini yitirmiştir. Meselâ, medyaya yansıyan kira uyuşmazlıklarında kamuoyunca tanınan ve özel korumaya ihtiyacı olmadığı belli olan çok sayıda kişinin kiracı sıfatıyla mahkemelik oldukları görülmektedir.¹⁹ Kamu kurum ve kuruluşları kamu hizmetlerini yerine getirmek amacıyla gerçek veya tüzel kişilerden belirli bir süre ve bedel karşılığında taşınmaz kiralayabilmektedir (Günel, 2014: 838). Devlet ile büyük-ölçekli şirket ve holdingler mülkiyet edinmek yerine kiralama yöntemini tercih etmektedirler. Bu durum, kiracının mutlak biçimde korunması gerektiği anlayışının artık sürdürülebilir olmadığını göstermektedir. Kiralayanın kamu kurumu olduğu bir kira sözleşmesinde zayıf ve korunmaya muhtaç tarafın devlet olduğu ileri sürülebilir mi?... Bu bağlamda, kira mevzuatı açısından ekonomik aktörlerin çeşitliliği ve taraflar arasındaki güç dengeleri dikkate alınarak daha dengeli bir yaklaşım benimsenmesi yerinde olacaktır (Çevik, 2022: 50, dn. 24).

Ayrıca kiracıların ekonomik ve sosyal konumları nedeniyle sözleşmenin savunmasız/güçsüz tarafı olduklarından baskı altında kalacakları ve kendi aleyhlerine olsa dahi kiraya verenin taleplerine karşı koyamayacakları yönündeki iddia da hayatın doğal akışıyla bağdaşmamaktadır (Fidan, 2023: 348). Kişilerin kendi ekonomik koşullarını gözeterek bütçelerine uygun bir kira bedeli belirlemeye çalışmaları ve bu doğrultuda pazarlık yapmaları sözleşme özgürlüğünün ve bireysel özerkliğin doğal bir sonucudur (Ganbari, 2021: 221). Keza kira sözleşmesi tarafların karşılıklı irade beyanında bulundukları bir özel hukuk ilişkisidir. Kiracının önerilen bedeli sorgulaması, alternatif teklif sunması, mevcut şartları kabul etmeyip başka bir konuta taşınacağını ifade etmesi müzakere sürecinin olağan unsurlarındandır. Sözleşme yapma ehliyetine sahip kişilerin kendi özgür iradeleriyle kendi çıkarları doğrultusunda karar alma ve sözleşmenin koşullarını müzakere etme ve belirleme yetkinliğine de sahip olmaları beklenir. Buradaki temel kıstas mülkiyet hakkının “barışçıl” bir biçimde kullanılması olmalıdır. Aslına bakılırsa, TBK’nun 27. ve 28. maddeleri kamu düzenine, ahlaka, ki-

Kiracıların yalnızca ekonomik olarak zayıf bireylerden oluştuğu yönündeki geleneksel varsayım da günümüz kira ilişkilerinin çeşitlenen yapısı karşısında geçerliliğini yitirmiştir.

¹⁹ Siyasetçi, gazeteci, sanatçı çok sayıda kişinin kira uyuşmazlıkları gündeme gelmektedir

<https://kenttv.net/...>

<https://www.gazetebirlik.com/...>

<https://www.haber7.com/...>

<https://www.tele1.com.tr/...>

Mülkiyet hakkının ancak kamu/toplum yararı amacıyla sınırlandırılacağı yolundaki kural kanun koyucuya sınırlandırma için adeta açık bir çek vermektedir. Ancak kamu/toplum yararı kavramı doğası gereği muğlak, yoruma açık, öznel bir kavramdır.

şilik haklarına aykırı olan, konusu imkânsız olan ve aşırı yararlanma içeren sözleşmeleri yasakladığına göre, hukuki ilişkilerin dürüstlük ilkesi çerçevesinde kurulması önünde bir engel de bulunmamaktadır.

Oysa, normal şartlarda özel hukuk ve serbest piyasa kapsamında değerlendirilmesi gereken birçok faaliyet gerçekte kamusal gücün sınırlayıcı düzenlemelerine tabi olmaktadır. Nitekim serbestçe belirlenmesi gereken kira bedeli gibi bir konu veya iki taraflı bir ilişkiye dayanan kira sözleşmesi bile karşımıza bir kamusal düzenleme alanı olarak çıkmaktadır (Demircioğlu, 2024: 8).

