T.C.
Ardahan Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bilim Dalı

HUKUKİ VE SOSYOLOJİK BOYUTLARIYLA YÜZDE 25 KİRA ARTIRIM UYGULAMASI
ARDAHAN İLİ ÖRNEĞİNDE AMPİRİK BİR ÇALIŞMA

Ensar SEYHAN

Prof. Dr. İhsan KURTBAŞ

Yüksek Lisans Tezi

Ardahan, 2025

HUKUKİ VE SOSYOLOJİK BOYUTLARIYLA YÜZDE 25 KİRA ARTIRIM UYGULAMASI
ARDAHAN İLİ ÖRNEĞİNDE AMPİRİK BİR ÇALIŞMA

Ensar SEYHAN

Prof. Dr. İhsan KURTBAŞ

Ardahan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ardahan, 2025

KABUL VE ONAY

Ensar Seyhan tarafından hazırlanan “Hukuki ve Sosyolojik Boyutlarıyla Yüzde 25 Kira Artırım Uygulaması Ardahan İli Örneğinde Ampirik Bir Çalışma” başlıklı bu çalışma, 24.03.2025 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Onur AKÇAKAYA (Başkan)

Prof. Dr. İhsan KURTBAŞ (Danışman)

Dr. Öğr. Üyesi Ceyhun SERÇEMELİ (Üye)

Bu tez, Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen ve yukarıda adları yazılı jüri üyeleri tarafından kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Mustafa ŞENEL
Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kâğıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Ardahan Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinleri yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan ***"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"*** kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricince YÖK Ulusal Tez Merkezi / Ardahan Üniversitesi Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

- Enstitü / Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir. (1)
- Enstitü / Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ….. ay ertelenmiştir. (2)
- Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. (3)

24.03.2025

Ensar SEYHAN

"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"

(1) Madde 6. 1. Lisansüstü tezle ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez ***danışmanının*** *önerisi ve* ***enstitü anabilim dalının*** *uygun görüşü üzerine* ***enstitü*** *veya* ***fakülte yönetim kurulu*** *iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.*

(2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez ***danışmanının*** *önerisi ve* ***enstitü anabilim dalının*** *uygun görüşü üzerine* ***enstitü*** *veya* ***fakülte yönetim kurulunun*** *gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.*

(3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, ***tezin yapıldığı kurum*** *tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise,* ***ilgili kurum ve kuruluşun önerisi*** *ile* ***enstitü*** *veya* ***fakültenin*** *uygun görüşü üzerine* ***üniversite yönetim kurulu*** *tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.*

Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

** **Tez danışmanı**nın önerisi ve **enstitü anabilim dalı**nın uygun görüşü üzerine **enstitü veya fakülte yönetim kurulu** tarafından* **karar verilir.**

ETİK BEYAN

Bu çalışmadaki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, yararlandığım kaynaklara bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu, Tez Danışmanının Prof. Dr. İhsan KURTBAŞ danışmanlığında tarafımdan üretildiğini ve Ardahan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine göre yazıldığını beyan ederim.

ENSAR SEYHAN

ÖN SÖZ

Yapmış olduğum bu çalışma sırasında desteğini benden hiç esirgemeyen, çocuklarımla durmadan ilgilenen ve bu şekilde bana fırsatlar tanıyan eşime; sürekli bana *"baba hadi çalışmalısın, tezi bitirmene az kaldı, tezi bitirirsen sana hediyem var"* şeklinde motivasyon veren oğluma; çalışmak için masa başına oturduğumda sessizliğe bürünen kızıma en derin sevgilerimi göndermeyi borç bilirim.

Tezin tüm sürecinde vakit sınırlaması olmaksızın her türlü desteği veren ve çok önemli noktalarda isabetli yönlendirmeleriyle tezin oluşumuna katkı sağlayan kıymetli Prof. Dr. İhsan Kurtbaş hocama teşekkürlerimi sunarım.

Ensar Seyhan

Ardahan 2025

ÖZET

SEYHAN, Ensar. Hukuki ve Sosyolojik Boyutlarıyla % 25 Kira Artırım Uygulaması Ardahan İli Örneğinde Ampirik Bir Çalışma, Yüksek Lisans Tezi, Ardahan, 2025.

İnsanoğlu, var olduğu günden bu yana, bir şeylere sahip olma istencinde olmuştur. Bu arzu, mülkiyet ve mülkiyet hakkını doğuran esaslardan biridir. John Locke'un (1632-1704), hayat, hürriyet ve mülkiyet olarak işaret ettiği doğal haklardan biri olan mülkiyet hakkı, zaman içinde hukuki, sosyolojik, siyasi ve kültürel boyutlarıyla kritik öneme haiz olan bir konu haline gelmiştir.

Mülkiyet hakkının en önemli uzantılarından biri olan konut hakkı, insan hakları bağlamında, ön önemli sosyal haklardan biri olarak kabul edilir. Barınma hakkı olarak da ifade edilen konut hakkı, kişilerin barınma amacıyla kullandıkları yerlerden zorla çıkarılmaması, bu yerlerin sosyal ihtiyaçları karşılar nitelikte olması, kiracılar için fahiş kira fiyatlarının önlenmesi gibi güvenceleri içeren ikincil kuşak bir haktır. Konut hakkı, ulusal ve uluslararası hukukta insan olmanın onuruyla bağdaşır bir yere sahiptir. Kişilerin barınma ihtiyacını ifade eden konut hakkı, herkesin maddi varlığını sürdürebileceği bir imkâna sahip olmasını da ifade eder. Ne var ki toplumdaki tüm insanların bir konuta sahip olmasının fiili imkânı yoktur.

Bu sebeple konutların mülkiyet hakkını elinde bulunduran ev sahipleri ile bu konutları kullanma ihtiyacı bulunan kiracılar arasında kira sözleşmesi kurulur. Bu suretle bir taraf mülkiyetine sahip olduğu konut vasıtasıyla maddi menfaat elde ederken diğer taraf ücreti mukabilinde barınma ihtiyacını giderir.

Bilindiği üzere sözleşme serbestisi kapsamında kişiler yapmış oldukları sözleşmenin maddelerini özgürce belirleyebilir. Bu genel kural, kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Ancak bu özgürlüğün hem genel hukuk kurallarından hem de yasal düzenlemelerden kaynaklı birtakım istisnaları vardır. Bu çalışmaya konu edilen, konut kiralarında %25 artırım sınırına ilişkin yasal düzenlemeler de bu istisnalara örnek olarak gösterilebilir.

Bu kapsamda, eldeki çalışmada toplumun geniş bir kesimini etkileyen yasal düzenlemenin, mülkiyet hakkı ve sözleşme serbestisi gibi hukuki ve sosyolojik

çerçevelerden incelemesi yapılmaktadır. Yasanın toplumsal karşılığının ortaya konulması amacıyla Ardahan ili örneğinde Karma Yöntem ile alan araştırması yapılmıştır. Görüşmeler sırasında açık uçlu ve kapalı uçlu soruların bulunduğu "Tam Yapılandırılmış Görüşme Formu" kullanılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonrasında toplumda genel kanı olarak yasal düzenlemenin kiracı lehine, kiraya veren aleyhine düzenlemeler içerdiği; yasal düzenlemeyi katılımcıların önemli kısmının uygulamadığı; yasal düzenlemeye genelde kiraya veren kişilerin riayet etmediği gibi veriler elde edilmiştir.

Bu yöntemle kişilerin yasal düzenlemeye bakış açıları ortaya konulmuş ve ileriki dönemlerde benzeri bir yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulması halinde böylesi bir düzenlemenin oluşumu için yasa koyucunun kullanımına hukuki ve sosyolojik bir veri kaynağı sunulması amaçlanmıştır.

Anahtar Sözcükler:
Mülkiyet, konut hakkı, kira sözleşmesi, sözleşme serbestisi, hukuk.

ABSTRACT

SEYHAN, Ensar. The 25% Rent Increase Application with Its Legal and Sociological Dimensions: An Empirical Study in the Instance of Ardahan Province, Master's Thesis, Ardahan, 2025.

Since the day humankind has existed, there has been a desire to possess things. This desire is one of the fundamental principles that give rise to property and the right to property. The right to property, one of the natural rights that John Locke (1632-1704) identified as life, liberty, and property, has over time become a subject of critical importance in its legal, sociological, political, and cultural dimensions.

The right to housing, one of the most important extensions of the right to property, is considered one of the most significant social rights within the context of human rights. Also referred to as the right to shelter, the right to housing is a second-generation right that includes guarantees such as protection from forced eviction from places used for shelter, ensuring these places meet social needs, and preventing exorbitant rent prices for tenants. The right to housing occupies a place in national and international law that aligns with the dignity of being human. In addition to addressing the need for shelter, it also signifies that everyone should have access to the means to sustain their material existence. However, it is not practically possible for all individuals in society to own a house.

For this reason, a rental agreement is established between homeowners who hold the right to property of the residences and tenants who need to use these residences. In this way, one party gains financial benefit through the property they own, while the other party fulfills their need for shelter in exchange for payment.

As is known, within the scope of freedom of contract, individuals can freely determine the terms of the contracts they make. This general rule also applies to rental agreements. However, there are certain exceptions to this freedom, arising from both general legal principles and legislative regulations. The legal regulations concerning the 25% rent increase cap in residential leases, which is the subject of this study, can be cited as an example of these exceptions.

In this context, the present study examines the legal regulation that affects a broad section of society from legal and sociological frameworks, such as the right to property

and freedom of contract. A regional study was conducted in the province of Ardahan using the Mixed Method approach to reveal the social impact of the law. During the interviews, a Fully Structured Interview Form containing both open-ended and closed-ended questions was used.

Following the interviews, data were obtained indicating that, as a general opinion in society, the legal regulation is perceived as favoring tenants while disadvantaging landlords; that the regulation has led to rent increases in the short term; and that, in general, landlords do not comply with the regulation.

With this method, individuals' perspectives on the legal regulation have been revealed, and it is aimed to provide a legal and sociological data source to lawmakers for the development of such a regulation, if a similar legal arrangement is needed in the future.

Keywords:
Property, right to housing, rental agreement, freedom of contract, law.

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	Anayasa
AYM	Anayasa Mahkemesi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
MD	Madde
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TCK	Türk Ceza Kanunu
TDK	Türk Dil Kurumu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YY	Yüzyıl

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1: Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı 58
Tablo 2: Katılımcıların Yaş Dağılımı 58
Tablo 3: Katılımcıların Eğitim Düzeyi Dağılımı 58
Tablo 4: Katılımcıların Meslek Dağılımı 58
Tablo 5: Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımı 59
Tablo 6: Katılımcıların Hane Geliri Dağılımı 59
Tablo 7: Katılımcıların Medeni Durum Dağılımı 60
Tablo 8: Konutta Oturma Süresi Dağılımı 60
Tablo 9: Konut Seçimine Etken Nedenler Dağılımı 60
Tablo 10: Katılımcıların Konutta Kimle Yaşandığına Dair Dağılımı 61
Tablo 11: Katılımcıların Kiracı/Kiraya Veren Dağılımı 61
Tablo 12: Katılımcıların Kirada Oturma Nedenlerine Dair Dağılımı 61
Tablo 13: Konutların Kira Bedeli Dağılımı 62
Tablo 14: Katılımcıların Başka Konut Sahipliğine İlişkin Dağılımı 62
Tablo 15: Katılımcıların Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumlarına İlişkin Dağılımı 63
Tablo 16: Yaş ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 63
Tablo 17: Meslek ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 63
Tablo 18: Aylık Gelir ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 64
Tablo 19: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına Dair Uygulama Dağılımı 65
Tablo 20: Yaş ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki 65
Tablo 21: Meslek ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki 66
Tablo 22: Aylık Gelir ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki 67
Tablo 23: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncülerine Dair Dağılım 68
Tablo 24: Eğitim Düzeyi ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki 69
Tablo 25: Meslek ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki 70
Tablo 26: Aylık Gelir ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki 71

Tablo 27: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına Dair Medeni Topluma İlişkin Düşünceleri 72
Tablo 28: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile %25 Sınırını Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 72
Tablo 29: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukukî Durumlarına Dair Dağılımı 74
Tablo 30: Katılımcıların Genel Artış Sınırına İlişkin Bilgi Dağılımı 75
Tablo 31: Katılımcıların %25 Artırım Uygulaması Öncesindeki Uygulamalarına Dair Dağılımı 75
Tablo 32: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Adil Bulma Durumu 76
Tablo 33: Meslek ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 76
Tablo 34: Medeni Durum ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 77
Tablo 35: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 78
Tablo 36: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Hukuki Bulma Durumu 79
Tablo 37: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 80
Tablo 38: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Geçici Çözüm Bulma Durumu 81
Tablo 39: Meslek ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 82
Tablo 40: Medeni Durum ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 82
Tablo 41: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Etkili Yöntem Bulma Durumu 83
Tablo 42: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 84
Tablo 43:Katılımcıların Taraflar Arasındaki İletişime İlişkin Değerlendirmesi 85
Tablo 44: Cinsiyet ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 86
Tablo 45: Aylık Gelir ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 87
Tablo 46: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 87
Tablo 47: Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi 89

Tablo 48: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki..89
Tablo 49: Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmeleri 91
Tablo 50: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki.....91
Tablo 51: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 92
Tablo 52: Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmeleri 93
Tablo 53: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki.....94
Tablo 54: Cinsiyet ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 110
Tablo 55: Eğitim Düzeyi ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 110
Tablo 56: Medeni Durum ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki 110
Tablo 57: Cinsiyet ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki 111
Tablo 58: Eğitim Düzeyi ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki ..111
Tablo 59: Medeni Durum ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki .112
Tablo 60: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler İle %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki 112
Tablo 61: Cinsiyet ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki.....114
Tablo 62: Yaş ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki.....114
Tablo 63: Medeni Durum ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki 114
Tablo 64: Cinsiyet ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 115
Tablo 65: Yaş ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 116
Tablo 66: Eğitim Düzeyi ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 116

Tablo 67: Meslek ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 117
Tablo 68: Aylık Gelir ile %25 Sınırını Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 118
Tablo 69: Medeni Durum ile %25 Sınırını Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki 118
Tablo 70: Cinsiyet ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 119
Tablo 71: Yaş ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 120
Tablo 72: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 120
Tablo 73: Meslek ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 121
Tablo 74: Aylık Gelir ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 122
Tablo 75: Medeni Durum ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 123
Tablo 76: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki 123
Tablo 77: Cinsiyet ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 124
Tablo 78: Yaş ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 125
Tablo 79: Eğitim Düzeyi ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki 125
Tablo 80: Cinsiyet ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 126
Tablo 81: Yaş ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 126
Tablo 82: Eğitim Seviyesi ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 127
Tablo 83: Meslek ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 127
Tablo 84: Aylık Gelir ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 128
Tablo 85: Medeni Durum ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki 128
Tablo 86: Cinsiyet ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 129
Tablo 87: Yaş ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 129
Tablo 88: Eğitim Düzeyi ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 129

Tablo 89: Aylık Gelir ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 130
Tablo 90: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki 131
Tablo 91: Cinsiyet ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 132
Tablo 92: Yaş ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki..... 132
Tablo 93: Eğitim Düzeyi ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 133
Tablo 94: Meslek ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 133
Tablo 95: Aylık Gelir ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 134
Tablo 96: Medeni Durum ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki 134
Tablo 97: Yaş ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 135
Tablo 98: Eğitim Düzeyi ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 135
Tablo 99: Meslek ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 136
Tablo 100: Medeni Durum ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 136
Tablo 101: Cinsiyet ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 137
Tablo 102: Yaş ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 138
Tablo 103: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 138
Tablo 104: Meslek ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 139
Tablo 105: Aylık Gelir ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 140
Tablo 106: Medeni Durum ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 140
Tablo 107: Cinsiyet ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki..... 141
Tablo 108: Yaş ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki..... 141

Tablo 109: Meslek ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki.....142
Tablo 110: Aylık Gelir ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki.....143
Tablo 111: Medeni Durum ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 143
Tablo 112: Cinsiyet ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 144
Tablo 113: Yaş ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 145
Tablo 114: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 145
Tablo 115: Meslek ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 146
Tablo 116: Aylık Gelir ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 147
Tablo 117: Medeni Durum ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki 147

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY ..... **i**
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI ..... **ii**
ETİK BEYAN ..... **iv**
ÖN SÖZ ..... **v**
ÖZET ..... **vi**
ABSTRACT ..... **viii**
KISALTMALAR DİZİNİ ..... **x**
TABLOLAR DİZİNİ ..... **xi**
İÇİNDEKİLER ..... **xvii**
GİRİŞ **1**
1. BÖLÜM **3**
KAVRAMSAL ÇERÇEVE: MÜLKİYET KONUT VE KİRA **3**
1.1. MÜLKİYET HAKKI KAVRAMI VE UNSURLARI **3**
1.2. MÜLKİYET HAKKININ TARİHSEL GELİŞİMİ **5**
1.2.1. İlk Çağ ve Orta Çağda Mülkiyet Hakkı 5
1.2.2. Yeni Çağ ve Yakın Çağda Mülkiyet Hakkı 8
1.2.3. Türk Tarihinde Mülkiyet Hakkı 9
1.3. SİYASAL DÜŞÜNCE VE DEVLET SİSTEMLERİNDE MÜLKİYET **12**
1.3.1. Klasik-Liberal İdeolojide Mülkiyet Anlayışı 12
1.3.2. Marksist ve Sosyalist İdeolojide Mülkiyet Anlayışı 13
1.3.3. Faşist İdeolojide Mülkiyet Anlayışı 15
1.3.4. Modern- Karma Mülkiyet Anlayışı: Sosyal Mülkiyet 16
1.4. MÜLKİYET OLGUSU MÜLKİYETİN SINIRLANDIRILMASI VE MÜLKİYET HUKUK İLİŞKİSİ **17**
1.4.1. Mülkiyet Hakkının Hukuki Niteliği ve Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler 17
1.4.2. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması 19
1.4.3. Mülkiyet ve Hukuk İlişkisi 24
1.5. KONUT HAKKI **25**

1.5.1. Konut Hakkı Tanımı ve Niteliği 25
1.5.2. Konut Hakkının Hukuktaki Yeri 26
1.6. KİRA SÖZLEŞMESİ 28
1.6.1. Kira Sözleşmesi Tanımı ve Unsurları 28
1.6.2. Kira Bedeline Getirilen Sınırlamalar 30
1.7. KİRA ARTIŞ ORANININ SINIRLANDIRILMASININ ANAYASAL HAKLAR IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ 33
1.7.1. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Sözleşme Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi 33
1.7.2. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Mülkiyet Hakkı Açısından Değerlendirilmesi 36
1.7.3. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Eşitlik İlkesi Açısından Değerlendirilmesi 37
1.8. TÜRKİYE'DE KİRA BEDELİNE GETİRİLEN SINIRLAMALARA İLİŞKİN ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ ANALİZİ 39
1.8.1. 1963 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı 41
1.8.2. 2000 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı 44
1.8.3. 2001 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı 47
1.8.4. Anayasa Mahkemesi Karlarının Genel Değerlendirmesi 48
2. BÖLÜM 52
AMPİRİK ÇALIŞMA 52
2.1. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ 52
2.1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi 52
2.1.2. Araştırmanın Amacı 54
2.1.3. Araştırmanın Evreni, Örneklemi ve Sınırlılıkları 54
2.1.4. Araştırmanın Yöntemi 55
2.1.5. Araştırmanın Uygulama Teknikleri 57
2.1.6. Araştırma Verilerinin Analizi ve Yorumlanması 58
SONUÇ 96
KAYNAKÇA 102
EKLER 108
EK 1. ORİJİNALLİK RAPORU FORMU 108

EK 2. ETİK KURUL İZNİ 109
EK 3. TABLOLAR 110
ÖZ GEÇMİŞ 149

GİRİŞ

İnsanlık tarihi kadar eski olan hak kavramı disiplinler arası ve çok boyutlu bir olgudur. İnsanın bir şeye sahip olma isteği geçmişten beri var olan bir hissiyattır ve tarihsel olarak incelendiğinde tüm toplumlarda kolektif, ailesel veya bireysel mülkiyet gibi farklı görüntülerde ortaya çıktığı görülecektir. Mülkiyet hakkının konusu insanın yaşam hakkını kullandığı süreçte ihtiyaç duyduğu her türlü eşyadır. Bahsi geçen eşyanın, üzerinde hâkimiyet kurulmaya müsait maddi varlığının olması ve iktisadi bir değerinin bulunması gerekmektedir. Bu kapsamda bir tarım aleti, ulaşım aracı veya toprak eşya tabirinin karşılığını oluşturabilecektir.

Bu eşya ile kişiler arasındaki ilişkinin boyutuysa yer yer birbirine karşıtlık arz eden farklı tartışmalara kaynak teşkil etmiştir. Örneğin Marksist görüş özel mülkiyetin en az seviyede olması gerektiğini savunurken klasik/liberal anlayışsa mülkiyet hakkının kısıtlanamaz mutlak bir hak olduğunu ileri sürmektedir. Ekonomik yönetimlerdeyse her politikanın esas alındığı bir mülkiyet görüşü vardır. Kimi devletler Marksist görüş doğrultusunda özel mülkiyetin en alt seviyede olmasını savunurken kimi devletler liberal görüş doğrultusunda mülkiyet hakkının sınırsız bir şekilde serbest olmasını savunur.

Liberal anlayışın ekonomik karşılığını serbest piyasa anlayışı oluşturmaktadır. Serbest piyasa alıcı ve satıcının karşılıklı olarak bir ürünün fiyatını serbestçe belirlediği ve bu şekilde piyasa fiyatlarının oluştuğu bir modeldir. Devletin, piyasa ekonomisine koşut olarak, piyasaya müdahale etmemesi gerekir. Ancak liberalizmde, her ne kadar serbest piyasa şartlarında fiyatların alıcı ve satıcının karşılıklı anlaşmaları yoluyla oluşması esas ise de ülkelerin, nevi şahsına münhasır bir piyasa ekonomisi olduğu söylenebilir.

Liberal anlayışın temel noktalarından birini hukuk devleti ilkesi oluşturmaktadır. Bu anlayışta hukuk devleti, mülkiyet hakkının devlete karşı korunması ve sözleşme yükümlülüklerinin güvence altına alınması noktasında önemli bir işleve sahiptir. Yine hukuk devleti ilkesiyle toplumun hukuk tarafından yöneltilmesi hedeflenmektedir.

Liberalizm anlayışında mülkiyetin korunması çok önemli bir konudur. Locke'a göre insanın diğer insanlarla bir araya gelmeyi ve bir yönetim altına girmeyi kabul etmesinin en temel amacı mülkiyet hakkının korunmasıdır. Bu anlayışta devletin temel görevi hayatı, sağlığı, özel mülkiyeti ve özgürlüğü korumaktır.

Kişilerin barınma ihtiyacının karşılanması noktasında konut hakkının tanınması ve hakkın kullanımının sağlanması çok önemlidir. Konut hakkının temin edilmesiyle, kişilerin maddi varlıklarını insani düzeyde geliştirmelerine imkân tanınmaktadır. Ne var ki toplumdaki herkesin barınma ihtiyacını karşılamak için mülkiyetine sahip olduğu bir konutu bulunmamaktadır. Bu sebeple konutların mülkiyetini elinde bulunduran ev sahipleriyle, barınma ihtiyacı bulunan kiracılar arasında kira sözleşmesi kurulmaktadır.

Esasında kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş tipik sözleşmelerden bir tanesidir. Sözleşme niteliğinde olması nedeniyle taraf iradeleri doğrultusunda sözleşme şartlarının belirlenmesi esas olandır. Ancak ülkemizde 2020 sonrasında ortaya çıkan ekonomik sorunlar Devlet'in ekonomiye bir kez daha müdahale etmesine sebebiyet vermiştir. Bu kapsamda artan kira fiyatlarının düşürülmesi amacıyla 7409 sayılı yasanın 4. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Geçici Madde 1 eklenmiştir. Sorunların devam etmesi nedeniyle bir yıl sonra ise 7456 sayılı Kanunun 23. Maddesiyle Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 2 eklenmiştir. Bu yasal düzenlemelerle 01.07.2022 ile 01.07.2023 ve 01.07.2023 ile 01.07.2024 tarihleri arasında kira artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştır.

Bu tez çalışması, Türkiye'de 2022-2024 tarihleri arasında uygulanan %25 kira artırım uygulamasının, hukuki ve sosyolojik boyutlarını konu almaktadır. Bu kapsamda Ardahan ili örneğinde, 445 kişi ile Tam Yapılandırılmış Görüşme Formu kullanılarak, yüz yüze görüşmeler yapılmıştır.

Tam Yapılandırılmış Görüşme Formu, nicel ve nitel verilerin birlikte yer aldığı sorulardan oluşturulmuştur. Bu bağlamda çalışmanın araştırma bölümünde (kalitatif ve kantitatif verilerin birlikte kullanıldığı) Karma Yöntem kullanılmıştır. Tezde nicel verilerin analizi için SPSS 18 Paket Programı kullanılmıştır.

Tez çalışması, biri teorik, diğeri ampirik iki bölümden oluşmaktadır. Teorik bölümde, mülkiyet, konut hakkı ve kira olguları ele alınmıştır. Bu çerçevede mülkiyet konusu başlığı altında, mülkiyet olgusu, mülkiyet olgusunun tarihsel gelişimi, siyasal düşünceler ve devlet sistemlerinde mülkiyet, mülkiyet olgusunun hukuki niteliği gibi konular irdelendikten sonra, konut hakkı ve kira sözleşmeleri konulardan bahsedilmiştir. Çalışmanın ikinci bölümü ampirik bölümdeyse; araştırmanın amacı, önemi, kapsamı, yöntemi ve örneklemi gibi metodolojik konular ortaya konulduktan sonra, araştırma verilerinin analizi ve yorumlanması yapılmıştır.

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE: MÜLKİYET KONUT VE KİRA

Tezin bu bölümünde, mülkiyet hakkı kavramı, mülkiyet hakkının tarihsel gelişimi, farklı ideolojilerde mülkiyet hakkının yeri, mülkiyet hakkının sınırlandırılması, konut hakkı ve kira sözleşmesi gibi konulara dair teorik açıklamalar yer almaktadır. Bu bölümde bir taraftan bahsi geçen konularda teorik ve kavramsal bilgiler verilirken diğer taraftan bölüm sonunda Türkiye'de eski tarihlerdeki kira bedeline getirilen sınırlamalara ilişkin yargı kararlarının incelemesi yapılmıştır. Aynı zamanda bu yargı kararları ışığında AYM önüne gitmeyen tez çalışmasına konu edilmiş yasal düzenlemelere dair hukuki değerlendirmelerde bulunulmuştur.

1.1. MÜLKİYET HAKKI KAVRAMI VE UNSURLARI

Arapça mülk kelimesinin türetilmesiyle ortaya çıkan mülkiyet kavramını Türk Dil Kurumu "sahiplik" ifadesi ile açıklamaktadır (Türk Dil Kurumu Sözlükleri). Sahiplik kendisine ait olan bir şeyi yasal sınırlar içerisinde dilediği gibi kullanma yetkisidir. Hak ise en basit haliyle bireye belirli bir yetkinin verilmesi, kişinin hukuki güç ile donatılması, menfaatlerinin kanunlarla koruma altına alınması anlamına gelir. Başka bir ifadeyle hak, kişilerin hukuk düzeni tarafından korunan ve tanınan menfaatleridir. Dolayısıyla hak kavramının kişi, menfaat ve tanınma olmak üzere üç unsuru vardır (Gözler, 2019, s. 12).

Son dönemlerde ortaya çıkan bir görüşse hak kelimesini, hukuki ilişki çerçevesinde açıklamaktadır. Bu görüşe göre hak, sahibine hukuki ilişkinin diğer tarafına karşı bir ayrıcalık veya imtiyazlı durum sağlamaktadır. Hukuki ilişkinin diğer tarafı bu hakka karşı bir yükümlülük altına girmektedir (Eren, 2020, s. 44).

Günlük dilde kullanılan hak kelimesinde bir şeyi istemeye yetkili olduğumuzu ve isteğimizin meşru bir talep olduğunu isteyerek veya istemeyerek belirtiriz. Hukuki olarak bahsedilen hak kelimesi de böyle bir talebi içermektedir. Ancak günlük dildeki hak kelimesinin temelini ahlakilik oluştururken hukuki olarak hak kelimesinin temelini hukuk oluşturmaktadır (Erdoğan, 2015, s. 157).

Buradan yola çıkarak mülkiyet hakkı kavramının, sahip olunan bir şey üzerinde belirli bir yetkinin hukuki güç ile korunması ve kişiye sahip olduğu şey üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisinin verilmesi anlamına geldiğini söylenebilecektir. Bir diğer söyleyişle mülkiyet hakkını insanın bir şey üzerinde hâkimiyet kurması olarak tanımlamak mümkündür. AYM'de mülkiyet hakkı kavramını birçok yargı kararında benzer şekilde açıklamaktadır. [1]

İnsanın hâkimiyet kuracağı şeyin ne olacağına farklı anlamlar yüklenilmekle beraber AYM ve AİHM her türlü menkul ve gayrimenkul malları, bunların üzerinde tesis edilecek sınırlı ayni hakları, her türlü alacak haklarını, sosyal güvenlik imkânlarından doğan hakları ve şahsi veya nispi hakları mülk tabirinin içerisinde kabul etmektedir (Gemalmaz, 2018, s. 33). Buradaki tanım toplumsal tanımlardan daha geniş bir tanımı ifade eder. Çünkü insan haklarına ilişkin sözleşmeler özerk niteliktedir.[2]

Mülkiyet hakkı, diğer temel hak ve özgürlükler gibi kişinin şahsında saklı değildir. Diğer bir ifadeyle kişi doğuştan mülkiyet hakkına sahip olmayıp bu hakka sahip olması için mülkiyet hakkına konu olacak bir *şey* üzerinde mülkiyet hakkının sağladığı yetkilere sahip olması gerekmektedir. Her ne kadar Anayasa'nın 35. Maddesinde *"herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir"* ifadesi bulunsa da madde gerekçesindeki *"malik sıfatını taşıyan gerçek ve tüzel kişiler, bu Anayasal güvenceden yararlanırlar ve onu dermeyan edebilirler"* şeklindeki açıklama bu kanının doğruluğunu göstermektedir. AİHM'in konuya yaklaşımı da bu yöndedir (Gemalmaz, 2018, s. 51).

Mülkiyet hakkının unsurları incelendiğinde bunlarda birincisi maliktir. Malik, hukuki anlam olarak bir şey üzerinde hak sahibi olan kişiyi ifade etmektedir. Malik sıfatına sahip olunması için gerçek kişi veya tüzel kişi olmanın bir önemi yoktur. Dernekler veya vakıflar gibi özel hukuk kişilikleri, kamu kuruluşları veya devlet malik sıfatına sahip olabilmektedir (Gemalmaz, 2018, s. 11).

Mülkiyet hakkının ikinci unsuru sahip olunan *şeydir.* AİHS'nin ek 1 sayılı protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkında "*sahip olunan şey*" kavramının karşılığı

[1] "Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hatta yok etme) olanağı veren bir haktır (AYM, 1988/34 E., 1989/26 K.,06.21.1989)."

[2] "Anayasa ve Sözleşmenin ortak koruma alanındaki mülkiyet hakkı özel hukukta veya idari yargıda kabul edilen mülkiyet hakkı kavramlarından farklı bir anlam ve kapsama sahip olup, bu alanlarda kabul edilen mülkiyet hakkı, yasal düzenlemeler ile yargı içtihatlarından bağımsız olarak özerk bir yorum ile ele alınmalıdır (AYM, 2013/2166 Sayılı Bireysel Başvuru, 06.25.2015)."

olarak Fransızca “biens”, İngilizce ise “possesions” kelimeleri kullanılmıştır. Fransızca biens kelimesi maddi ve maddi olmayan şeyler üzerindeki hakları ifade etmektedir. İngilizce possesions kelimesiyse mülkiyet kelimesinden daha geniş olarak, sahip olunan şeyler anlamına gelmektedir. Türkçede ise sahip olunan şey tabirine karşılık genelde mal veya mülk kelimeleri kullanılmaktadır (Doğru & Nalbant, 2013, s. 651).

Mülkiyet hakkının konusunu genel olarak eşyalar oluşturmaktadır. Tarihsel bölümde görüleceği üzeri ilk dönemlerde eşyanın karşılığını taşınırlar oluştururken sonraki dönemlerde ise taşınmaz mallarda eşya ifadesinin içeriğine dâhil olmuştur. Günümüzde ise somut eşyalar haricinde soyut nitelikteki fikri sinai veya marka değerleri gibi alanlarda insan hakları bağlamında mülkiyet hakkının konusu içinde kabul edilmektedir. Ancak doktrinde bu tip hakların mülkiyet hakkının konusuna dâhil olmadığını savunan yazarlar da vardır (Ayan, 2014, s. 11).

Mülkiyet hakkının üçüncü unsuru mülkiyetin konusu *şey* ile malik arasındaki ilişkidir. Burada bahsedilen ilişki, malikin hakkın konusu olan şey üzerindeki hâkimiyetidir. Bu hâkimiyet malike, mülkiyet hakkının üç yetkisini vermektedir. Bahsedilen yetkiler kullanma, mülkiyet konusu şeyin semerelerinden faydalanma ve dilediği gibi tasarrufta bulunma yetkisidir (Oğuzman & Barlas, 2007, s. 112).

1.2. MÜLKİYET HAKKININ TARİHSEL GELİŞİMİ

1.2.1. İlk Çağ ve Orta Çağda Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkının tarihsel gelişiminde her kesimin kendine has tanımlamalarının bulunduğu ve zaman içerisinde bu anlayışın değiştiği görülecektir. Örneğin yerleşik bir yaşam tarzı olan Eski Yunan toplumunda mülkiyet hakkının temelini toprak oluştururken göçebe bir hayat tarzını benimseyen Tatarlarda yanlarında taşıdıkları ve genelde koyun olan küçükbaş hayvanlar mülkiyet hakkının karşılığını oluşturmaktadır (Aktan, 2020, s. 67).

Mülkiyet hakkı, kişi ile eşya arasında kurulan bağ ile ortaya çıkmaktadır. Tarihsel anlamda bu bağın incelenmesi yapılırken ilk insanın doğada ne şekilde bulunduğu ve ihtiyaçlarını nasıl giderdiği konusuna değinmekte fayda vardır. Gerçekten de birçok düşünür doğa halindeki insanın, mülkiyet hakkına ilişkin açıklamalar yapmıştır. Örneğin Jean-Jacques Rousseau’ya (1712-1778) göre insan, doğa halinde tüm ihtiyaçlarını kendisi karşılayacak güçte olması sebebiyle diğer insanlara ihtiyaç duymamaktadır. Doğada var

olan maddelerin, tüm insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yetmesi nedeniyle insanlar arasında herhangi bir çatışma yoktur. Ancak zaman içerisinde insanların sayısının artması sonrasında temel ihtiyaçlar karşılanamamış ve mülkiyet kavramı ortaya çıkmıştır (Gürbüz, 2009, s. 3).

Thomas Hobbes'a (1588-1679) göreyse doğa hali insana özgürlükçü bir kişilik vermektedir. Ancak doğa halinde insan savaş halinde yaşamakta, ürünlerinin başkaları tarafından alınacağından kuşku duymaktadır. Bu sebeple doğa halinde uygarlık yoktur ve insanların mülkiyet hakkına saygı gösterilmemektedir (Şenel, 1985, s. 411). Hobbes, bu dönemde insanların birbirleriyle sürekli savaş halinde olduklarını ve güçlü olanının hukuk olduğu bir dönemin yaşandığını belirtmektedir. Bu durumu ünlü sözü olan *"İnsan insanın kurdudur."* ifadeleriyle açıklamaktadır (Anayurt, 2021, s. 253).

Mülkiyet hakkı, ilkel toplumlarda kolektif biçimde kabul edilmektedir. Kişilerin şahsi olarak bir şeye sahip olmadıkları ve o şeye toplum olarak herkesin sahip olduğu kabul görmüştür. Örnek olarak toprak toplumun tamamına aittir. Sadece taşınmaz mallar için değil, taşınır mallar için de kolektif mülkiyet hakkı kabul edilmektedir. Örneğin silahlar toplumun tamamına aittir. Buna karşılık kişinin şahsi olarak ürettiği taşınırların kendisine ait olduğu kabul edilmekte hatta kişi ölümünden sonra dahi bu eşyalarıyla birlikte gömülmektedir (Güriz, 1969, s. 12).

Eski Yunan tarihinde toplumda yaşanan gelişmeler sonrasında kolektif mülkiyetin yerini aile mülkiyeti kavramı almıştır. Aile reisi, aile adına sahip olunan şeyi elinde tutmaktadır. Mülkiyet hakkı ile din kavramının yavaş yavaş sıkılaştığı bu dönemde aile reisinin ölümü sonrasında onun Tanrı kimliği kazandığı kabul edilmekte ve bu şekilde topraktaki hâkimiyetinin devam ettiğine inanılmaktadır. Bir diğer husus bu dönemde mülkiyet hakkının konusunu sadece eşya değil insan da oluşturmaktadır. Köle, mülkiyet konusu eşyadan farksızdır ve sahibinin ölümü ile birlikte miras olarak mirasçıya kalmaktadır. Hatta bir kısım köleler taşınır eşya gibi alınıp satılırken bir kısım köleler toprağa bağlı olarak çalışmakta ve toprağın satılması halinde onların da satıldığı kabul edilmektedir (Güriz, 1969, s. 13).

Bu dönemlerde yaşayan Platon, mülkiyet konusunda halka hizmet etmekle görevli olan yöneticilerin ve savaşçıların özel mülkiyet hakkına sahip olmaması gerektiğini, böyle bir durumun olması halinde, bu kişilerin asıl görevi olan halka hizmet görevlerini aksatacağını, sonrasındaysa yönetim yetkilerini kendi çıkarları doğrultusunda

kullanacaklarını ve sitenin yıkılmasına sebep olacaklarını ileri sürmüştür. Buna karşılık çalışanların mülkiyet hakkının olduğunu ancak bunun aşırı servetlerin oluşmasına sebebiyet vermeyecek şekilde olması gerektiğini söyler (Güriz, 1969, s. 16). "Yasalar" isimli eserindeyse özel mülkiyetin kabul edilmesi gerektiğini savunan Platon, bunun eşitsizliklere, aşırı servetlere, toplumsal çatışmalara sebebiyet vermemesi gerektiğini savunur. Bunun yolunu toprak mülkiyetinin eşitlenmesinde görmektedir (Platon, 1998, s. 199).

Roma toplumunda mülkiyet konusunda Roma Hukuku önemli bir yere sahiptir. Bunun yanında ortaya çıkan din anlayışının da mülkiyet konusuna etkisi olmuştur. Özellikle "On Emir" arasında bulunan hırsızlık yapılmaması emri, kişilerde mülkiyet hakkının kutsandığı düşüncesine yol açmış ve sahiplik duygusunu ön plana çıkartmıştır. Ayrıca ticaretin gelişmesi ve devlet tarafından çiftçilere toprak kiralanması sonrasında ortaya köleliğe dayanan bir ticaret biçimi çıkmıştır. Bu durum zengin bir kesimin ve sonraki süreçteyse kapitalist bir devlet biçiminin oluşmasına sebebiyet vermiştir (Bulut, 2006, s. 17).

Oluşan bu durumda hukuki sınırların belirginleştirilmesi için mülkiyet hakkının sınırları çizilmiştir. Böylece Roma Hukuku'nda günümüzde dahi kullanılan mülkiyet hakkının üç yetkisi olan kullanma (usus), yararlanma (fructus) ve tasarrufta bulunma (abusus) yetkileri belirlenmiştir (Bulut, 2006, s. 17).