Öte yandan, Anayasanın 57. maddesi devlete konut ihtiyacını karşılamaya yönelik birtakım yükümlülükler vermektedir. Ancak bu yükümlülüğü mülk sahibini rızası dışında konutunu başkalarının kullanımına sunmaya veya kira gelirinin bir kısmından vazgeçmeye zorlayarak yerine getirmek temel haklara doğrudan ve keyfî bir müdahaledir. Konut ihtiyacı sosyal bir hak olarak tanınmış olsa bile, bu durum bir başkasının kendi mülkiyet hakkından yararlanmasını anlamsız kılacak ölçüde olmamalıdır. Nitekim Demir'in (2024: 624) belirttiği gibi, bir kişinin konut ihtiyacı kiraya verenin üstlenmesi gereken bir borç değildir; buna rağmen devletin anayasal sorumluluğunu fiilen kiraya verene yüklemesi ve onun kiradan elde edebileceği bedeli fiilen kiracıya vermesi zor yoluyla gelir transferi anlamına gelmektedir.

Mülkiyet hakkının ancak kamu/toplum yararı amacıyla sınırlandırılacağı yolundaki kural kanun koyucuya sınırlandırma için adeta açık bir çek vermektedir. Ancak kamu/toplum yararı kavramı doğası gereği muğlak, yoruma açık, öznel bir kavramdır. Üzerinde uzlaşmış sabit bir anlamı olmadığı için farklı anlamlar yüklemeye de oldukça müsaittir. Esasen kamu yararının kapsam ve içeriğini belirleme yetkisi kanun koyucuya ait olup, bu doğrultuda alınan karar ve uygulamalar kanun koyucunun siyasî tercihini yansıtır (Şimşek, 2010: 200). Ancak siyasal karar alıcının kamu yararı kavramına dayanarak hukuku araçsallaştırması yahut kamu yararı söylemini belli amaçlara hizmet edecek şekilde manipüle ederek meşruiyet sağlaması da mümkündür. Bu çerçevede, kiracıyı korumaya yönelik geçici maddelerin aslında izlenen yanlış ekonomi politikalarının toplumda yarattığı huzursuzluğu, çoğunluğu oluşturan kesimi memnun edecek biçimde, giderme veya baskılama yönünde bir siyasal refleks olduğu söylenebilir. Fakat bu müdahalede toplumun diğer kesimini teşkil eden ev sahipleri “kamu”dan sayılmadıkları için onların bir yarar gördükleri söylenemez. Oysa gerçekte kamu yararı çok sayının veya çoğunluğun yararı demek değildir; doğru an-

lamda kamu yararı ortak, yani bütün bireylerin paylaştığı yarar veya çıkarı ifade eder.

Kaldı ki, mülkiyet hakkı yalnızca ekonomik bir değer değildir, bireyin özgürlüğünü ve özerkliğini güvence altına alan temel bir haktır. Bu hakkın siyasal çoğunluğun taleplerine göre sınırlandırılması hukuk devleti ilkesini zayıflatacak ve gelecekteki keyfi müdahalelere zemin hazırlayacaktır. Bu nedenle, hukuk devleti ve insan hakları anlayışı çerçevesinde kamu yararı otoriteyi değil, bireysel özgürlükleri önceleyecek bir biçimde yorumlanmalıdır. Kamu yararı mülkiyet hakkına müdahaleyi kolaylaştıran bir araç olmak yerine, temel haklara keyfi müdahalelerin önlenmesini sağlayan ve hak sahiplerini koruyan bir kalkan olmalıdır (Demir, 2024: 636).

Öte yandan, kira mevzuatında kiracı lehine yapılan düzenlemeler sosyal devlet anlayışı çerçevesinde ekonomik olarak zayıf tarafın korunması yönündeki anayasal yükümlülüklerle temellendirilmektedir. Ancak kira artış sınırları, tahliye süreçlerinin zorlaştırılması ve kiracı lehine yargısal eğilimler mülkiyet hakkının özünü zedeleyip sözleşme özgürlüğünü sınırlamakla kalmamakta, aynı zamanda kiracı-kiraya veren arasındaki çatışmalardan dolayı toplumsal barışı ve sosyal ahengi de bozmaktadır. Diğer yandan mülk sahibinin haklarını orantısız biçimde sınırlayan bu koruma rejimi piyasanın da dengesini bozarak konut arzını olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durumda *meşru amacı* kamu düzenini korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak, konut ihtiyacına yönelik tedbirleri almak ve enflasyonu önlemek şeklinde gerekçelendirilen mevcut kira mevzuatı bu amacı gerçekleştirmeye *elverişli* değildir. Özellikle son müdahalelerin ardından hızla artan kira kaynaklı dava sayılarına ve adli vakalara baktığımızda, önceden ev sahibi ile kiracı arasında karşılıklı rızaya dayanan bir ilişkinin sürdürülebilir olduğunu, tarafların aralarındaki uyuşmazlıkları yargıya taşımadan çözebildiklerini ve daha istikrarlı ve ulaşılabilir bir konut piyasasının oluştuğunu söyleyebiliriz. Bu bakımdan, söz konusu devlet müdahalesi *gerekli* de değildir. Bu tür müdahaleler toplumsal yükümlülüklerin eşit dağılımını engelledikleri ve ev sahiplerine orantısız bir yük yükledikleri için, amaç ile araç arasındaki makul dengeyi bozmak suretiyle *orantılılık* ilkesini de ihlal etmektedirler.