Ayrıca bu dönemde mülkiyet hakkının mutlak[3] , inhisari[4], ayni[5] ve süresiz olduğu kabul edilmiştir (Tahiroğlu, 2001, s. 155).

Ortaçağ'a gelindiğinde Batı Roma Devleti'nin yıkıldığı ve feodal yönetim tarzının etkin olduğu bir dönem yaşanmaya başlamıştır. Bu dönemde topraktan doğrudan üretim yapanların yanı sıra üretilen mallar üzerine rant sağlayan toprak sahipleri veya diğer bir ifadeyle senyörler sınıfı oluşmaya başlamıştır. Avrupa'da böyle bir düzen varken diğer yandan Norman istilaları ve İslam dininin yaygınlaşması Batı'nın Doğu'yla olan ticaret kapılarının kapanmasına sebebiyet vermiştir. Ticaretin bu şekilde yavaşlamasından sonra paranın kıymetinin azaldığı, kent yaşamının gerilediği, kentten köye göçün yaşandığı ve toprak sahiplerinin güçlendiği bir zaman dilimine girilmiştir (Göze, 2012, s. 61).

[3] Herkese karşı ileri sürülebilme, hakkın kullanımının şarta bağlanamaması.
[4] Haktan elde edilen menfaatlerin başkası ile paylaşmasının zorlanamaması.
[5] Hakkın tamamının kapsaması ve herkese karşı ileri sürülebilmesi.

Sosyal yapılaşmanın toprakla olan ilişkiye göre belirlendiği bu dönemde güçlü toprak sahiplerinin doğal olarak siyasal iktidarı elinde tuttuğu görülmektedir. Toprak üzerinde adeta karın tokluğuna çalışanlar açısındansa mülkiyet hakkından bahsetmek olanaksızdır. Bu kesim açısından hukuki, siyasi ve sosyal yönden senyöre bağlı olunan dönem yaşanmaya başlamıştır (Göze, 2012, s. 62).

Ortaçağ feodal yapısı Roma Hukuku açısından da önemli değişikliklere sebep olmuştur. Bunlardan ilki mülkiyet hakkı sahibinin sadece yetkilere değil sorumluluklara da sahip olduğu kabul edilmiş ve bireyci mülkiyet anlayışında yumuşamalar meydana gelmiştir. Ayrıca bölünmez olarak kabul edilen mülkiyet hakkı hiyerarşik olarak tabakalı bir şekle gelmiş ve müşterek mülkiyetin değişik biçimleri bu dönemde ortaya çıkmıştır (Kaneti, 1993, s. 284).

1.2.2. Yeni Çağ ve Yakın Çağda Mülkiyet Hakkı

Yeni Çağ'a gelindiğinde özellikle Hristiyanlık dini açısından önemli gelişmeler yaşanmıştır. 1517 yılında Alman Papaz Martin Luther (1483-1546) öncülüğünde başlayan protestolar sonucu kilisenin elinde bulunan mülklerin krallığa geçmesi sağlamıştır. Luther, özel mülkiyetin gerekli olduğunu savunmuş ve ortak mülkiyete karşı gelmiştir. Yine bu dönemde yaşayan ve ilk kapitalistlerden kabul edilen John Calvin (1509-1564) mülkiyetin Tanrı'ya ait olduğunu ancak Tanrı'nın bu hakkı kullanması için insanlara verdiğini ileri sürmüştür. Bu sebeple malikin hakkını kullanırken Tanrı'ya ve insanlara karşı sorumlu olduğunu, bu sorumluluğun çalışmak suretiyle yerine getirileceğini savunmuştur. Çalışmayan malikin günahkâr olduğunu kabul eden Calvin, özel mülkiyetin sosyal adaletin sağlanması açısından gerekli olduğunu ileri sürmüştür (Dinler & Çalışkan, 2019, s. 441).

Aynı dönemde yaşayan John Locke, insanın doğal ortamda gayet huzurlu, eşit ve özgür bir hayat geçirdiğini ancak mülkiyet hakkının bu duruma imkân vermediğini belirtmiştir. Locke mülkiyet hakkının geniş anlamda yaşam hakkını ve diğer özgürlükleri de içinde barındırdığını ileri sürmektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkının güvence altında olmadığı yerde diğer hakların da güvence altında olamayacağını, bu durumu güvence altına almanın yolununsa "devlet" olduğunu savunmuştur (Anayurt, 2021, s. 254).

Locke mülkiyet hakkının temelinde emeğin bulunduğunu, herkesin özel mülkiyet hakkına sahip olduğunu savunur. Bunun en basit örneğinin insan uzuvları olduğunu, bu

sebeple kişilerin emek vererek ortaya çıkardıkları ürünlere sahip olması gerektiğini ileri sürerek mülkiyet hakkının kutsal bir hak olduğuna vurgu yapmıştır (Güriz, 1969, s. 82).

Orta Çağ sonrasında değerli madenlerin Avrupa'ya taşınmasına bağlı olarak mülkiyet hakkının içeriğinde değişimler meydana gelmiştir. Bu dönemde para veya tahvil gibi ödeme araçları da mülkiyet tanımlamasının içine girmeye başlamıştır. 18. yy sonrasında buharlı makinenin keşfedilmesi, Fransız Devrimi, Sanayi Devrimi'nin hızlanması gibi gelişmeler, mülkiyet hakkı tartışmalarını farklı bir bağlama taşımıştır. Bu dönemde Adam Smith(1723-1790) özel mülkiyetin gerekliliğini savunmuştur. Smith'e göre, emeğe dayanan mülkiyet, diğer tüm mülkiyetlerin üzerindedir ve emek kökenli olmayan mülkiyetse adaletsiz bir mülkiyettir. Ayrıca bu dönemde feodalitenin özel mülkiyete dayattığı sınırlamalar Fransız Devrimi'nin desteğiyle ortadan kaldırılmaya başlanmış ve özel mülkiyetin önü iyice açılmıştır (Dinler & Çalışkan, 2019, s. 443).

Bu dönemin başka bir önemli ismi olan Rousseau, insanların doğal yaşam halinde eşit ve özgür olduklarını ileri sürmüş ancak toplumdaki mülkiyet hakkının dağılımındaki adaletsizlik nedeniyle insanın yoldan çıktığını ileri sürmüştür. Eşitsizlik olan toplumdaki insanların menfaatlerini korumak amacıyla sözleşme yaptıklarını, bu şekilde ortaya siyasal toplumun çıktığını, bu durumun eşit insanların meyvesi olduğunu belirtmiştir (Anayurt, 2021, s. 254). Rousseau özel mülkiyeti medeni bir toplumun temeli olarak görmüş ve bu sebebe bağlı olarak özel mülkiyeti kutsal saymıştır (Güriz, 1969, s. 83). Diğer yandan Sovyet Rusya'da Marksizm etkisiyle özel mülkiyetinin olmaması gerektiği, özellikle üretim araçlarının özel mülkiyete konu edilmemesi savunulmuştur.

1.2.3. Türk Tarihinde Mülkiyet Hakkı

İlk Türk topluluklarında göçebe bir yaşam tarzı hâkimdir. Bu sebeple ekonominin temel kaynağını toprağın işlenmesi değil hayvancılık faaliyetleri oluşturmaktadır. Mülkiyet hakkının temelini ise hayvanların bakımını gerçekleştirmek için kullanılan yaylak ve kışlaklar oluşturmuştur. Bunun yanında Türk tarihinde en başından beri taşınır ve taşınmaz malların, mülkiyet hakkına konu edildiği görülmektedir. Buna bağlı olarak Türk ve Moğol miras hukukunun özel mülkiyete dayandığı, aile reisinin ölümü halinde mirasının çocuklarına kaldığını görmek mümkündür (Eröz, 1971, s. 338).

Zamansal gelişmeler sonrasında soy mülkiyeti ilk önce aile mülkiyetine daha sonra bireysel mülkiyete dönüşmüştür. Ancak yine de toplumun ortak kullanımında olan yerler yönünden kolektif mülkiyet anlayışının devam ettiği görülmektedir (Tuğrul, 2004, s. 44).

Hun Türklerinde kişilerin sınırlı bir mülkiyet hakkı vardır. Askerler savaşta öldürdükleri kişilerin mallarına sahip olmaktadır. Hakan, bir bardak şarap vererek kişilerin savaşta yakaladıkları düşmanları köle olarak kullanmasını tanır. Kıtlık veya kuraklık zamanındaysa kişiler ellerinde bulundurdukları zahirelerin fazlasını satmak zorundadır. Buradan sonuçla Hun Türklerinde kişilerin mülkiyet hakkına zorunlu dönemde devlet tarafından müdahale edilebildiğini söylemek mümkündür (Tuğrul, 2004, s. 46).

Göktürklerde toplumun ailesel bir yapılanma içerisinde bulunması sebebiyle ailesel mülkiyet hakkından bahsedilmektedir. Uygurlar zamanında yerleşik yaşama geçilmeye başlanmasıyla birlikte hayvancılıktan tarıma yönelmelerin olduğu ve toprak mülkiyetinin büyük bir önem kazandığı görülmektedir. Tarım arazilerinin mülkiyeti aile reisine aittir (Tuğrul, 2004, s. 45).

Türklerin 10. yy başlarından itibaren İslamiyet ile tanışmaları ve kitlesel olarak bu dine geçmeleriyle mülkiyet hakkına dair düşünceleri de etkilenmiştir. Selçuklu Devleti'nde hukuk sisteminin genel olarak İslamiyet'e dayandığı ve bu sebeple İslam'daki mülkiyet anlayışının Selçuklularda kullanıldığını söylemek mümkündür. Özellikle Abbasi Devleti'nin kullandığı ikta[6] sistemini kullanan Selçuklu Devleti, bu noktada tımar sistemini kullanan Osmanlı Devleti'ne de öncülük etmiştir (Cin, 2005, s. 56).

İkta sisteminde intifaen ikta ve mülk ikta olmak üzere iki tür bulunmaktadır. İntifaen ikta sisteminde hak sahibinin ölmesi sonucu toprak, mülk sahibi olan devlete dönmektedir. Mülk ikta sisteminde ise kişinin ölmesi sonrasında sahip olduğu ikta hakkı mirasçılarına kalmaktadır. Bu yönüyle mülk ikta hakkı, mülkiyet hakkının sağladığı yetkilere yaklaşmaktadır (Tuğrul, 2004, s. 47).

1299 yılında kurulan Osmanlı Devleti'nde mülkiyet hakkında yine İslam esaslarının ön planda olduğu görülmektir. Buna göre toprağın mülkiyeti devlete ait olmakla beraber

[6] Selçuklular devlet arazilerini, sınıflara ayırarak yapılan hizmetler karşılığında asker kişilere ikta sistemi altında vermiştir. Bu sistemde toprağın mülkiyeti devlette kalmakla birlikte, ikta sahibi kişi toprağı kullanarak hem asker yetiştirilmesini sağlamakta, hem kendi maaşını karşılamakta hem de yeni fethedilen toprakların elde tutulmasını sağlamaktadır. Bu sayede Moğol baskısı altında kalan Orta Asya'daki Türk toplumlarına yeni yerleşim yerleri oluşturulmaktadır (Göksu, 2009, s. 149).

toprağı kullanan kişi ile Devlet arasında bir nevi sözleşmesel ilişkinin bulunduğu görülmektedir. Toprağı kullanan kişi, kullanım bedeli olarak Devlet'e çift akçesi veya tasma akçesi adı altında vergi ödemektedir. Toprağı kullanan kişinin ölmesi durumunda ölen kişinin mirasçılarının kullanım hakkı devam etmektedir. Bu sebeple mülkiyet hakkının kişilere ait olduğuna dair bir görüntü ortaya çıkmaktadır. Özel mülkiyet haliyse kullanılmayan yani ölü toprak olarak nitelendirilen alanların ihyası sonrasında padişah izni ile olmaktadır (Eren & Başpınar, 2007, s. 154).

Osmanlı Devleti'nin ilerleyen döneminde, tımar sisteminde meydana gelen bozulmalar sonrasından devletin elde ettiği kaynaklarda ciddi azalmalar meydana gelmiştir. Yaşanan bozulmalar sonrasında sistemde yapılan reformlar mülkiyet hakkı yönünden de kendisini göstermeye başlamıştır. Özellikle Tazminat Fermanı'nda kişilerin can güvenliğinin yanında mal güvenliğinin de bulunduğu, bu malları dilediği gibi kullanabileceği, hakkın kullanımı sırasında devlet müdahalesi ile karşılaşılmayacağı gibi hususlardan bahsedilmiştir. Islahat Fermanı'nda ise verilen bu hakların teyidi yapılarak, sağlanan haklardan tüm Osmanlı tebaasının faydalanacağından bahsedilmiştir. Akabinde 1858 yılında çıkartılan Arazi Kanunnamesi ile toprak mülkiyetinin kişilere ait olduğundan bahsedilmiş ve bireysel mülkiyetin yolu açılmıştır.

Kanun-i Esasi'de mülkiyet hakkı Fransız İhtilali'nin etkisiyle düzenlenmiştir. 21. maddede kişilerin sahip olduğu mülk ve maldan emin oldukları, kamu yararı gereğinde dahi karşılığı verilmeden hiçbir mala el konulamayacağı düzenlenmiştir. 1921 Anayasası'ndaysa dönemin olağanüstü şartları gereği mülkiyet hakkına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir (Etgü, 2009, s. 185).

Cumhuriyet Dönemi'nin ilk anayasası olan 1924 Anayasası'nda, doğal hukuk anlayışının etkisiyle "Türklerin Kamu Hakları" başlığı altında seyahat hakkı, çalışma hakkı, sözleşme hakkı gibi hakların yanında mülk edinme hakkından bahsedilmiştir. Yabancıların mülkiyet hakkı ise uluslararası antlaşmalar sayesinde mütekabiliyet esasınca sağlanmıştır (Levi, 2005, s. 236).

1961 Anayasası'nda klasik mülkiyet düşüncesinden vazgeçilerek, hak içeriğinin "yetki ve ödevlerden" oluştuğunu kabul eden anlayışın etkisiyle mülkiyet hakkı, *"sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler"* başlığı altında düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nda da 1961 Anayasası'nın benimsediği anlayış korunmasına rağmen bu anayasada mülkiyet hakkı *"kişinin hak ve ödevleri"* başlığı altında düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemelerin

incelenmesinde her iki anayasada da hakkın kullanımının yanında hak sahibine birtakım ödevlerin yüklendiği görülmektedir.

1.3. SİYASAL DÜŞÜNCE VE DEVLET SİSTEMLERİNDE MÜLKİYET

1.3.1. Klasik-Liberal İdeolojide Mülkiyet Anlayışı

Birçok farklı anlamı içeren ve latince kökeni "liber" olan liberal kelimesi, cömert ve eli açık anlamına gelmekte olup zaman zaman da açık görüşlü manasına gelecek şekilde kullanılmıştır (Heywood, 2010, s. 41).

Liberal sistemin esas aldığı nokta bireydir ve bu anlayış bireyin mülkiyet hakkına sahip olurken bu duruma engel tüm zorlukların ortadan kaldırılmasını savunur. Liberal sistemde özgürlüğün temelini mülkiyet hakkı oluşturmaktadır. Liberal doktrinin kurucularından kabul edilen Benjamin Constant (1767-1830) mülkiyet olmaksızın gelişmenin mümkün olmadığını, mülkiyet hakkına yönelik yasaklamaların ise kısa süre sonra insanların hayatlarına ve güvenliğine yöneleceğini savunmaktadır (Göze, 2012, s. 243).

Liberal mülkiyet anlayışında, mülkiyet hakkı, hak sahibine sahip olduğu şey üzerinde dokunulmaz, sınırsız ve mutlak yetki veren doğal bir hak olarak kabul edilmektedir. Bu manada devlet toplumsal fayda olsa dahi kişilerin bu hakkına engel olamaz ve müdahale edemez. Zira bu düşüncede kişilerin menfaatinin gerçekleşmesi toplumsal menfaatin gerçekleşeceği manasına gelmektedir. Liberal sistem bireyin tüm baskılar karşında korunmasını ana hedef olarak belirlemektedir. Ayrıca ekonomik düzenin temeline bireyi koyar, bireyi bağımsız ve tek başına bir güç olarak görür. Zaman içerisinde devletin hakka müdahale etmemesi düşüncesinin yanına, hakkın kullanımını kolaylaştırıcı faaliyetlerde bulunma yükümlülüğü de getirilmiştir (Altan, 2008, s. 46).

Liberal anlayışın mülkiyet hakkına bu derece önem vermesinin sebebi, mülkiyet hakkını diğer hakların güvence altına alınmasında ön şart olarak görmesidir. Ayrıca mülkiyet hakkının, finansal özgürlüğün gerçekleşmesini sağlamakla birlikte bireysel tasarruf yapılmasını ve toplumsal işbirliğinin gelişmesini desteklediği savunulur. (Gözlügöl, 2014, s. 271).

Düşünce sisteminin önemli isimlerinden olan John Locke; doğal hakları hayat, hürriyet ve mülkiyet hakları şeklinde tasnif etmektedir. Locke'a göre insanlar, haklarını kullanırken özgür durumdadır ancak bu özgürlük hakkı kullanırken başka bir kişiye zarar

verme şeklinde kullanma anlamını taşımamaktadır. Bu yönüyle doğa halini ahlaki bir hal olarak da görmektedir. Ayrıca hak sahibinin, sahip olduğu haklarını koruma yetkisinin de bulunduğunu, haklarının gasp edilmesi halinde buna karşılık cezalandırma yetkisini kullanılabileceğini savunmaktadır. Ancak herkese verilecek bu cezalandırma yetkisinin toplumu savaşa götüreceğini ve bu durumun kötü bir durum olduğunu belirtilerek cezalandırma yetkisinin sadece bir otoriteye yani devlete verilmesi gerektiğini bunun yolununsa toplum sözleşmesiyle mümkün olduğunu savunur (Erdoğan, 2009, s. 8).

Locke'a göre siyasal iktidar kendisine verilen görevleri kötüye kullanamaz. Eğer siyasal iktidar yani devlet kendisine verilen yetkiyi kötüye kullanır, hak ve özgürlükleri korumaz ve kendi varlık nedeni aykırı hallerde bulunursa halkın direnme hakkı ortaya çıkar (Anayurt, 2021, s. 254).

Mülkiyet hakkına zaman içerisinde getirilen kısıtlamalar bu anlayışa göre mülkiyet hakkının özünde bulunmayıp dışarıdan yapılan müdahalelerle getirilen kısıtlamalardır. Bu düşüncenin devamı olarak hakkın kullanımı içerisinde ödevlerin de bulunduğu görüşünü reddeder ve ödevlerin mülkiyet hakkının özüne dâhil olmadığını savunur (Gürsoy, Eren, & Cansel, 1978, s. 354). Ancak zaman içerisinde yaşanan gelişmelerle sosyal devlet anlayışının bir gereği olarak mülkiyet hakkına toplum yararı doğrultusunda birtakım sınırlamaların getirilebileceği de kabul edilmeye başlanmıştır.

1.3.2. Marksist ve Sosyalist İdeolojide Mülkiyet Anlayışı

19.yy.da Karl Marx (1818-1883) ve Friedrich Engels'in (1820-1895) başını çektiği Marksizm ideolojisi, kişi ve toplum ilişkileriyle bu ilişkilerin yansıması olan yapıların değerlendirilmesi amacıyla oluşturulan bir düşünce sistemidir. Bu düşünce sisteminde, mülkiyet bir hukuk değerlendirilmesine tabi tutulmamakta ancak bir üst yapı olarak incelenmektedir (Güriz, 1969, s. 274).

Düşüncenin olgunlaştığı dönem Sanayi Devrimi'nin yaşandığı dönemdir. Bu dönemde oluşmaya başlayan işçi sınıfı ile işçilerin yaşadığı sorunlar sonrasında kapitalizme bir tepki olarak gelişme göstermiştir. Temel amaç ise işçilerin yaşadığı sorunlara çözüm bulmaktır. Bu sebeple düşünce sistemi içerisinde mülkiyet önemli bir yere sahiptir (Etgü, 2009, s. 10).

Marksist düşünce sistemine göre tüm toplumlar üretim ilişkilerine ve üretim araçlarına göre iki sınıfa ayrılmaktadır. Bu sınıfların ilki üretim araçlarını kontrolleri

altında tutan veya bunlara sahip olan *yönetici sınıf* diğeri ise bu araçları kontrol edemeyen *sömürülen sınıftır*. Marks'a göre maddi üretim araçlarını yönetenler aynı zamanda düşünce sistemini de yönetir ve devlet kapitalistlerin menfaatlerini koruma görevi olan burjuvazinin bir aracıdır. Feodal dönemde maddi üretim aracı toprak iken sonraki dönemlerde yaşanan gelişmelerle mekanik donanım ve finansal kaynaklar üretim araçları görevini almıştır. Bu kaynakları ele geçiren kapitalistlerin yönetici yani sömüren sınıf olduğu ileri sürülmektedir. Sömürülen sınıfsa feodal dönemin toprağa bağlı olan köleleri, yeni dönemin üretim araçlarını ele geçiremeyen ve iş gücünü satan proletaryadır (Arslan, 2004, s. 130).

Marksist mülkiyet anlayışında, liberal anlayıştan farklı olarak mülkiyet hakkı bireyden alınıp topluma mal edilmeye çalışılmıştır. Kişiler arasındaki ilişkinlerin üretim kaynaklı olduğu ileri sürülerek bu durumun bireysel mülkiyet ve kolektif mülkiyet olarak iki durumu ortaya çıkardığı savunulur. Bireysel mülkiyetin temel olarak kötülüğü savunulur. Bu düşünce bireysel mülkiyetin insanların başkaları tarafından sömürülmesini ve toplumsal adaletsizliği oluşturacağını ileri sürer. Bu sebeple özellikle üretim araçları üzerindeki bireysel mülkiyet kabul edilmez. Bireysel mülkiyetin sebep olduğu sosyal adaletsizliğin, üretim araçlarının devletleştirilmesiyle önleneceği düşünülür (Gürsoy, Eren, & Cansel, 1978, s. 256).

Kapitalizm sisteminde üretim araçları üzerinde kurulan hâkimiyetin zaman içerisinde sömürgeye yol açtığı düşünüldüğünden mülkiyet hakkı toplumsal yönetim açısından önemli bir araç olarak görülmektedir. Üretim araçlarında kurulacak olan bireysel mülkiyetin, kişilerin bencilliğine ve tabiiyet ilişkilerine yol açacağı, kolektif mülkiyetinse kişiler arasında yardım ve işbirliğine katkı sağlayacağı savunulmaktadır. Sosyalizm ise, kapitalizme tepki olarak ortaya çıkmıştır. Düşünce sistemine göre, kapitalist sistemde toplumun sadece bir kesimi refaha ulaşacaktır ve bu durum ekonomide dalgalanmalara ve istikrarsızlığa sebebiyet verecektir. Bu sebeple üretim araçlarının mülkiyetinin kamuda olması gerektiği ve bu üretim araçlarının insanların ihtiyaçlarını gidermek amacıyla kullanılması savunulmaktadır (Işık, 2013, s. 107).

Düşünce sisteminin önceliği kapitalizmin ve burjuvanın sebebiyet verdiği aksaklıkları gidermek ve sanayinin gelişmesinde rol almaktır. Bunun ise üç aşamalı bir şekilde yerine getirileceği düşünülmektedir. İlk adım proletaryanın siyasal iktidarı ele geçirecek şekilde egemen bir yapıda örgütlenmesidir. Burada devlet, düşünsel dönüşümü

sağlamaya yönelik politikalar izleyecek, özel mülkiyetin son bulmasını ve üretim araçlarını devletleştirilmesini sağlayacaktır. İkinci aşama, sınıfların olmadığı bir toplumun meydana getirilmesidir. Bu aşama emeğin toplumsallaştığı ve *"herkese emeğine göre"* anlayışının geçerli olduğu bir aşama olacaktır. Bu iki aşamada Devlet müdahalesine dayanılması halinde sınıfsız üst toplum aşamasına geçilecek ve devlet ortadan kalkacaktır. Komünizm olarak adlandırılan bu düzende *"herkesin kapasitesine göre"* anlayışı geçerli olmaya başlayacaktır ve artık hiçbir hukuk düzenlemesine gerek kalmayacaktır (Işık, 2013, s. 108).

Sosyalist mülkiyet anlayışında bireysel mülkiyet hakkını reddederek mülkiyetin topluma ait olduğu savunur. Bu düşünceye göre devlet tüm halkın temsilcisidir ve halk adına hakkı kullanır. Bu vesileyle toplumsal mutluluk sağlanır ve özel mülkiyetin son bulmasıyla kişilerin birbirini sömürmesi engellenir. Böylece toplumsal işbirliği sağlanacaktır. Bu düşüncede malın niteliğine göre devlet mülkiyeti, bireysel mülkiyet, kolektif mülkiyet, kooperatif mülkiyet gibi farklı mülkiyet çeşitlerinin olabileceği öngörülmüştür. Ancak toprak mülkiyetinin devlete ait olması gerektiği savunulmaktadır.

1.3.3. Faşist İdeolojide Mülkiyet Anlayışı

Faşizmin I. Dünya Savaşı sonrasında savaşı kaybeden Almanya'da ve kazanan tarafta olmasına rağmen istediklerini elde edemeyen İtalya'da meydana gelen ekonomik buhranlar sonrasında ortaya çıktığı ileri sürülmektedir. Faşizmin ortaya çıkış sebeplerinden bir tanesi de yine I. Dünya Savaşı Dönemi'nde ABD'de ortaya çıkıp kısa süre sonra tüm dünyaya yayılan borsanın çökmesi ve sonrasında yaşanan ekonomik buhranlar olmuştur. Bu gelişmelerle birlikte 1917 yıllarında SSCB'nin ekonomik olarak güç kazanması, diğer Avrupa ülkelerininse güç kaybetmesi, insanların liberalizme tepki göstermesine sebep olmuştur. Yaşanan bu gelişmeler liberalizme olan güveni zedelemiş ve başka çözüm kaynakları aranmasına yol açmıştır. Sosyalizmle birlikte çözüm yollarından bir tanesi de faşizm olmuştur (Sıdal, 2019, s. 113).

Modern ideolojiler arasında kabul edilen faşizm esas olarak yeniliklere ve aydınlanmaya bağlı değerlere karşı bir tavır sergilemektedir. Aydınlanma değerlerine bağlı oluşturulmak istenen devlet ve toplum yapısını eleştirmektedir. Ancak buradan bu düşüncenin muhafazakâr bir düşünceyi içinde barındırdığı sonucuna varılmamalıdır. Zira düşünce, var olan durumunun muhafaza edilmesini savunmamakta, aksine geçmişten

gelen gücü ve birikimi kullanarak modern bir ideolojiyi savunmaktadır. Bu düşüncede birey ve birey aklı önem arz etmemektedir. Yine hümanizme karşı çıkılarak bireylerin temelde doğada bulunan diğer hayvanlar gibi olduğu ileri sürülmekte ve bu sebeple temel haklara sahip olmadığı savunulmaktadır. Bireyler tek başına önem arz etmemekte bireylerin bir araya gelerek oluşturdukları ırklar ve devletler düşünce için önem arz etmektedir (Sıdal, 2019, s. 115).

Genel özellikleri bu şekilde olan ve otoriter devlet sistemini ifade eden faşizm, bireylere değil toplumsal kurumlara önem vermektedir. Bu sebeple kişiler hak ve özgürlük sahibi olarak görülmeyip tam aksine kişilerin toplumsal kurumların devamlılığını sağlamaya yönelik ödevlerinin bulunduğu kabul edilmektedir. Mülkiyet hakkına bakış açısı da bu yönde olan anlayışta mülkiyetin bireyler için değil toplum için gerekli olan fonksiyonel bir hak olduğu savunulmaktadır. Bu düşünce sisteminde, kişi devlet karşısında hak ve özgürlük sahibi olarak görülmemesi sebebiyle devlet gücü kişilerin hak ve özgürlükleriyle kısıtlanamayacağı ileri sürülmektedir (Göze, 2012, s. 154).

Mülkiyet hakkı fonksiyonel bir hak olarak görülmesi sebebiyle hakkın bu fonksiyona aykırı olarak kullanılması halinde devletin hakka her zaman müdahale edebileceği savunulmaktadır. Zira hakkın bu şekilde kullanılması kötüye kullanıldığı manasını taşımaktadır. Kişilerin doğrudan hak sahibi oldukları kabul edilmez. Devlet kişilere gerekli görmesi halinde hak tanır ve gerekli görmesi halinde tanıdığı bu hakkı geri alır (Göze, 2012, s. 154).

Buradan sonuçla faşist sistemde, kurumlar ve devlet karşısında bireysel hakların bir öneminin bulunmadığı anlaşılmakta ve bu manada temel hak ve özgürlük olarak mülkiyet hakkından bahsedilememektedir.

1.3.4. Modern- Karma Mülkiyet Anlayışı: Sosyal Mülkiyet

Liberal ve Marksist düşünce sisteminin ortasında bulunan modern-karma mülkiyet düşüncesine göre, sosyal devlet ilkesi gereği devletin mülkiyet hakkına saygı duyması gerekmektedir. Buna karşılık mülkiyet hakkını kullanan kişinin toplumsal menfaati gözetmesi ve toplumsal menfaatin gerekmesi halinde mülkiyet hakkına müdahale edilmesine katlanması gerekmektedir. Sadece birey menfaatinin esas alınması toplumsal adaletsizliklere yol açacağı ileri sürülerek mülkiyet hakkına yönelik sınırlamaların gerekli

olduğu savunulur. Bu teoriyi diğerlerinden ayıran en önemli husus kişilerin katlanması gereken ödevleri haktan ayrı görmeksizin hakkın unsuru olarak kabul etmesidir (Altan, 2008, s. 55).

Tarihi seyir sonucunda ortaya çıkan sosyal mülkiyet hakkı anlayışı, klasik mülkiyet anlayışındaki hakkın kısıtlanamayacağı düşüncesini ve Marksizm mülkiyet anlayışındaki üretim araçlarının özel mülkiyete konu olmayacağı düşüncesini terk ederek üretim araçlarının dahi kişisel mülkiyete konu olacağını ve hak içeriğinde toplumsal menfaat doğrultusunda kısıtlamalar yapılabileceğini kabul etmiştir (Çoşar, 1985, s. 505).

Sosyal mülkiyet anlayışında, mülkiyet hakkının klasik anlayışın aksine sınırlanabilir olarak benimsemesinin sebebi, klasik-liberal anlayışta kişilere verilen dokunulmaz hakkın kötüye kullanılabileceğinin ve kişinin başkalarının haklarına ve özgürlüklerine müdahale edebileceğinin anlaşılmasıdır. Özellikle 1789 yıllından sonra sanayinin gelişmesiyle mülkiyet hakkının kapitalist sisteme yol açması ve işçi sınıfının bahsi geçen durumu bizzat tecrübe etmesi bu kanaatin oluşmasını sağlamıştır (Altan, 2008, s. 57).

Günümüzde sosyal mülkiyet anlayışı AİHS'de de kabul edilen anlayıştır. [7] Yine ülkemizde hem 1961 Anayasası hem de 1982 Anayasası ile sosyal mülkiyet anlayışının benimsendiği görülmektedir. 1961 Anayasası'nda mülkiyet hakkının "Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler" başlığı altında düzenlenmiş olması ve 1982 Anayasası'nda *"Türkiye Cumhuriyeti… sosyal bir hukuk Devletidir."* düzenlemesine yer verilmesi bu anlayışın yansımasıdır.

1.4. MÜLKİYET OLGUSU MÜLKİYETİN SINIRLANDIRILMASI VE MÜLKİYET HUKUK İLİŞKİSİ

1.4.1. Mülkiyet Hakkının Hukuki Niteliği ve Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler

Mülkiyet hakkı, kişiye sahip olduğu şey üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisini veren mutlak ve ayni bir haktır. AYM bir kararında mülkiyet hakkının hukuki niteliğini ve yetkilerini aşağıdaki şekilde açıklamıştır:

[7] "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez (AİHS Ek 1 Protokol, md.1)."

> *"mülkiyet hakkı genel olarak, bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara da uymak koşuluyla bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hattâ yok etme) yetkilerini anlatır (AYM, 1993/8 E., 1993/31 K., 09.22.1993)."*

Mutlak hak, hak sahibine, hakkın içerdiği yetkileri herkese karşı ileri sürebilme yetkisi veren haklara denir. Bu sebeple herkesin, kişinin mülkiyet hakkına saygı göstermesi zorunludur. Kişiye eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlama yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklara ise ayni hak denir (Oğuzman & Barlas, 2007, s. 111).

Ayni hakkın varlığından bahsedebilmek için üç unsurun bulunması gerekmektedir. Bunlar üzerinde hâkimiyet kurulmaya uygun eşya, eşya üzerinde doğrudan kurulacak hâkimiyet ve bu hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesidir. Burada bahsedilen eşyanın, cismani ve sınırlandırılmış olması ve üzerinden fiili-hukuki hâkimiyet kurulması gerekmektedir. Mülkiyet hakkının tesis edilmesi açısından eşyanın taşınır veya taşınmaz olmasının, misli veya misli olmamasının, tüketilebilen veya tüketilemeyen olmasının, bölünebilen veya bölünemeyen olmasının bir önemi yoktur (Oğuzman & Barlas, 2007, s. 112).

Eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlanmasına ilişkin Türk Medeni Kanunu'nun 683/1 maddesinde[8] mülkiyet hakkı sahibinin bu hakkını kullanırken sınırsız bir alana sahip olmadığı, hakkını "*hukuk düzeninin sınırları içinde*" kullanmak zorunda olduğu belirtilmiştir. Buna göre hakkın kullanılmasında, genel hukuk kuralı olan dürüstlük kuralı, komşuluk hukuku veya sözleşmelerden doğan sorumluluk gibi hukuk düzeninin koyduğu sınırlar içerisinde kalmak gerekmektedir (Kaplan, 2002, s. 11).

Ayni haklar genel olarak iki başlık altında incelenmektedir. Bunların ilki mülkiyet hakkı ikincisi sınırlı ayni haklardır. Sınırlı ayni haklar, irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakkı olarak üç başlık altında incelenmektedir. Yapılan bu ayrım hakkın içerdiği yetkiye göre belirlenmektedir. Eğer bir hak, hak sahibine kullanma-yararlanma-tasarrufta bulunma yetkisi veriyorsa mülkiyet hakkı oluşurken bu yetkilerden bir veya bir kaçını içermiyorsa diğer haklar oluşmaktadır (Oğuzman & Barlas, 2007, s. 112-119).

[8] "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." düzenlemesine; hakkın herkese karşı ileri sürülebilmesine ilişkin ise 683/2 maddesinde "Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir (4721 Sayılı TMK, md.683/1).

Mülkiyet hakkı kişiye üç yetki vermektedir. Bu yetkiler kişinin malik olduğu şeyi kullanması, bu şeyin semerelerinden faydalanması ve dilediği gibi tasarrufta bulunmasıdır. Doktrinde bazı yazarların bu yetkilere ek olarak eşyayı elde bulundurma yetkisi, başkaları tarafından mülkiyet hakkına yönelik el atmaları önleme yetkisi ve mülkiyet hakkı sağlayan eşyayı elden çıkarma yetkisi gibi yetkilerden de bahsettiği görülmektedir (Altan, 2008, s. 93).

Mülkiyet hakkında elde bulundurma yetkisi, hakkın konusu olan eşyayı kişinin zilyetliğinde bulundurması anlamına gelmektedir. Bu durumun ilk şartı mülkiyete konu eşyanın edinilmiş olmasıdır. Kural olarak mülkiyet hakkı sahibinin, hakka konu olan şeyi elinde bulundurmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Ancak kamu düzeni, kamu yararı, kamu sağlığı gibi sebeplerden ötürü bu duruma istisnaların getirilmesi mümkündür. Getirilecek bu istisnaları, edinme yasağı ve edinmenin belirli şartlara bağlanması şeklinde görmek mümkündür. Mesela yaylaklar, yollar, dağlar ve meralar kişisel mülkiyetin konusunu oluşturmayan yerlerdir (Örücü, 1976, s. 93).

Mülkiyet hakkında faydalanma yetkisi, mülkiyet sahibinin hak kullanmasının dışa yansıması olarak tezahür etmektedir. Burada mülkiyet sahibinin, sahip olduğu eşyayı bozması veya değiştirmesi veya kullanması söz konusu olmaktadır. Elde bulundurma yetkisi gibi faydalanma yetkisi de sınırsız değildir. Özellikle 1982 Anayasanın 35/3 maddesindeki *"Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* şeklindeki düzenleme, dürüstlük ilkesi ve hakkın kötüye kullanılması yasağı somut norm olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mülkiyet hakkında tasarrufta bulunma yetkisiyse, hak sahibine, mülkiyete konu eşyayı yasal sınırlar içerisinde dilediği gibi devretme, ipotek veya rehin verme, yok etme, saklama gibi haklar veren yetkidir. Başka bir ifadeyle malike sahip olduğu şeyin geleceğine ilişkin karar verme özgürlüğü veren yetkidir (Güven & Esener, 2008, s. 158). Buna göre mülkiyet hakkının, kişiye eşya üzerinde en geniş yetkileri veren bir hak olduğu anlaşılmaktadır.

1.4.2. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Tarihsel gelişimde ilk etapta mülkiyet hakkının doğal ve sınırsız bir hak olduğu yönündeki görüşten sonra ortaya çıkan başkaca düşüncelerin etkisiyle hakkın kısıtlanmasının gerekliliği düşünülmeye başlanmıştır. Özellikle hakkın kötüye

kullanılması, mülkiyet hakkının insanlar arasında sömürü aracı haline gelmesi, toplum ve kamu yararı gibi durumların bunda etkisi fazlaca olmuştur. Buradaki temel amaç hak kullanımının, başka kişilere zarar vermesinin engellenmesi ve toplumsal faydaya dönüştürülmesinin istenmesidir (Kaya, 2001, s. 24).

Mülkiyet hakkında malikin, hakkı kullanmasının önüne getirilen ilk sınırlama dürüstlük kuralıdır. Dürüstlük kuralı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenmiştir.[9] Yine yukarıda bahsedildiği üzere 1982 Anayasası'nda mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olmayacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler haricinde birçok kanunda özel düzenlemeler yapılarak hak kullanımının kamu yararı veya toplum sağlığı gibi gerekçelerle sınırlandırıldığını görmek mümkündür. Tez çalışmasının çıkış noktasını oluşturan konut kiralarında kira ücretine yapılacak artırıma ilişkin sınırlandırma da bu duruma bir örnek niteliği taşımaktadır.

Tam bu noktada tez çalışmasıyla doğrudan alakalı olması nedeniyle oldukça önem taşıyan 1982 Anayasası'nın *"Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlandırılması"* başlıklı 13. maddesinin incelenmesi gerekmektedir. İlgili madde konuyu şöyle ele almaktadır:

> *"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md.13)."*

İlgili anayasa maddesine göre; bir hakka yönelik kısıtlama yapılırken bunun hukuki düzenlemeler ile yapılması gerekliliğinden bahsedilmektedir. AİHM'nin bir hakka yönelik getirilen kısıtlamalarda ilk aradığı unsur hukukilik/kanunilik ilkesidir. AİHM'ye göre buradaki kanunilik ifadesi sadece şekli anlamda kanundan daha geniş bir anlam içermektedir. Örneğin bir yönetmelikle de mülkiyet hakkını kısıtlayan düzenlemeler yapılması mümkündür. Hatta AİHM, yargı içtihatlarını da bu kapsamda kabul etmektedir (Gemalmaz, 2018, s. 118).