Sonuç olarak, öncelikle TBK'nın taraflar arasındaki adil dengeyi ölçüsüz biçimde bozan ilgili maddeleri değiştirilmelidir. Kira hukukunda yapılacak değişiklikler sözleşme şartlarını, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini gözeterek biçimde yeniden düzenlenmelidir. Öte yandan, bir temel hakka

Mülkiyet hakkı yalnızca ekonomik bir değer değildir, bireyin özgürlüğünü ve özerkliğini güvence altına alan temel bir haktır. Bu hakkın siyasal çoğunluğun taleplerine göre sınırlandırılması hukuk devleti ilkesini zayıflatacak ve gelecekteki keyfi müdahalelere zemin hazırlayacaktır.

Kira hukukunda yapılacak değişiklikler sözleşme şartlarını, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini gözeterek biçimde yeniden düzenlenmelidir.

ne ölçüde müdahale edileceği hukuki bir değerlendirme olduğundan, bu alanda devletlere sınırsız takdir yetkisi tanınması hakların korunma kapsamını zayıflatıp keyfiliğe yol açmaktadır. Bu nedenle, temel hakların sınırlandırılmasında etkin bir ölçülülük ilkesine dayalı yargısal denetim mekanizması yerine getirilmelidir (Çoban, 2008: 218). Olağanüstü hallerde bile temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanması veya durdurulması *durumun gerektiği ölçüde* kaydına bağlandığına göre olağan dönemlerde bu tarz müdahaleler çok istisnai olmalıdır. Ayrıca insan haklarına saygıyı devletin temel nitelikleri arasında sayan bir Anayasanın hak ve özgürlüklerin kısıtlanması konusunda takdiri tamamen yasama organına bırakmayarak, daha güvenceli bir yöntem benimsemesi gerekmektedir (Özbudun, 2012: 112, 114).

KAYNAKÇA

- Bastiat, F. (2007). *The Law*, Alabama: Ludwig von Mises Institute <https://cdn.mises.org/thelaw.pdf> (erişim tarihi : 02.09.2025).
- Başpınar, V. (2016). “Mukayeseli Hukukta ve Türk Hukuku’nda Mülkiyet Hakkı Teminatı”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 65, S. 3, ss. 633-658.
- Bulut, N. (2006). “Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı”, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. X, S. 3-4. ss. 15-26.
- Çevik, S. Ö. (2022). “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 24. S. 1. ss. 39-77.
- Çoban, A. R. (2008). “Strasbourg’da Herküllere İhtiyacımız Var mı? Ulusal Takdir Yetkisi ve Evrensel Standartlar Arasında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.57. S.3. ss. 187-223.
- Çoban, A. R. (2021). *Türkiye’de Ekonomik Özgürlükler Raporu*. Ed. Enes Özkan, Özgürlük Araştırmaları Derneği, Ankara: Serbest Kitaplar.
- <https://oad.org.tr/wp-content/uploads/2022/01/Ekonomik-O%CC%88zg%CC%88rlu%CC%88kler-Raporu-2.pdf> (erişim tarihi: 12.08.2025).
- Demir, H. S. (2024). “Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 73. S. 1.ss. 622-669.
- Demircioğlu, H. R. (2024). “Türk Hukukunda Terkedilen ‘Kira Suçları’ Terkedilmeyen Yargıtay Uygulaması”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XXVIII. S. 4. ss. 3-50.
- Duvan, S. (2024). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler”, *Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Duygun, M. (2019). “Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları: Berlin Eyalet Meclisinin 2019 tarihli Mietendeckel (Kira Tavanı) Yasasının Düşündürdükleri,” <https://www.academia.edu/49079583> (erişim tarihi: 08.06.2025).
- Erdoğan, M. (2019). *Türk Anayasa Hukuku*, 2.b Ankara: Hukuk Yayınları.