AİHM'nin aksine AYM, Anayasanın 13. maddesindeki sınırlamanın kanunla yapılacağı hükmünü dikkate alarak parlamento tarafından çıkartılan şekli anlamda kanunla mülkiyet hakkının kısıtlanabileceğini düşünmektedir. Anayasa'nın 13. maddesi

[9] "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz." düzenlemesine yer verilerek bu husus açıkça belirtilmiştir (4721 Sayılı TMK, md.2)

gibi mülkiyet hakkına ilişkin 35. maddesi[10] ve kamulaştırmaya dair 46/1. maddesi[11] sınırlamanın yalnızca kanunla yapılabileceğini düzenlemektedir. Bu doğrultuda ülkemizdeki güvence sisteminin AİHM'nin benimsediği güvence anlayışından daha sıkı olduğunu söylemek mümkündür. Ancak kanunun çizdiği sınırları aşmamak kaydıyla yönetmelik veya tebliğ gibi düzenlemelerle kısıtlama getirilmesi mümkündür. Burada önemli olan yapılacak bu müdahalelerin dayanağı olan bir "kanun" bulunmasıdır (Gemalmaz, 2018, s. 118).

Temel hak ve özgürlüklerin kanun ile sınırlanacağı Anayasa'da açıkça belirtilmesi sebebiyle Cumhurbaşkanlığı kararnamesi, kanuni dayanağı olmayan yönetmelik veya başka bir idari işlemle temel hak ve özgürlüklerin sınırlanması mümkün değildir (Gözler, 2019, s. 124).

AİHM ve AYM, hakka yönelik kısıtlama getiren kanunların *öngörülebilir* ve *belirli* olması gerektiğini belirtmektedir. AYM'ye göre öngörülebilirlik ilkesi, bireylerin tüm eylemlerinde devlete güven duyabilmesini ve devletin yasal düzenleme yaparken bu güveni zedeleyici eylemlerden uzat durmasını ifade ederken belirlilik ilkesiyse yasal düzenlemelerin bir duraksamaya yer vermeden açık ve anlaşılır olmasını ifade etmektedir.[12]

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlamanın *meşru bir amaç taşıması* gerekmektedir. Anayasa 35. maddesindeki düzenlemeyle spesifik olarak kamu yararı ve toplum yararı şeklinde iki örneğe yer verilmiştir. Çok geniş bir anlam içeren kamu yararı ifadesini AYM, toplumdaki tüm kişilerin çıkarlarını ifade ettiğini ve bu çıkarların bireysel çıkarların üzerinde olduğunu kabul etmektedir.[13]

---

[10] "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

[11] "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md.46)."

[12] "Kişilerin hukuki güvenliğini sağlamayı amaçlayan hukuki güvenlik ilkesi, hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar. Belirlilik ilkesi ise yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır ve uygulanabilir olmasını, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesini ifade etmektedir. Bu bakımdan, kanunun metni, bireylerin, gerektiğinde hukuki yardım almak suretiyle, hangi somut eylem ve olguya hangi hukuksal yaptırımın veya sonucun bağlandığını belli bir açıklık ve kesinlikte öngörebilmelerine imkân verecek düzeyde olmalıdır. Dolayısıyla, uygulanması öncesinde kanunun, muhtemel etki ve sonuçlarının yeterli derecede öngörülebilir olması gereklidir (AYM, 2012/116 E., 2013/32 K., 02.28 2013)."

[13] "…günümüzde kamu yararı, toplum yararı, ortak çıkar, genel yarar gibi birbirinin yerine kullanılan kavramlarla anlatılmak istenen, bireysel çıkardan farklı ve onun üstünde ortak bir yarardır (AYM, 1999/46 E, 2000/25 K., 09.20. 2000)."

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlamanın *ölçülü* olması gerekmektedir. Sınırlamanın nereye kadar yapılabileceğini ifade eden ölçülülük ilkesinde, kişilerin haklarına getirilen sınırlamada adil bir denge kurulup kurulmadığı incelenmektedir. Başka bir ifadeyle ölçülülük ilkesi, mülkiyet hakkından yoksun bırakan *araç* ile hedeflenen *meşru amaç* arasında dengeli ve makul bir orantı kurulup kurulmadığını ifade eder. Burada mülkiyet hakkı kısıtlanan kişinin olağan dışı bir külfete maruz kalması ölçülülük ilkesine aykırı olacaktır ve adil denge bozulacaktır. AYM'nin de ölçülülük ilkesine bakış açısı böyledir.[14]

Elverişlilikten anlaşılması gereken sınırlama için başvurulan tedbirin hedeflenen sonuca katkı sağlamasıdır. Gereklilikten anlaşılması gereken sınırlama amacına ulaşmak için temel hak ve özgürlükleri en az şekilde kısıtlayacak aracın seçilmesidir. Orantılılıksa ulaşılmak istenen amaç ile seçilen aracın orantısız olmamasıdır (Gözler, 2019, s. 133).

Öze dokunma yasağı, hakka yönelik yapılacak müdahalenin o hakkın hiç kullanılamaması veya yok olması boyutunda olmasının önünde bir engeldir. Hakkın özü kavramını, ödevlerden arınmış ve hak sahibine sınırsız yetkilerinin verildiği yer olarak algılamak mümkündür. Ancak bu görüşün aksine mülkiyet hakkının özünün de bir takım ödevlere ve sınırlamalara tabi olduğu ileri sürülmektedir (Gürsoy, Eren, & Cansel, 1978, s. 340-374). AYM'de kararlarında hakkın özü kavramını benzer nitelikte açıklamakta ve hakkın kullanılmasını yasaklayan, hak kullanımını yasaklamamakla beraber kullanılmasını imkânsız hale getiren veya kullanılmasını güçleştiren, hakkın amacına ulaşmasını engelleyen veya etkisini ortadan kaldıran, hak kullanımını genel olarak ortadan kaldıran düzenlemelerin hakkın özüne dokunduğu kabul etmektedir.[15]

Öze dokunma yasağı ilk olarak 1961 Anayasası'nda düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nın ilk halinde öze dokunma yasağından bahsedilmemiştir. Ancak 2001 yılına kadar AYM yapmış olduğu incelemelerde öze dokunma yasağı kapsamında da denetim yapmaktaydı. Sonraki süreçte 2001 Anayasa değişikliğiyle öze dokunma yasağı tekrar 1982 Anayasası'nda düzenlenmiştir (Gözler, 2019, s. 130).

---

[14]"…elverişlilik", "gereklilik" ve "orantılılık" olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. "Elverişlilik", öngörülen müdahalenin, ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, "gereklilik", ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını, yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, "orantılılık" ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, 2013/817 Sayılı Bireysel Başvuru, 12.19.2013)."

[15]"…bir hak ve hürriyetin gayesine uygun şekilde kullanılmasını son derece zorlaştıran veya onu kullanılamaz duruma düşüren kayıtlara tabi tutulması halindedir ki o hak ve hürriyetin özüne okunulmuş olması söz konusu edilebilir (AYM, 1963/16 E., 1963/83 K., 04.08.1963)."

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlamanın *anayasanın ilgili maddesinde belirtilen sebebe bağlı* olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2001 yılında yapılan değişiklik ile Anayasa'nın 13. maddesinde belirtilen özel sebepler sınırlama yapılması yolundan vazgeçilmiştir. İlgili madde metninde bulunan özel sebep haricinde bir hakkın sınırlanması yolu bu suretle kapatılmıştır (Gözler, 2019, s. 125). Anayasanın mülkiyet hakkının düzenleyen ilgili maddesinde özel olarak tek bir kısıtlama nedeni gösterilmiştir. Bu neden *kamu yararıdır.* Buna göre kamu yararı amacı taşımayan bir kanun ile mülkiyet hakkının kısıtlanması mümkün değildir.

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlama *demokratik toplum düzenine aykırı* olamayacaktır. Bahsi geçen demokratik toplumdan ne anlaşılması gerektiğine dair doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bunlardan ilki 1982 Anayasası'yla oluşturulan demokrasi anlayışı iken diğer görüş çağdaş batılı demokrasi anlayışıdır (Gözler, 2019, s. 129). Başka bir görüşe göreyse buradaki ifadeyle hürriyetçi demokrasi ve bu durumun gereği olarak oluşturulan hukuk düzeni anlatılmak istenilmektedir (Bulut, 2006, s. 151).

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlama *lâik cumhuriyetin gereklerine aykırı* olamayacaktır. Burada geçen ifadede laiklik ve cumhuriyet ifadelerinin ayrı anlaşılması gerekmektedir. Anayasa'nın 1 ila 3. maddelerinde cumhuriyetin gerekleri sayılmıştır. Buna göre temel hak ve hürriyetlere getirilecek bir sınırlama cumhuriyetçi, üniter, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, demokratik, laik, sosyal, hukuk devleti ilkelerine aykırı olamayacaktır. Laikliğinse din hürriyetinin tanındığı ve din ile devlet işlerinin birbirinden ayrıldığı devlet olduğu göz önüne alındığında temel hak ve hürriyetlere getirilecek sınırlama bu ilkelere aykırı olamayacaktır (Döner, 2024, s. 202).

Mülkiyet hakkına getirilecek kısıtlama *anayasanın sözüne ve ruhuna aykırı* olamayacaktır. Anayasanın sözü ifadesinden anlaşılması gereken anayasal metin yani anayasanın içerdiği tüm düzenlemelerdir. Bu kısma anayasanın başlangıç kısmı da dâhildir (Gözler, 2019, s. 128).

Anayasanın ruhunun doktrinde farklı tanımlamaları vardır. Gözler'e göre bu tanımı Anayasa'nın kendisi yapmadığı sürece bahsi geçen ifadeye başka türlü bir anlam yüklenemeyecektir (Gözler, 2019, s. 128). Özbudun'a göreyse anayasanın ruhu, anayasanın bütün ve anayasadan çıkan genel anlamdır (Özbudun, 2021, s. 114). Anayasada bu ifadeye yer verilerek temel hukuk kurulları ve demokratik toplum gereklerine aykırı olacak keyfi sınırlandırılmaların önüne bir engel daha konulmuştur.

1.4.3. Mülkiyet ve Hukuk İlişkisi

Hak kelimesinin çoğulu olan haklar kelimesi ile aynı anlamı içeren hukuk kelimesi, Devlet tarafından usule uygun bir şekilde konulan, toplumdaki ilişkileri düzenlemek amacıyla hazırlanan, uyulması zorunlu olan ve uyulmaması halinde birtakım yaptırımlar öngören kurallar bütünü veya sistemi olarak tanımlanabilir (Oğuzman & Barlas, 2007, s. 2).

Mülkiyet ve hukuk ilişkisini, bakış açılarındaki farklar sebebiyle özel ve kamu hukuku açısından ayrı ayrı ele almak gerekir. Özel hukukta mülkiyet hakkı ayni bir hak olarak kabul edilir ve haktan bahsetmek için bir eşya ile hakkın ilişkilendirilmesi gerekir. Bu durum, mülkiyet hakkını şahsi haklardan ayıran özelliğidir. Eşyaya bağlılık mülkiyet hakkına mutlak hak niteliği kazandırmış olur. Kamu hukuku açısından mülkiyet hakkı, özel hukuk alanından daha geniş yorumlanmaktadır. Burada mülkiyet hakkından bahsetmek için bir eşyanın varlığından bahsetme zorunluluğu yoktur (Gülerci, 2022, s. 243). Örnek olarak özel hukuk yönünden şahsi bir hak olan alacak hakkı, AYM tarafından yapılan hak ihlali değerlendirmesinde mülkiyet hakkı kapsamına sokulmaktadır.

Burada mülkiyet hakkı yönünden özel hukuk hükümlerinin mi yoksa Anayasa hükümlerinin mi uygulanacağı noktasında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bu sorunun çıkış noktası ise anayasa hükümlerinin devlet ile kişiler arasında mı yoksa kişiler arasındaki özel hukuk ilişkilerinde mi uygulanacağı sorusundan çıkmaktadır. Zafer Gören, özel hukukta yapılan düzenlenmelerin anayasada yapılan düzenlemelerin somutlaşmış hali olduğunu ve anayasanın özel hukuk ilişkilerinde uygulanmasının sorunlara sebebiyet vereceğini savunmaktadır. Yazar ayrıca normlar hiyerarşisi gereği özel hukuk hükümlerinin anayasaya aykırı olamayacağını, bu sebeple aynı amacı taşıdıklarını ve daha somut düzenlemeler içeren özel hukuk hükümlerinin mülkiyet hakkı yönünden uygulanması gerektiğini belirtmiştir (Gören, 2001, s. 30).

Tanör/Yüzbaşıoğlu ise, Anayasa'nın özel hukuk düzenlemelerine etki etmemesinin olanaksız olduğunu, çünkü özel hukuk hükümlerinin anayasanın somutlaşmış hali olduğunu ve özel hukuk hükümlerinin yorumlanmasında anayasanın bir ölçüt olarak dikkate alındığını ileri sürmektedir (Töner & Yüzbaşıoğlu, 2018, s. 133).

Mülkiyet ile hukuk arasındaki diğer bir ilişkiyse, mülkiyet hakkına yönelecek olan bir saldırıda hukuk sisteminin devreye girerek mülkiyet hakkını koruyucu bir görev üstlenmesidir. Mülkiyet hakkının anayasada mutlak hak olarak düzenlenmiş olmasının

bir gereği olan bu durum, hakkın ve hak sahibinin korunmasını gerçekleştirmektedir. Anayasa'nın 35. maddesinin lafzında devlete mülkiyet hakkının korunması yönünde doğrudan bir görev yüklenmemiş ise de; bu durum üçüncü kişiler tarafından hakka yönelecek olan müdahalelerde Devlet'e pozitif bir yükümlülük yüklenmediği manasına gelememektedir. AYM'nin konuya bakış açısı da bu yöndedir.[16]

Bu durumun gerçekleşmesi için mevzuatımızda çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Özellikle TMK 683/2[17] maddesindeki düzenleme ve TCK'da düzenlenen *hakkı olmayan yere tecavüz suçu* bu düzenlemelerin başında gelmektedir.

1.5. KONUT HAKKI

1.5.1. Konut Hakkı Tanımı ve Niteliği

Konut hakkı, kişilerin barınma amacıyla kullandıkları yerlerden zorla çıkarılmasının engellenmesini, bu yerlerin birtakım sosyal ihtiyaçları karşılar donanımlarda bulunmasını, kiracılar açısından fahiş kira artışlarının önlenmesini, kişilerin sıcak veya soğuk gibi doğal olaylardan korunmasını sağlayan ikincil kuşak bir haktır (Nurten, Kanlı, & Eryiğt, 2013, s. 28). Uluslararası antlaşmalarda *barınma hakkı* olarak da ifade edilir.

Birleşmiş Milletler'in gerçekleştirdiği *"Habitat II İstanbul 1996"* konferansında barınma hakkının insanların gereksinimini karşılayan temel bir hak olup olmadığı yönünde çeşitli tartışmalar yapılmıştır. Barınma ihtiyacının temel hak ve özgürlük olarak kabul edilmesi halinde devletlere pozitif yükümlükler yükleneceğini gerekçe gösteren başta ABD olmak üzere bazı devletler bu gereksinimin bir temel hak olarak kabul

[16]"Mülkiyet hakkının korunmasının devlete birtakım pozitif yükümlülükler yüklediği hususu Anayasa'nın 35. maddesinin lafzında açık bir biçimde düzenlenmemiş ise de bu güvencenin sadece devlete atfedilebilen müdahalelere yönelik sınırlamalar getirdiği, bireyi üçüncü kişilerin müdahalelerine karşı korumasız bıraktığı düşünülemez. Pozitif yükümlülüklerin ortaya çıkmasının nedeni gerçek anlamda koruma sağlanmasıdır. Buna göre anılan maddede bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının gerçekten ve etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin müdahaleden kaçınmasına bağlı değildir. Gerçek anlamda koruma sağlanması için devletin negatif yükümlülükleri dışında pozitif yükümlülüklerinin de olması gerekir. Dolayısıyla Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu bağlamda söz konusu pozitif yükümlülükler, kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirmektedir. Devletin pozitif yükümlülükleri, mülkiyet hakkına yapılan müdahalelere karşı usule ilişkin güvenceleri sunan yargısal yolları da içeren etkili hukuksal bir çerçeve oluşturma, oluşturulan bu hukuksal çerçeve kapsamında yargısal ve idari makamların bireylerin özel kişilerle olan uyuşmazlıklarında etkili ve adil bir karar vermesini temin etmek sorumluluklarını da içermektedir (AYM, 2019/1450 Sayılı Bireysel Başvuru, 02.22.2022)."

[17]"Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir (4721 Sayılı TMK, md. 683/2)."

edilmesinin karşısında durmuşlardır. Ancak insan haklarının çeşitliliğini çoğaltmak isteyen diğer devletlerin ve uluslararası kuruluşların yoğun tepkileri üzerine bahsi geçen devletler tavırlarını değiştirmek zorunda kalmıştır. Bunun sonucu olarak ise insan hakkı olarak konut konusunun incelenmesi amacıyla bir komisyon kurulmuştur (Keleş, 2007, s. 439).

Yapılan çalışmalar sonucunda konut hakkının devletlere tüm vatandaşlar için bir konut imkânı sağlama yükümlülüğü yüklemediği sonucuna varılmıştır. Ancak kişilerin konuta olan erişiminde diğer insan haklarının katkılarıyla ayrımcılık yapılmasının engellenmesi, konut sahipliği hakkının güvence altında tutulması, toplu halde kişilerin konutlarından çıkarılmasının engellenmesi gibi imkânların sağlanması sonucuna varılmıştır (Keleş, 2007, s. 439).

Kişilerin sahip olduğu temel haklardan bir tanesi olan konut hakkı, ülkemizde barınma ihtiyacına cevap vermekten çok kâr aracı haline gelmiş bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle 1980 yılı sonrasında büyümenin odak noktasına inşaat sektörünün konulması, yönetimde bulunan hükümetlerin bu yönde yasal çalışmaları ve inşaat sektörünün ekonomiyi canlandıran bir alan olarak yorumlanması konut üretiminde bir artış yaşanmasına sebebiyet vermiştir. Yaşanan bu artış, sektörün daha da büyümesine yol açmış ve ciddi bir rekabet ortamı ortaya çıkarmıştır. 2000 yılı sonrasında sosyal imkânlarıyla, yeşil alanlarıyla, güvenlik hizmetleriyle site modeline yönelmeler meydana gelmiştir. Bunun sonucunda ekonomik seviye olarak orta/alt gelir sınıfında bulunan kişilerin konutlara ulaşması zorlaşmıştır (Korkmaz, Derinci, & Şimşekoğlu, 2023, s. 521).

Haziran 2022 yılında konut fiyatlarındaki artış hızını düşürmek amacıyla BDDK tarafından konut kredilerine sınırlandırma getiren düzenleme kredi aracılığıyla konut alma imkânına sahip orta/alt gelir grubunu kiralık konutlara yöneltmiştir. Bu durumsa konut kiralarında ciddi artışlar yaşanmasına sebebiyet vermiştir. Bunun önüne geçmek için konut kiralarındaki artışa %25 artırım sınırı getirilmiştir (Korkmaz, Derinci, & Şimşekoğlu, 2023, s. 522).

1.5.2. Konut Hakkının Hukuktaki Yeri

Konut hakkı, batılı ülkelerde vatandaşların en temel hakları arasında görülmekte ve devletlere pozitif yükümlülükler yüklemektedir. Yasalarda ve anayasalarda açık bir şekilde düzenlenmeyen konut hakkı daha çok uluslararası sözleşmelerde açıklanmış ve

teminat altına alınmıştır. Sözleşmelerde bulunan bu düzenlemeler, devletlere kişilerin konut hakkını kullanmalarını sağlama noktasında pozitif yükümlülükler getirmektedir. Burada insan hakları hukuku, devletlere her birey için bedelsiz bir konut temin etme zorunluluğu yüklememekle beraber devletlere vatandaşların konut ihtiyacını gidermeye yönelik tedbirler alma görevi yüklemektedir (Nurten, Kanlı, & Eryiğt, 2013, s. 24).

Birleşmiş Milletler Genel Kurulunda 1948 yılında kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinin ilk fıkrasında mesken yani konut hakkı da diğer temel insan hakları arasında kabul edilmiştir.[18] Ancak burada konut hakkına ilişkin doğrudan bir düzenlemeye yer verilmemiş ve diğer sosyal haklar arasında sayılmakla yetinilmiştir. Bununla beraber ilgili maddenin bulunduğu uluslararası düzenleme yumuşak yasa niteliği taşıması sebebiyle devletlere bir zorunluluk getirmemekte; yönlendirici nitelik taşımaktadır.

1966 tarihli Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin 11. maddesinin ilk fıkrasındaysa taraf devletlere bir tavsiyeden ziyade daha bağlayıcı bir görev yüklediği görülmektedir.[19]

Ülkemiz söz konusu uluslararası antlaşmayı 2003 yılında kabul ederek taraf sıfatı kazanmıştır. Bu düzenlemeler haricinde daha birçok uluslararası antlaşmalarda barınma hakkından bahsedildiği görülmektedir. Bunun sebebinin ise devletler tarafından yasalarda barınma hakkının yeteri kadar güvence altına alınmamış olması olduğu değerlendirilmiştir.

Ülkemizde ise 1982 Anayasasının 57. maddesinde[20] barınma hakkına dair düzenleyeme yer verilmiştir. Böylece vatandaşların konut hakkı anayasal olarak güvence altını alınmış ve devletin pozitif yükümlülüklerine yer verilmiştir.

1961 Anayasası'nda ise konut hakkına ilişkin *"Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır."* şeklinde

---

[18] " Her şahsın, gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyim, mesken, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere sağlığı ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık veya geçim imkânlarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır (İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, md.25)."

[19] "Bu Sözleşme'ye Taraf Devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dahil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf Devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır (Ekonomik Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, md.19)."

[20] "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md. 57)."

düzenleme yapılmıştır. 1961 Anayasası'na nazaran 1982 Anayasası'nda tüm vatandaşları kapsayacak şekilde olması nedeniyle eşitlik ve insan hakları bağlamında daha hukuki olduğu değerlendirilmiştir.

1.6. KİRA SÖZLEŞMESİ

1.6.1. Kira Sözleşmesi Tanımı ve Unsurları

Kira sözleşmesi 6098 Sayılı Kanunun *"Özel Borç İlişkileri"* başlıklı ikinci kısmında düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin tanımı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde bizzat kanun koyucu tarafından yapılmıştır. Türk Borçlar Kanunu kira sözleşmesini şöyle açıklamıştır:

> *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (6098 Sayılı TBK, md.299)."*

Kanuni tanımdan anlaşıldığı üzere kira sözleşmesi en az iki kişinin bir araya gelmesiyle ortaya çıkan ve kiraya verenin bir şeyi kiracıya vermeyi, kiracının da buna karşılık bir bedel ödemeyi kabul ettiği, her iki tarafa da borç yükleyen (sinallagmatik) ivazlı bir sözleşmedir (Eren, 2019, s. 311).

Bu tanım, kanunda düzenlenmiş bulunan konut ve çatılı iş yeri kiraları ile ürün kiralarını kapsamaktadır. Kira sözleşmelerine ilişkin uygulanacak genel hükümler TBK 299-338 maddeleri arasında bulunmaktadır. Ancak konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde uygulanacak hükümler ile ürün kiralarında uygulanacak hükümler birbirinden farklıdır. Zira ürün kiralarına ilişkin TBK 357 ve devamı maddelerinde özel nitelikte tanımlamaya yer verilmiştir. Konut ve çatılı kira sözleşmelerine ilişkin uygulanacak olan özel hükümler ise TBK 339-357 maddeleri arasında bulunmaktadır (Eren, 2019, s. 313).

Kira sözleşmesinin unsurları incelendiğinde ilk olarak kanuni tanımdan anlaşıldığı üzere kiracı ve kiraya veren olmak üzere *sözleşme tarafları* karşımıza çıkmaktadır. Buna göre kiraya konu malın kullanılmasını veya yararlanılmasını devretme görevi yüklenen tarafa *kiraya veren*, buna karşılık bedel ödeme görevi yüklenen tarafa *kiracı* denir (Kılıçoğlu, 2019, s. 223-226).

Kiraya veren tarafın gerçek kişi olması zorunluluk değildir. Kiraya veren, tüzel kişi olabileceği gibi tüzel kişiliği bulunmayan bir topluluk da olabilir. Önemli olan gerçek

veya tüzel kişi ile tüzel kişiliği bulunmayan topluluktaki herkesin fiil ehliyetine sahip olmasıdır. Aynı durum kiracı içinde geçerlidir (Aral & Ayrancı, 2019, s. 261).

Kiraya veren veya kiracı tarafın birden fazla kişi tarafından oluşturulması da mümkündür. Böyle bir durumda kiraya verenler açısından bölünemeyen bir borç söz konusu olması nedeniyle müteselsil borçluluk söz konusu olacakken kiracılar açısından ise aksine bir anlaşma yoksa veya yapılan kira sözleşmesi ticari iş niteliği taşımıyorsa kısmi borçluluk durumu oluşacaktır (Yavuz, Acar, & Özen, 2022, s. 241).

Paylı mülkiyete tabi bir malın kiralanması halinde kiraya verenler açısından pay ve paydaş çoğunluğu ilkesi geçerliyken elbirliği mülkiyetine tabi bir malın kiralanmasında oybirliği ilkesi geçerli olacaktır.

Kira sözleşmesinin diğer bir unsuru *kiralanan şeydir.* Bahsi geçen *şey* adi kira sözleşmeleri yönünden taşınır veya taşınmaz nitelikteki tüketilmeyen maddi mallardır. Ürün kiralarında ise *şey* tabiri maddi veya maddi olmayan malları kapsamaktadır; buna göre bir hakkın adi kira sözleşmesi ile kiralanması mümkün değilken ürün kirası yöntemiyle kiralanması mümkündür (Eren, 2019, s. 319).

Kira sözleşmesinin diğer bir unsuru *kira bedelidir*. Kira bedelinin taraflar arasında belirlenmesi veya belirlenebilir olması gerekmektedir. Bu bedel kiracı tarafından kiraya verene ödenecek borçtur. TBK'nin 313. maddesinde kiracının kira bedelinin ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Ancak kira sözleşmesi kurulduğu sırada kira bedelinin tespit edilmiş olması gerekmemektedir. Burada önemli olan tarafların bir bedel ödeneceği hususunda anlaşmalarıdır. Bu yönde bir anlaşmanın yapılmış olması kira sözleşmesinin meydana gelmesi için şart olmakla beraber kira bedelinin hatta kira cinsinin sonradan belirlenmesi mümkündür (Yavuz, Acar, & Özen, 2022, s. 239).

Kira bedeli taraflar arasında TBK'nin 26. maddesi[21] gereğince sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında istenildiği gibi belirlenebilir. Ancak yapılan olan bu belirleme, TBK'nin 27. maddesi[22] gereğince kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olamaz. Böyle bir durumun olması halinde kesin hükümsüzlük yaptırımı geçerli olacaktır (Eren, 2019, s. 329).

[21] "Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler (6098 Sayılı TBK, md.26)."

[22] "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur (6098 Sayılı TBK, md.27)."

Konut ve çatılı işyerleri kiraları için düzenlenen TBK'nin 343. maddesinde[23] kararlaştırılmış kira bedelinin sonradan kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtilmiştir. Yine konut ve çatılı işyerleri kiraları için TBK'nin 346. maddesinde[24] kiracının kira bedeli ve yan giderler dışında bir bedeli ödemeye mahkûm edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre kiracının, kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde kiracı üzerine müstakbel kira alacaklarının muaccel olacağına veya ceza koşulu ödeneceğine dair yükümlülük yüklenemeyecektir (Eren, 2019, s. 329).

Kira sözleşmesinin diğer bir unsuru *tarafların anlaşmasıdır.* Tarafların, sözleşmenin esaslı unsurlarında anlamış olması bir sözleşme kurulmasının ilk şartıdır. Burada açıklanan iradelerin birbirine karşılıklı ve uyumlu olması gerekmektedir. Kira sözleşmesi bakımdan esaslı unsurlar tarafların kiralanan şeyin teslimi ve kiralanan şeyin kiralama bedelidir. Bu hususlarda tarafların anlaşmış olması kira sözleşmesinin kurulması açısından yeterlidir. Buna ek olarak kiralanan şeyin kiracıya devredilmiş olması veya kiracı tarafından bir miktar kira bedelinin ödenmiş olması sözleşmenin kurulması açısından zorunlu değildir. Zira bu borçlar tarafların sonradan yerine getirmek üzere üstlendikleri borçlardır (Aral & Ayrancı, 2019, s. 257).

1.6.2. Kira Bedeline Getirilen Sınırlamalar

Kira bedeli, kira sözleşmesinin en esaslı unsurlarından biridir. Sözleşme serbestisinin esas olduğu kira sözleşmesinde taraflar kira bedelini istedikleri şekilde belirleme özgürlüğüne sahiptir. Ancak bu durumun bazı istisnaları mevcuttur. Bu istisnaların bazılarını gabin (aşırı yararlanma) veya aldatma gibi genel hukuk kuralları oluştururken bazılarını ise bizzat kanun koyucu belirlemiştir.

Kira bedeline konulan genel sınırlamaları içeren TBK'nin 344. maddesine[25] göre; yenilenen kira dönemlerinde taraflarca kira artışına ilişkin yapılan anlaşma TÜFE

[23] Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz (6098 Sayılı TBK, md.343)."

[24] Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir (6098 Sayılı TBK, md.346)."

[25] "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde

oranının 12 aylık ortalamasını geçmemek şartıyla geçerli olacaktır. Esasında kanun maddesinin ilk halinde TÜFE oranı değil ÜFE oranı esas alınmıştır. Ne var ki Resmi Gazete'nin 30659 Sayısında yayınlanan *"7161 sayılı 'Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"* ile 344. maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarındaki *"üretici fiyat endeksindeki artış"* ibaresi *"tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim"* şeklinde değiştirilmiştir. Yine maddenin dördüncü fıkrasında yer alan *"kararlaştırılmışsa,"* kelimesinden sonra gelmek üzere *"20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,"* hükmü eklenmiştir. Yapılan yasal değişikliğin yürürlük tarihi ise 01.01.2019 olarak belirlenmiştir.

Bu genel düzenlemenin yanında ara dönemlerde yaşanan ekonomik sebeplere bağlı olarak geçici yasal düzenlemeler yapıldığı da görülmektedir. Örneğin 4531 Sayılı Yasa ile getirilen 2000 yılı için %25, 2001 yılı için ise %10 artırım sınırı getirilmiş, kiraya konu taşınmazın bulunduğu yerde rayiç oranların daha düşük olması halinde bu oranların geçerli olacağı kabul edilmiştir. Bu düzenleme haricinde 7409 ve 7456 sayılı yasalarla getirilen %25 artırım sınırı da bu konuya bir örnek niteliği taşımaktadır. Resmî Gazete'nin 31863 sayısında yayınlanan 7409 sayılı yasanın 4. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Geçici Madde 1 eklenmiştir. İlgili yasal düzenleme şu şekildedir:

> "*Konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih (11.06.2022) ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır*."

İlk etapta 01.07.2023 tarihine kadar uygulanması düşünülen yasal düzenleme, ekonomideki zorlu şartların devam etmesi nedeniyle Resmî Gazete'nin 32249 sayısında

---

tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır." (6098 Sayılı TBK, md.344)

yayınlanan 7456 sayılı Kanunun 23. maddesiyle yeniden düzenlenmiş ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na bu defa Geçici Madde 2 hükmü eklenmiştir. Bahsi geçen yasal düzenlemeyse şu şekildedir:

> "*Konut kiraları bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır*."

01.07.2024 tarihi sonrasında geçici bir düzenleme yapılması yoluna artık başvurulmamıştır. 01.07.2024 tarihi sonrasında yasal düzenlemenin yürürlük süresi dolmuş olması nedeniyle genel düzenleme geçerli olacaktır. Yani yenilenecek olan kira sözleşmelerinde yapılacak olan artırım oranı 12 aylık TÜFE ortalaması üzerinde olmayacaktır.

Burada bahsedilmesi gereken bir diğer husus 7409 ve 7456 sayılı yasaların konu itibariyle uygulama alanlarıdır. Bahsi geçen yasal düzenlemelerde açıkça *"...konut kiraları bakımından..."* hükmüne yer verilerek çatılı iş yeri kiralarında %25 oranında bir artış sınırı kabul edilmemiştir. Buna göre çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde genel düzenleme niteliğinde olan TBK 344 maddesi geçerli olacaktır.

Bir başka husus ise konut kiralarına getirilen %25 artırım sınırı, kira bedelinin döviz olarak belirlenmiş olan sözleşmelerde uygulanıp uygulanmayacağına ilişkindir. Yasal düzenlemenin 12 aylık TÜFE ortalamasını sınırlayan bir düzenleme olması ve dövizle kira ödemelerin yasaklanmasına ilişkin yasal düzenlemeler, yapılan düzenlemenin kira bedelinin Türk lirası olarak belirlenen sözleşmeler yönünden olduğunu göstermektedir. (Aydoğdu, 2023, s. 145).

Kira bedeline getirilen bir diğer sınırlamaysa kira bedelinin ödeneceği para cinsine ilişkindir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 13.10.2020 tarihli duyurusu ile iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsiyle veya dövize endeksli belirlenmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca yeni yapılacak sözleşmelerde döviz cinsiyle veya dövize endeksli olarak belirlenmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. Aksine yapılacak olan düzenlemelerin tespit edilmesi halinde ise kambiyo mevzuatı gereği yaptırım uygulanacağı açıklanmıştır (Hazine ve

Maliye Bakanlığı, 2024). Buna göre yeni yapılacak kira sözleşmelerin döviz üzerinden kira bedeli tespit edilemeyecektir.

1.7. KİRA ARTIŞ ORANININ SINIRLANDIRILMASININ ANAYASAL HAKLAR IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

1.7.1. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Sözleşme Özgürlüğü Açısından Değerlendirilmesi

Sözleşme özgürlüğü hukuk literatürü içerisinde çok önemli yere sahip bir kavramdır. Daha çok özel hukuk alanının temelini oluşturan bir ifadedir. Özgürlük kelimesini TDK, *"Her türlü dış etkiden bağımsız olarak insanın kendi iradesine, kendi düşüncesine dayanarak karar vermesi durumu; hürlük, hürriyet"* ifadeleriyle açıklamaktadır. Sözleşmeyse birbirine uygun iradelerin karşılıklı olarak açıklanmasıdır. Sözleşmenin oluşumu sırasında bir icap yani öneri ve bu önerinin kabul edildiğini beyan eden irade açıklaması vardır (Hatemi & Gökyayla, 2011, s. 28).

İki iradenin birbirine uygun olması halinde *hukuki durum* ortaya çıkmaktadır. Burada sözleşme deyimi tarafların birbirine uygun irade beyanlarıyla ortaya çıkan *hukuki durumu* ifade ettiği gibi hukuki işlem ile ortaya çıkan *hukuki ilişkiyi* de ifade edebilir (Oğuzman & Öz, 2016, s. 42).

Sözleşme özgürlüğü ise bir kimseye sözleşme kurma, kurulan bir sözleşmeyi devam ettirme veya sözleşmeyi sona erdirme yetkisini taraflara veren bir haktır. Bu hak kişiye bir sözleşme yapmak veya yapmamak, sözleşme yapacağı kişiyi ve kişileri seçmek, yapılacak olan sözleşme içeriğini belirlemek, yapılacak sözleşmenin tipini seçmek, sözleşmenin hangi şekilde yapılacağını seçmek, yapılan bir sözleşmenin değiştirilmesini veya sonlandırılmasını sağlamak olarak karşımıza çıkabilmektedir (Eren, 2020, s. 340-341).

Hukuk sistemimizde ilk olarak 1924 Anayasası'nda düzenlenen sözleşme özgürlüğü 1982 Anayasası'nın 48. maddesinin ilk fıkrasıyla[26] ve TBK'nin 26. maddesinde düzenlemektedir.

Kural olarak taraflar sözleşme içeriklerini özgürce seçebilmektedir. Ancak bu kural mutlak bir kural değildir. TBK 26 gereği taraflar ancak kanunda öngörülen sınırlar içinde

[26] "Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir." (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 2024, s. 16).

özgürdür. Örneğin aile konutunun devri veya bu konuta ilişkin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına ilişkin işlemler diğer eşin rızasına bağlıdır (Kılıçoğlu, 2019, s. 76).

TBK'nin 27. maddesi ise yapılacak olan sözleşmelerin kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olamayacağı belirtilmekte, bu sınırlara uyulmaması halinde yapılan düzenlemeleri *kesin hükümsüzlük* yaptırımına tabi tutmaktadır.

Yargı kararları açısından da çok önemli bir yere sahip olan sözleşme özgürlüğünü, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, sözleşmeyi yapma, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin içeriğini düzenleme ya da değiştirme, sözleşmeyi ortadan kaldırma ve sözleşmenin tabi olacağı şekli belirleme yetkisi olarak açıklamaktadır.[27]

Bu bilgiler ışığında kira artış oranının sınırlandırılması yönünden yapılan değerlendirmede, özellikle sözleşme özgürlüğünün anayasada düzenlenmiş bir hak olması nedeniyle bu hakka yönelik yapılacak olan bir düzenleme ancak yasama organı tarafından yapılabilecektir. Zira Anayasa'nın 13. maddesine göre temel hak ve özgürlükler ancak kanunla sınırlanabilir. Bu bakımdan 7409 sayılı yasanın 4. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 1 ve7456 sayılı Kanunun 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 2 hükmü yönünden yasallık şartı yerine getirilmiştir.

Tez çalışmasına konu yasa maddeleri yapılmış olan ve hükümleri uygulanmaya devam eden bir sözleşmeye müdahale niteliği taşımaktadır. Aslında Anayasa Mahkemesi ve Danıştay devam eden sözleşme şartlarında değişiklik öngören yasal düzenlemeleri Anayasa'nın 48. maddesine aykırı bularak iptal etmektedir. Örneğin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun geçici 8. maddesi ve 4046 Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun geçici 15. maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasa'nın 2. ve 48.

[27] "Genel olarak kişiler, özel hukuk alanında diğer kişilerle olan ilişkilerini, hukuk düzeni içinde kalmak şartıyla diledikleri gibi düzenler, diledikleri konuda, diledikleri kişiler ile sözleşme yapabilirler. Bu olanak, Borçlar Kanunu'nda öngörülen sözleşme özgürlüğü (akit serbestliği) ilkesinin bir sonucudur ve bu hak irade özerkliği (sözleşme hürriyeti) prensibi ile Anayasa (m.48) tarafından teminat altına alınmıştır. Bu sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kişiler kanun tarafından düzenlenmiş olan sözleşme tiplerinden ayrı karma veya nev'i şahsına münhasır (kendine özgü) sözleşmeler yapmak ve bunların koşullarını diledikleri gibi tespit etmek, buyurucu ve yasak koyan kurallara, ahlak ve adaba aykırı olmamak şartıyla Kanun tarafından düzenlenmiş olan sözleşme fizyonomisini (tipini) değiştirmek ve konusunu yasal sınırlar içinde tayin etmek hakkına haizdirler. Dolayısıyla bu özgürlük, sözleşmeyi yapma, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin içeriğini düzenleme ya da değiştirme, sözleşmeyi ortadan kaldırma ve nihayet sözleşmenin tabi olacağı şekli belirlemeyi de kapsar. Bu genel açıklamalara göre Türk-İsviçre hukukunda kural, sözleşme özgürlüğüdür. Sözleşme özgürlüğü kuralı, sözleşmeyi kurma ve değiştirme özgürlüğü kadar sözleşme ile bağlı kalmama özgürlüğünü de içerir (YHGK, 2011/693 E, 2012/88 K., 02.22.2012)."

maddelerine aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Danıştay ise bankalar ve finansman şirketleri tarafından özel kişilere kullandırılan tüketici kredilerinde Kaynak Kullanımı ve Destekleme Fonu kesintisini yükselten Bakanlar Kurulu kararının yürütmesini durdururken, *"Hukuk devletinin önemli unsurlarından olan hukuk güvenliği ilkesi, yürürlükteki mevzuata dayanılarak tesis edilmiş ve kesinleşmiş bir işlemle kişilerin sahip oldukları kazanımların korunması anlamına gelmektedir. Kişiler kendi lehlerine bir işlemi yaparken yürürlükteki mevzuata güvenmektedirler ve daha sonra yürürlüğe girecek bir düzenlemeyi öngörme imkanları bulunmamaktadır."* gerekçelerine dayanmıştır (Danıştay 10. Dairesi, 2010/14697 E., 05.13.2011).