- Erdoğan, M. (2012). *İnsan Hakları Teorisi ve Hukuku*, 3. b. Ankara: Orion Yayınevi.
- Erdoğan, N. Y. (2023). “John Locke’da Mülkiyet, Sivil Yönetim ve Hoşgörü”, *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C. 24, S. 1, ss. 294-313.
- Ertuğrul, M. (2025). “Kira Bedelinin Taraf Anlaşmasıyla Arttırılmasına İlişkin Sınırlamalar ve Sınırları Aşan Anlaşmalarda Bedelin İadesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S. 61, ss. 347-376.
- Fidan, Ö. S. (2023). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 2023/1 ss. 345-380.
- Ganbari, M. K. (2023). “Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. XXVII, S. 4 ss. 197-232.
- Gemalmaz, B. (2018). *Mülkiyet Hakkı*, Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6, Ankara: Avrupa Konseyi Ankara Program Ofisi.
- https://www.anayasa.gov.tr/media/3548/06_mulkiyet_hakki.pdf (erişim tarihi: 10.07.2025).
- Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights.
- https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_1_protocol_1_eng (erişim tarihi 10.07.2025).
- Günel, M. C. (2014). “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. LXXII, S. 1. ss. 831-850.
- Gündoğdu, S. B. (2023). “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6. S.2. ss.851-880.
- Henderson, D. R. (2025). “Rent Control Creates Privileged Tenants,” Hoover Institution.
- <https://www.hoover.org/research/rent-control-creates-privileged-tenants> (erişim tarihi: 01.09.2025).

- İlarslan M. & Esen O. (2024). “Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlarından Biri Olarak Genel Ahlaka Aykırılık”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.10, S.2. ss.747-774.
- İlkutlu, U. (2018) “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli”, *Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Kasalak, S. H. (2024). “Yargıtay Kararları Işığında Kira Uyuşmazlıkları ve Kira Uyuşmazlıklarının İç Tahkime Elverişliliği”, *Türkiye Mesleki ve Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 6. S. 14, ss.1-16.
- Kaynar, M. (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Koç, N. (2014). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirme”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* S. 1 ss. 3-35.
- Köksoy, M. (2024). “Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.14. S.1. ss. 337-3360.
- Küçükdağlı A. (2023). “Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 31. S. 3. ss. 993-1037.
- Locke, J. (1764). *Two treatises of civil government*. T. Hollis (Ed.). London: A. Millar et. al.
- https://oll-resources.s3.us-east-2.amazonaws.com/oll3/store/titles/222/0057_Bk.pdf (erişim tarihi: 03.06.2025).
- Özbudun E. (2012). *Türk Anayasa Hukuku*, 13.b. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Ruhi, M. E. (2003). “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı Üzerine Bir Değerlendirme”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 7, S.1-2, ss. 217-238.
- Şimşek, S. (2010). “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.91 ss. 181-228.

- Tan, T. (2014). *Sözleşme Özgürlüğüne Kamunun Müdahalesi*. Erdal, M. (Ed.). "Prof. Dr. Yıldırım Uler'e Armağan," Lefkoşa: Yakın Doğu Üniversitesi Yayınları, ss. 513-524.
- Tandoğan, H. (1968). "Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 4. S. 4. ss. 593-614.
- Tat, O. (2024). "Türk Borçlar Kanunu m. 344/III ile m. 138 Arasındaki İlişki Çerçevesinde Konut Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Uyarlanması", *Adalet Dergisi*, S. 73. ss. 823-853.
- Ülkü, M.F. (2023). "İstinaf Mahkemelerinin Yeniden Karar Vermekten Kaçınmasının Yarattığı Sorunlar Üzerine", *Ankara Barosu Dergisi* C. 81, S. 4. ss. 533-556.
- Waldron, J. (2019). "Homelessness and the Issue of Freedom", *Journal of Constitutional Law*, C. 1. ss. 27-50.
- Nihat Yavuz, N. (2023) *Kira Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi.
- Zevkliler A. & Gökyayla K. E. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul:Vedat Kitapçılık.



LİBERAL PERSPEKTİF ANALİZ

Sayı: 30 • Ekim 2025

MÜLKİYET HAKKI VE SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜ AÇISINDAN TÜRKİYE'DE KİRA MEVZUATI

Dr. Nalan Yeşim Erdoğan



Çankaya Mahallesi Atatürk Bulvarı No: 160 D: 10, Çankaya, Ankara

(312) 213 24 00 www.oad.org.tr info@oad.org.tr

[f](https://www.facebook.com/ozgurlukarastirmalari) [ozgurlukarastirmalari](https://www.facebook.com/ozgurlukarastirmalari) [ozgurlukar](https://twitter.com/ozgurlukar)