Anayasa Mahkemesi önüne gitmeyen tez çalışmasına konu yasal düzenlemelerin bu gerekçelerle iptal edilme ihtimali yüksektir. Ancak yürürlük süreleri dolmuş olması nedeniyle böyle bir ihtimalin ortadan kalktığını söylemek gerekir. Bununla beraber bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi'nin önüne gidecek bir dosyada ihlal kararı verilmesinin önünde hukuki bir engel yoktur.

Diğer bir taraftan düşünüldüğünde, sözleşme serbestisinin tam manasıyla uygulandığı hiçbir ülke olmadığı ve hukukun temel amacının eşit ve sosyal adaleti sağlamak olduğu da nazara alındığında bazı durumlarda sözleşme serbestisine müdahale edilmesi kabul edilebilir. Ülkemizin sosyal bir devlet olması nedeniyle güçsüzlerin korunması yolunda zaman zaman böyle bir çözüm yolu üretilebilecektir. Bu nedenle Devlet'in zor şartlar altında ekonomik düzenlemeler yaparak müdahalelerde bulunması yadırganmamalıdır. Zira ülkemizde olduğu gibi geçmiş tarihlerde Almanya ve İsviçre gibi ülkelerde de kira parasına ilişkin yasal düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir (Altaş, 2000, s. 105-106).

Burada önemli olan hususun yapılacak olan yasal düzenlemenin *"sınırlı artış ilkesi"* ve *"geçici süre olma"* niteliklerini taşımasıdır. Bu nitelikleri taşıyacak olan yasal bir düzenlemenin sözleşme serbestisi ilkesine aykırı olmayacağı ileri sürülmektedir. 2000 yılı öncesinde Yargıtay kararlarında uygulanan bakış akışı da bu yöndedir (Altaş, 2000, s. 107-108).

1.7.2. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Mülkiyet Hakkı Açısından Değerlendirilmesi

Mülkiyet hakkı ve mülkiyet hakkının hangi şartlar altında sınırlandırılabileceğini ilişkin genel bilgiler yukarıdaki bölümlerde verilmiştir. Bu bölümde yasal düzenleme özelinde değerlendirme yapılacaktır.

Anayasa'nın 35. Maddesinde göre mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olmayacağı düzenlenmiştir. Bunun yanında, toplumda yaşayan herkesin konut hakkı bulunduğunu söylemek gerekir.

Ülkemizde geçmiş dönemlerden beri süre gelen yüksek kira ücreti sorunu bulunmaktadır. Bu sorun bazı dönemlerde kendisini daha fazla hissettirmektedir. Bu noktada Devlet tarafından kamu yararı göz önüne alınarak mülkiyet hakkından doğan hakların kullanılmasının sınırlandırılması mümkündür. Keza 2022 ve 2023 tarihlerinde yapılan yasal düzenleme de bu kapsamda değerlendirilmelidir. Yani 2022 ve 2023 yılında yapılan yasal düzenlemeler, doğrudan ev sahiplerinin mülkiyet hakkına bir müdahale niteliği taşımaktadır.

Burada öncelikli olarak belirtilmesi gereken husus mülkiyet hakkı hem Anayasa'ya göre hem de AİHS'ye göre sınırlanabilir bir hak olduğudur. Ne var ki Anayasa'nın 13. maddesine göre kamu yararı amacıyla da olsa bir hakkın özüne dokunulmayacaktır. Dolayısıyla incelenecek olan olgu belirlenen %25 oranının mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığıdır.

TÜİK verilerine göre enflasyon oranları Kasım 2023'de %61,98, Ekim 2023'de %61,36, Eylül 2023'de %61,53, Ağustos 2023'de %58,94, Temmuz 2023'de %47,83, Haziran 2023'de %38,21, Mayıs 2023'de %39,59, Nisan 2023'de %43,68, Mart 2023'de %50,51, Şubat 2023'de %55,18, Ocak 2023'de %57,68, Aralık 2022'de %64,27, Kasım 2022'de %84,39, Ekim 2022'de %85,51, Eylül 2022'de %83,45, Ağustos 2022'de %80,21, Temmuz 2022'de %79,60, Haziran 2022'de %78,62'dir (TÜİK, 2024).

Bu oranlara karşın, toplumda enflasyonun hissedilen seviyesinin daha yüksek olduğu ileri sürülmektedir. Zira ülkemizde bulunan iki farklı emlak sitesindeki oranlar bu kanıyı desteklemektedir. Örneğin, ülkemizin başkenti olan Ankara için Kasım 2021-2023 tarihleri arasında Sahibinden.com sitesine göre konut kira ilanlarında kira bedelleri %548 (Sahibinden.com, 2024), hepsiemlak.com sitesine göre ise %670 artmıştır

(Hepsiemlak.com, 2024). Bu oran Ardahan için ise Sahibinden.çom sitesine göre %495'dir (Sahibinden.com, 2024).

Ev sahibinin yaşadığı reel zararı ortaya koymak adına bir hesap yapıldığında, Temmuz 2022 yılında Ardahan ilinde bulunan bir evin 1.000 TL'ye kiralandığı düşünülürse, 2 yıl üst üste %25 artışla evin kira ücreti 1562,50 TL olacaktır. Ancak reel enflasyon oranı kadar artış yapılması halinde fiyat yaklaşık 5.000 TL olacaktır. TUİK verilerine göre artış yapılması halinde ise kira ücreti yaklaşık 3.000 TL olacaktır.

Verilen somut örnek, resmi oranlar ve toplumdaki genel hissiyat bu şekilde iken kira artış oranının %25 ile sınırlandırılmasının mülkiyet hakkının özüne dokunduğu değerlendirilebilir. Anayasa Mahkemesi tarafından 2001 yılında resmi rakamların daha lehe olduğu bir dönemde bile benzeri yasal düzenlemenin iptaline karar verildiği düşünüldüğünde tez çalışmasına konu yasa maddeleri yönünden de benzeri bir kararın verilebileceği söylenebilecektir. Ancak yasa maddelerinin yürürlük sürelerinin dolması nedeniyle böyle bir ihtimal ortadan kalkmıştır.

1.7.3. Kira Artış Oranının Sınırlandırılmasının Eşitlik İlkesi Açısından Değerlendirilmesi

Eşitlik, ayrım yapılması için objektif neden bulunan haller haricinde, durumları birbirine yakın olan kişilere, ayrım yapılmaksızın aynı işlemlerin uygulanmasına denir (Kaya P. , 2014, s. 1). Anayasa Mahkemesi ise eşitlik kavramı *"eşitlik kavramı, herhangi bir nesnel ve makul dayanağı olmaksızın aynı durumdaki bireylere farklı muamelede bulunulmamasına ilişkin gerekliliği"* şeklinde açıklamaktadır. Aslında eşitlik herkese aynı şekilde davranılması gibi bir anlam taşımamaktadır. Ancak eşit kişiler arasında herhangi bir ayrım yapılmaksızın aynı işlemlerin uygulanması eşitlik ilkesinin bir gereğidir (Karan, 2024).

Anayasa'nın 10. maddesinde[28] eşitlik ilkesi açıkça düzenlenmiştir. Anayasa'nın aksine AİHS'nin 14. maddesinde[29] eşitlik ilkesinin değil bu hakkın zıttı niteliğindeki ayrımcılık yasağının düzenlendiği görülmektedir. Anayasa Mahkemesi tarafından son dönemlerde verilen kararlarda eşitlik ilkesinin yanında ayrımcılık yasağından da bahsedildiği görülmektir. Hatta eşitlik ilkesi kapsamında yapılan başvuruları ayrımcılık yasağı kapsamında, ayrımcılık ilkesi kapsamında yapılan başvuruları ise eşitlik ilkesi kapsamında değerlendirildiği dahi olmaktadır. [30]

Bahsi geçen yasal düzenlemeler ile Anayasa Mahkemesi'nin değerlendirmeleri ışığında yapılan incelemede, karşımıza ilk çıkan husus yasal düzenlemenin muhataplarıyla alakalıdır. Zira toplumda yaşayan ve kira sözleşmesine taraf olmayan kişiler yasal düzenleme kapsamında lehe veya aleyhe bir etki altında kalmamaktadır. Bunun yanında resmi enflasyon rakamları, piyasadaki reel fiyat artışları ve alan araştırmasına katılan katılımcı değerlendirmeleri birlikte değerlendirildiğinde yasal düzenlemeden kiraya veren kişilerin daha olumsuz etkilendikleri sabittir. Bu yönüyle yasal düzenlemenin kiracı ve kiraya veren kişiler arasında eşit bir işlem tesis etmediği görülmektedir.

Kiraya verenler açısından ise, kira fiyatlarının ülke genelinde aynı oranda artmadığı veya aynı oranda artsa dahi daha yüksek kira fiyatlarının bulunduğu illerde maddi kaybın daha yüksek olacağı nazara alındığında yine eşitlik ilkesine uygun düzenlemenin yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Örneğin İstanbul ilindeki bir dairenin kira fiyatının 20.000 TL, Ardahan ilinde ise 2.000 TL olduğu düşünüldüğünde, resmi enflasyon oranları kapsamında %80 zam

---

[28] "Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz. Çocuklar, yaşlılar, özürlüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz. Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz. Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar." (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md.10)

[29] "Bu Sözleşme'de tanınan hak ve özgürlüklerden yararlanma, cinsiyet, ırk, renk, dil, din, siyasal veya diğer kanaatler, ulusal veya toplumsal köken, ulusal bir azınlığa aidiyet, servet, doğum başta olmak üzere herhangi başka bir duruma dayalı hiçbir ayrımcılık gözetilmeksizin sağlanmalıdır." (AİHS Ek 1 Protokol, md.14)

[30] "Anayasa'nın 10. maddesinde yer verilen eşitlik ilkesi hukuksal durumları aynı olanlar için söz konusudur. Bu ilke ile eylemli değil, hukuksal eşitlik öngörülmüştür. Eşitlik ilkesinin amacı, aynı durumda bulunan kişilerin yasalar karşısında aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak, ayrım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir. Bu ilkeyle, aynı durumda bulunan kimi kişi ve topluluklara ayrı kurallar uygulanarak yasa karşısında eşitliğin ihlali yasaklanmıştır. Yasa önünde eşitlik, herkesin her yönden aynı kurallara bağlı tutulacağı anlamına gelmez. Durumlarındaki özellikler, kimi kişiler ya da topluluklar için değişik kuralları ve uygulamaları gerektirebilir. Aynı hukuksal durumlar aynı, ayrı hukuksal durumlar farklı kurallara bağlı tutulursa Anayasa'da öngörülen eşitlik ilkesi zedelenmez" (AYM, 2009/47 E., 2011/51 K., 03.17.2011).

yapılması halinde İstanbul'daki kiranın 36.000 TL, Ardahan'daki kiranın 3.600 TL olacaktır. Ancak %25 oranında artırım yapıldığında ise İstanbul ilindeki dairenin kirası 25.000 TL, Ardahan ilindeki dairenin ise 2.500 TL olacağı hesap edildiğinde İstanbul'da bulunan ev sahibinin katlanması gereken maddi kaybı 11.000 TL, Ardahan ilindeki ev sahibinin ise 1.100 TL olduğu görülmektedir. Oransal kayıplar aynı olmasına rağmen sonuç itibariyle İstanbul ilindeki kiraya veren kişinin maddi kaybı daha yüksektir. Bu duruma sebep olguysa yasal düzenlemenin bölgesel farklılıklar dikkate alınmadan hazırlanması olduğu değerlendirilmiştir.

1.8. TÜRKİYE'DE KİRA BEDELİNE GETİRİLEN SINIRLAMALARA İLİŞKİN ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ ANALİZİ

Konuya giriş yapmadan önce bir yasal düzenlemenin Anayasa Mahkemesi önüne hangi koşullarda geldiğinden kısaca bahsedilmesi, yapılan denetim sisteminin anlaşılması açısında önem arz etmektedir.

Bir yasanın Anayasa'ya uygunluk denetimi siyasi denetim ve hukuki denetim olarak yapılabilmektedir. Siyasi denetim esasında önleyici bir denetim görevi görmekte, yasaların yapım sürecinde anayasaya uygun olarak yapılmasını sağlamaktadır. Ancak bu denetim mekanizmasının içerisinde siyasi gayeler barındıracağı düşünüldüğünde çok sağlıklı bir denetim olmayacağı öngörülebilmektedir (Erdoğan, 2015, s. 102-103).

Hukuki denetimse yürürlüğe girmiş bir metnin anayasaya aykırı olduğunun denetlenmesi ve gerektiğinde bu düzenlemenin ortadan kaldırılmasına ilişkindir. Bu denetim türünde yapılacak olan inceleme siyasi bir amaç taşımamakta, sadece hukuki olarak normların anayasaya uygunluklarına ilişkin denetim yapılmaktadır. Burada yapılan denetim şekli denetim ve esas denetim olarak ikiye ayrılmaktadır. Şekli denetimde, denetime konu yasanın yapımındaki usul işlemleri denetlenmektedir. Esas bakımından denetimdeyse konu denetimi yapılarak yasaların içerikleri itibariyle anayasaya uygunlukları denetlenir (Erdoğan, 2015, s. 103-104).

Hukuki denetim yapılmasının yollarından bir tanesi def-i yoluyla denetimdir. Bu yol, bir mahkeme tarafından uyuşmazlık hakkında uygulanacak bir normun Anayasa'ya aykırı olduğu tespit edilmesi halinde kullanılacak yoldur. Burada asıl sorunun çözümü, uygulanacak normun Anayasa'ya uygunluğunun denetimine bağlıdır. Bu sebeple ilgili

mahkeme tarafından durma kararı verilerek AYM kararı beklenir. Bu denetim yoluna somut norm denetimi de denilmektedir (Erdoğan, 2015, s. 106).

Bir normun herhangi bir uyuşmazlıkta uygulanmasının gerekmeden anayasaya uygunluğunun denetlenmesineyse soyut norm denetimi denir. Bu yol genelde siyasal kaynaklar tarafından kullanılmaktadır. Anayasaya uygunluk denetiminin diğer bir yolu ise ülkemizde 23 Eylül 2012 tarihinden beri uygulanmakta olan bireysel başvuru yoludur. Burada genelde yasaların anayasaya uygunluğunun denetiminden ziyade kişilerin temel hak ve hürriyetlerinin korumasına yönelik bir inceleme yapılmaktadır (Erdoğan, 2015, s. 106).

Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan inceleme sonucunda bir normun anayasaya aykırı olmadığı yönünde kanaat oluşması halinde ret kararı verilir. Bu karara *"anayasaya uygunluk kararı"* da denir. Tam aksine normun anayasaya aykırı olduğu yönünde bir kanaat hâsıl olması halindeyse iptal kararı verilir. İptal kararı verilirken, anayasaya kısmen veya tamamen aykırılık tespiti yapılabilir. Kısmen aykırılık halinde tespiti yapılan normun, bütünden ayrılabilir nitelikte olması gerekir. Aksi takdirde yasal düzenlemenin tamamen iptaline karar verilmesi gerekir (Anayurt, 2021, s. 848-850).

Somut norm denetiminin konusunu Anayasa'nın 152. maddesine göre kanunlar ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleri oluşturmaktadır. TBMM içtüzüğü ile anayasa değişiklikleri ise somut norm denetiminin konusunu oluşturmamaktadır. Yine bir normun şekli olarak Anayasa'ya aykırı olduğu da somut norm denetimiyle ileri sürülememektedir (Döner, 2024, s. 565).

Bir normun somut denetime tabi tutulabilmesi için bir mahkeme tarafından görülmekte olan bir davanın bulunması gerekmektedir. Ayrıca denetime tutulacak normun o davada uygulanacak bir norm olması ve resen veya taraflarca anayasaya aykırılık iddiasının ileri sürülmesi gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi tarafından verilen iptal kararlarının yürürlük tarihi hemen olacağı gibi 1 yıl ileri bırakılması da mümkündür. Ancak Anayasa Mahkemesi tarafından verilen kararlar geriye yürümez (Döner, 2024, s. 568).

Aşağıda incelemesi yapılan AYM kararları somut norm denetimi yoluyla AYM'nin önüne gelmiştir. Buna göre biri 1955 tarihli 6570 Sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddeleriyle yapılan, diğeri ise 2000 yılında 1955 tarihli 6570 sayılı Kanun'a 4531 Sayılı Kanun'a

eklenen Geçici 7. maddeyle yapılan olmak üzere iki düzenleme ve bu düzenlemelere yönelik 1963, 2000 ve 2001 tarihli üç tane Anayasa Mahkemesi kararı vardır.

1.8.1. 1963 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı

Karara konu 1955 tarihli 6570 sayılı kanunun 2. ve 3. maddeleri şu şekildedir:

"Madde 2- A) Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiraları 1939 yılı kiralarına, meskenlerde yüzde iki yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

B) 1939 yılı kira bedelleri mukavele ile belli olmayan veya 1939 yılından sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanan gayrimenkullerin kira bedelleri belediye encümenince 1939 yılı rayici esas alınarak o mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir edilen kira bedellerine yukarıdaki nispetlerde zamlar yapılmak suretiyle taayyün eder.

C) 1939 yılından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iradları nazara alınarak tesbit edilen kiralarına meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde iki yüz zam yapılmak sureti ile bulunacak miktarı geçemez. Şukadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralar 3 üncü maddedeki emsal gayrimenkulların kiralarını geçemez.

Madde 3- A) Birinci maddede yazılı yerlerde 24/2/1947 tarihinden sonra inşa olunan gayrimenkullerin kira bedelleri 12/5/1953 tarihinde mevcut yazılı veya sözlü mukavele ile belli miktarı geçemez.

B) 12/5/1953 tarihindeki kira bedelleri yazılı veya sözlü mukavele ile belli olmayan veya bu tarihten sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedelleri o mahal veya senitteki mümasillerinin 12/5/1953 tarihindeki kiralarına göre belediye encümenlerince takdir edilir. 6084 sayılı kanunun neşrinden sonra inşa edilen gayrimenkuller ile bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanacak gayrimenkullerin ve mezkûr kanun hükümlerine müsteniden hükmen veya her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanan gayrimenkullerin kira bedellerinin tâyininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.

C) Kiraların tâyininde mümasilleri bulunmayan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin hali hazır durumu ve mevkileri nazarı itibara alınarak belediye encümenlerince takdir olunur. Belediye encümenleri, gayrimenkul kiralarını takdir ve tesbit etmek için, iş durumlarına göre, kendi veya belediye meclisi azaları arasından lüzumu kadar üçer kişilik heyetler seçmek suretiyle tetkikat yaptırabilir. Bu heyetler hazırlayacakları raporları Encümene tevdi ederler.

D) Tetkikat yapmak üzere vazifelendirilecek heyet âzalarının her birine verilecek ücret miktarı, Apartman, iş hanı, kapalı çarşı gibi birden fazla daire, yazıhane ve dükkânı, ihtiva eden yerlerin her bir kısmı için beşer, müstakil mesken, ticarethane, müessese ve benzeri yerler için 10 ar lirayı

geçmemek üzere belediye encümenlerince takdir ve tesbit olunur. Belediye encümenlerince tesbit edilecek ücret miktarı ve mutat nakil vasıtası ücreti müracaatçılar tarafından belediye veznesine yatırılır. Bir günde birden ziyade takdir ve tesbit muamelesi yapılması halinde, görülen iş aynı mahalde olursa, nakil vasıtası ücreti müracaat sahipleri arasında müsavi hisselere taksim edilir."

Söz konusu yasal düzenlemelerde özetle belirli bir dönem için kira ücretlerinin *dondurulduğu* anlaşılmaktadır. Yasal düzenlemelerin Anayasa'ya aykırı olduğu iddiası ile Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından Anayasa Mahkemesine başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesi ise belirtilen yasa maddelerinin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal kararı vermiştir. Söz konusu kararın gerekçesindeki şu bölümler dikkat çekicidir:

"...Şimdi, 6570 sayılı kanunun yukarıya alınan hükümlerinin kamu yararını sağlayıp sağlamadığı ve mülkiyet hakkının Özüne dokunup dokunmadığı meselesinin çözümlenmesi gerektir. Sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerden anlaşıldığı üzere, kanun koyucu gayrimenkulleri, yapıldıkları yıllara göre kategorilere ayırmış ve bunlara belli miktarda zamlar yapmakla beraber 12/5/1953 deki kira rayicini en yüksek had kabul edip kira paralarını böylece dondurmuştur..."

İlgili kararda yasa metnine yönelik inceleme yapılmadan önce kamu yararı şartı ve öze dokunma yasağı kapsamında inceleme yapıldığı görülmektedir. 1982 Anayasası'nda olduğu gibi 1961 Anayasası'nda da mülkiyet hakkı kamu yararı şartıyla ancak kanun ile sınırlandırılması mümkündür. Bu sebeple ilgili kararda kamu yararı açısından inceleme yapılmaktadır. Karar gerekçesi şu şekilde devam etmektedir;

"...Kiraların bu suretle dondurulmasına karşılık, 12/5/1953 gününden sonra iktisadi şartlar önemli derecede değişmiştir. Bu arada inşaat maliyetleri, bakım ve idare giderleri çok artmış Türk parasının kıymeti Hükümetçe alınan kararlarla düşürülmüş, gerek bu kararların ve gerek çeşitli diğer sebeplerin etkisi altında eşya fiyatları yükselmiş, bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılmıştır. Bunun sonucu olarak 12/5/1953 günü ile bugünün konjonktürleri arasında büyük bir fark hasıl olmuş ve bu durum, toplantıda huzursuzluk yaratmıştır..."

Kararda öze dokunma yasağı kapsamında inceleme yapılacak olması nedeniyle ülkedeki genel ekonomik durum hakkında değerlendirme yapıldığı görülmektedir. Burada hukuki bir konunun değerlendirmesi yapılırken ekonomik şartların da göz önüne alınması mülkiyet hakkının soyut bir olgu olması kadar somut bir olgu olduğunu da göstermektedir. Yine kanunun ilk yapıldığı dönem ile sonrasında getirilen değişiklik arasındaki ekonomik koşulların karşılaştırıldığı görülmektedir. Buna göre mevcut hukuki

ve ekonomik şartlar ortaya konulmak suretiyle öze dokunma yasağı kapsamında inceleme yapıldığı anlaşılmaktadır. İlgili karar şu şekilde devam etmektedir;

> *"...1954 yılı sonlarında hazırlanan, 6570 sayılı kanun tasarısının gerekçesinde de bu huzursuzluğa işaret edilmiş ve ikinci Dünya Savaşının Esas No.:1963/3 Karar No.:1963/67 5 doğurduğu iktisadi sarsıntıların artık sona ereceği kanaati ile bütün iktisadi alanlarda olduğu gibi kira alanında da tam bir serbestliğe eğilim gösterilerek 6084 sayılı kanunla konutlardan gayri yerlerde l/l/1955 ve konutlarda 1/6/1955 tarihlerinden itibaren mutlak bir kira serbestliği kabul edilmiş ise de, memlekette baş gösteren yeni fiyat dalgalanmaları karşısında 6084 sayılı kanunun uygulanmasına gidilmesinin büyük sakıncalar doğuracağı anlaşıldığı belirtildikten sonra, mal sahiplerinin tasarruf serbestliğine riayetle beraber kiracıları da makul şekilde koruyacak bir intikal devresi yaratılmasının düşünüldüğü ve bu amaçla yeni tasarının hazırlandığı açıklanmıştır..."*

İkinci Dünya Savaşı sonrasında serbest ekonomi modeline geçme gayretinde olan ülkemizde bütün iktisadi alanlarda olduğu gibi kira sözleşmelerinde de sözleşme özgürlüğü kapsamında bir serbestliğe yönelim kendisini göstermiştir. Bu sebeple 01.06.1955 tarihinden itibaren kira sözleşmelerinde mutlak bir serbestlik kabul edilmiştir. Ancak sonraki dönemlerde ülkedeki ekonomik bozulmalar sebebiyle kabul edilen bu düzenin ekonomik olarak ciddi sorunlar barındıracağı öngörülmüştür. Bu sebeple mal sahiplerinin tasarruf serbestisine riayet edilerek kiracıların ise makul bir şekilde korunması yolunun seçildiği incelemeye konu kanunun gerekçesinde anlatıldığından bahsedilmektedir. İlgili karar şu şekilde devam etmektedir;

> *"... Bu tasarıda bazı kayıt ve şartlarla günün serbest kira emsaline göre kiraların tesbiti esası kabul edilmiş, fakat geçici encümen halen memlekette bir gayrimenkul buhranının devam ettiği ve kiralar ile tahliye sebeplerinin tahdidi rejiminin terkedilmesinin büyük buhranlar yaratacağı gerekçesi ile teklif olunan esası kabul etmemiştir. Hükümetin bu teklifinden sonra sekiz yıldan fazla bir zaman geçmiş, arada fiyatlar daha da artmış ve iktisadi şartlar yeniden değişmiştir. Hal böyle iken benimsenmiş olan Mayıs 1953 kira rayici esası devam etmektedir. Bu durumun, gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşamayacağı aşikârdır...6570 sayılı kanunun 2 nci ve 3 üncü maddelerinde ön görülen sınırlamalar, yukarıda belirtildiği gibi, adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doyurduğu ve bu yüzden gayrimenkul sahibi yurttaşlar arasında huzursuzluk yarattığı ve huzursuzluk, diğer yurttaşlar üzerinde de etkilerini göstermekten geri kalmadığı cihetle, bunların artık kamu yararını sağladıkları kabul edilemez..."*

İncelemeye konu yasal düzenlemenin yapıldığı tarih ile Anayasa Mahkemesi'nin karar tarihi arasında yaklaşık 8 yıllık bir süre geçmiştir. Kararda arada geçen bu süredeki ekonomik koşulların değerlendirildiği ve toplumdaki ekonomik ve sosyolojik

değişikliklerin tartışıldığı anlaşılmaktadır. Bu değerlendirmeyle kamu yararının bulunmadığının tespit edildiği görülmektedir. İlgili karar şu şekilde devam etmektedir;

> *"...Öte yandan bu sınırlamalarla kiralar dondurulmuş olduğundan gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini, değişen şartlara göre ayarlamak imkânı Önlenmiş bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelirler, diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kalmaktadır. Ayrıca, bu şekilde dondurulan kira paraları, fiyatların yükselişi sonucu gayrimenkullerin kazandığı değerin normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadi şartlar büsbütün deriştiği halde 6570 sayılı kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi, adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını Önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır. Bu sebeplerle sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerin, Anayasa'nın 36. ve 11. maddelerine aykırı olmaları yönünden iptal edilmeleri gerekir (AYM, 1963/3 E., 1963/67 K., 03.26.1963)."*

Kararın son bölümünde ise kira ücretlerin dondurulmasına rağmen diğer fiyatlarda artışların yaşanmaya devam etmesi ve gayrimenkullerin artan fiyatları karşısında getirisi olan gelirin düşük kalması sebeplerine bağlı olarak ilgili kanun maddesinin mülkiyet hakkının özüne dokunduğu tespit edilmiş ve iptaline karar verilmiştir.

Kararda yapılan tespitlerin alan araştırmasında katılımcı görüşlerinde belirtilen olgulardan olduğu anlaşılmaktadır. Yaklaşık 60 yıllık bir dönem sonrasında yapılan alan araştırmasındaki katılımcı görüşleri ile Anayasa Mahkemesi kararanında aynı tespitlerin yapılmış olması, kararda yapılan tespitlerin toplum gerçekleriyle ne kadar tutarlı olduğunu gösterdiği değerlendirilmiştir.

1.8.2. 2000 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı

AYM tarafından karar verilen bir diğer yasal düzenleme ise yine 18.05.1955 günlü, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a 4531 sayılı Yasa'yla eklenen Geçici 7. maddedir. Söz konusu madde içeriği şu şekildedir:

> *"Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz. Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz. Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden sözleşmesi yapılamaz. Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur."*

İçeriğinde 2 yıllık bir dönem için düzenleme barındıran ilgili kanun 2000 yılı için %25 oranında bir sınır belirlemişken 2001 yılı için ise %10 oranını sınır olarak tespit etmiştir. Söz konusu kanunun iptaline ilişkin iki adet Anayasa Mahkemesi kararı

mevcuttur. Bunlardan ilki Pazaryeri Sulh Hukuk Mahkemesi'nin itiraz yoluna başvurması sonucunda Anayasa Mahkemesi'nin 16.11.2000 yılında verdiği 2000/26 Esas sayılı kararı iken diğeri ise Adana 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin itiraz yoluna başvurması sonucunda Anayasa Mahkemesinin 19.07.2001 yılında verdiği 2001/303 Esas sayılı kararıdır. Her iki kararın inceleme konusu kanun maddesi aynı iken ilk karar 2000 yılı için uygulanan %25 sınırı yönünden ikinci karar 2001 yılı için uygulanan %10 sınırı yönünden verilmiştir.

Pazaryeri Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından 4531 Sayılı Yasa ile kira paralarının arttırılmasına ilişkin düzenlemenin, sosyal hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmadığını, kira sözleşmelerinde tarafların gelecek yıla ait kira artışlarını serbestçe belirleme olanağını sınırlandırdığını, bunun taşınmaz sahipleri aleyhine sonuçlar yarattığını, bu durumun Anayasa'nın 10. ve 48. maddelerine aykırı olduğunu belirterek iptal başvurusunda bulunduğu görülmektedir. Anayasa'nın 2. maddesinde düzenlenen sosyal devlet ilkesine ve 13. maddesinde düzenlenen temel hak ve hürriyetlerin kısıtlanmasına ilişkin düzenlemeler kapsamında inceleme yapan Anayasa Mahkemesi oy çokluğuyla kanunun Anayasa'ya aykırı olmadığına hükmetmiştir. İlgili red kararının gerekçesi şu şekildedir:

> *"...İtiraz konusu Yasa'nın gerekçesinde de amacının, ekonomi kurallarına göre hak ve nasafete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracının durumu ve ekonomik güçlerin değerlendirilmesi, dengelenmesi, yanında yargı içtihadlarına rağmen tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın sınırlandırılarak diğer fiyatların yükselmesinin önlenmesi olduğu belirtilmiştir. Bu durumda kira paralarının sürekli yükselişinin ekonomik ve sosyal yaşamı olumsuz yönde etkilemesi nedeniyle, kira artışlarının, temel ekonomik göstergelerin hedeflerine bağlı olarak geçici bir süre için sınırlandırılmasının kiracı kiralayan arasında bozulan ekonomik dengenin yeniden sağlanması toplumsal barış ve kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla getirildiği anlaşılmaktadır..."*

Kararda ilk önce kanun gerekçesinin açıklandığı ve bu yönden değerlendirme yapıldığı görülmektedir. Kanun gerekçesinde yasal sınırlama getirilmesine sebep olgular kiracının ekonomik durumunun dengelenmesi ve içtihatlara rağmen kira fiyatlarındaki artışın tüketici fiyat endeksi üzerinde gerçekleşmesi ile buna bağlı olarak diğer fiyatların yükselmesinin önüne geçilmesi olarak gösterildiği anlaşılmaktadır. Anayasa Mahkemesi tarafından ise kararın devamında kanuni gerekçedeki şartların varlığı yönünde inceleme yapılmaktadır.

> *"...Konut ve işyeri olarak çeşitli yönleriyle toplumu etkileyen taşınmaz mal kirası, özel hukuk yanında kamu hukukunu da ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal darlığının, Devletçe önlem alınmaması durumunda kiraların*

normalin üstünde artacağı açıktır. Kira olgusunun bu bakımdan toplumsal bir sorun olduğu kabul edildiğinde Devletin kira konusunda kamu yararı amacıyla kimi hak ve özgürlükleri sınırlandırmasında Anayasa'nın 2., 13., 35. ve 48. maddelerine aykırılık yoktur. İptal isteminin reddi gerekir…"

Kararın bu kısmında kira sözleşmesinin çeşitli yönlerinin bulunduğu ve sadece özel hukuk alanına ilişkin bir içerik taşımadığı anlatılmaktadır. Gerçekten de kira sözleşmesi diğer sözleşmelerden ayrı olarak toplumun tamamını sirayet eden ve içeriğinde mülkiyet hakkı ile konut hakkına dair kısımlar barındırması nedeniyle diğer sözleşmelerden ayrılan yanları vardır. Bu özellikleri nedeniyle kamu hukukunu da ilgilendiren bir alandır. Kira sözleşmesinin bu özelliğine atıf yapan Anayasa Mahkemesi yapılan yasa düzenlemenin Anayasa'nın ilgili maddelerine aykırı olmadığı yönünde görüş bildirmiştir.

"…Öte yandan kiracı ile kiralayan farklı hukuksal konumda olduklarından bunları karşılaştırarak eşitlik ilkesinin zedelendiğini ileri sürmek mümkün değildir. Bu nedenle, İptali istenen hükmün Anayasa'nın 10. maddesiyle ilgisi görülmemiştir. Maddenin dördüncü fıkrasında kira tespit davalarında da birinci fıkradaki sınırlamalara uyulacağı kuralı getirilmiştir. Birinci fıkradaki düzenlemeye koşut olan bu kural da aynı gerekçelerle Anayasa'ya aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir (AYM, 2000/26 E., 2000/48 K., 11.16.2000)."

Kararın son kısmında ise yapılan yasal düzenlemenin kiracı ve kiralayan farklı hukuksal konumları nedeniyle eşitlik ilkesine aykırı olmadığını belirtilmiştir. Esasında Anayasa Mahkemesi'nin bu görüşüne katılmak mümkün değildir. Zira burada yasal düzenlemeye muhatap olan aynı sözleşmenin taraflarını sırf taraf isimleri farklı olması nedeniyle eşit saymamak hukuken doğru değildir. Böyle bir kabulde kira sözleşmesi taraflarının eşit olmadığı ve sözleşmenin eşit olmayan kişiler arasında yapıldığını ortaya çıkacaktır. Ayrıca kiralayanlar açısından da ülkedeki kira fiyatlarındaki bölgesel farklılık göz önüne alınmadan değerlendirme yapılması kararın bu yönden eksik bir değerlendirmede bulunduğu gösterdiği değerlendirilmiştir.

Söz konusu karara katılmayan muhalif üyeler ise kanun maddesinin iptalini şu gerekçelerle savunmaktadır:

"…Bu gün ülkemizde, otuz, kırk yıl önce uygulanan; Devletin ekonomiye müdahalesini uygun bir model olarak yansıtan, "Karma ekonomi" şeklinde isimlendirilen sistem artık terk edilmiştir. Serbest piyasa ekonomisi adı altında, fiyatların bu yöntemle, kurallarına göre, arz ve talep dengesi koşullarında oluşacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle, kamu yararından bahisle kiraların sınırlandırılması tercihi, savunulan ekonomik model ve mantıkla çelişki oluşturmaktadır…"

İtirazın reddine dair katılmayan muhalif üyelerin ilk olarak yasal düzenlemeyi serbest ekonomi modeline aykırı buldukları görülmektedir. Gerçekten de ülkemizde

kabul edilen serbest ekonomi modeline göre fiyatların arz ve talep dengesiyle oluşturulması kabul edilen bir durumdur. Ancak biraz yukarıda bahsedildiği üzere kira sözleşmelerinin kendi bünyesinde barındırdığı kamusal yanı gerektiğinde Devlet'in bu alana müdahale etmesini kaçınılmaz bir hale getirmektedir. Muhalif üyelerin görüşlerinin aksine bu durumun kabul edilen ekonomik model ile çelişki oluşturduğu kabul etmek zor gözükmektedir.

> *"…Yasa, yapılmış ve devam eden kira sözleşmesinde, kira artış dönemi gelmişse, artış oranlarını iki yıl için belirli oranlarda sınırlamaktadır. İlk kez kiraya verilecek olan taşmazlar yönünden ise kira bedelinin sınırlandırılmasıyla ilgili bir düzenleme içermemektedir. Doğal olarak bu durum, Yasa'nın getirdiği iki yıllık sınırlandırma hükmü karşısında taşınmaz mal sahiplerinin başlangıçta saptayıp, isteyeceği kira bedelini yüksek tutmalarına yol açacaktır. Nitekim, Yasa'nın yürürlüğe girmesinden sonra yapılan yeni kira sözleşmelerinde görülen, kira bedellerinin olağanüstü artışı bu sebepten kaynaklanmaktadır…"*

Burada ise yasanın devam eden sözleşme şartlarına müdahalesi eleştirilirken yasa nedeniyle yeni yapılacak sözleşmelerde belirlenen ilk fiyatın yüksek tutulduğu ve bu durumun yasanın amacına aykırı bir şekilde kira fiyatlarının yükselmesine sebebiyet verdiği belirtilmiştir. Burada yapılan tespit son derece isabetli gözükmektedir. Zira tez çalışmasına konu yasal düzenlemenin benzer etki yaptığı hem ekonomik olarak hissedilmiş hem de yapılan alan araştırmasında katılımcı gözlemlerinde belirtilmiştir. Ancak uzun vade için önlem alınması amacıyla yapılan yasal düzenlemede, kısa vadede böyle bir etki yapmasından kaçınılması da mümkün gözükmemektedir.

1.8.3. 2001 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı

Aynı kanun maddesinin iptali istemiyle verilen ikinci kararda yapılan incelemedeyse; Adana 2. Sulh Hukuk Mahkemesi itiraz konusu kuralla, sözleşmelerde kararlaştırılan kira paralarının 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık %10 olarak artırılabileceğini; 2000 yılı program hedefinde enflasyonun %25 olarak öngörülmesine karşın %39 oranında gerçekleştiğini; bu sapma sonucunda kiralayanların %14 oranında bir kayba uğradığını; 2001 yılında ise 22 Şubat 2001 tarihindeki ekonomik kriz nedeniyle, yeni enflasyon hedefinin %50'nin üzerine çıktığını; 2001 yılı kiralarını %10 oranıyla sınırlayan düzenlemenin uygulama olanağı kalmadığını; kira parasının belirlenmesinde mülkiyet hakkının özünün zedelenmemesi gerektiğini; bu nedenlerle, itiraz konusu ibarenin Anayasa'nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürmüştür.

Anayasa'nın 2. maddesinde düzenlenen sosyal devlet ilkesine ve 13. maddesinde düzenlenen temel hak ve hürriyetlerin kısıtlanmasına ilişkin düzenlemeler kapsamında inceleme yapan Anayasa Mahkemesi bu kez oy birliğiyle yasada 2001 yılı için %10 sınırlama getiren hükmün iptaline karar vermiştir. İlgili karar gerekçesiyse şu şekildedir:

> *"...Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlama bununla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olmamalıdır. 4531 sayılı Yasa'nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomi kurallarına göre hak ve adalete uygun, makûl bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır..."*

Kararın ilk kısmında bir önceki kararda olduğu gibi kanuni gerekçenin incelemesi yapıldığı görülmektedir. Aynı kanun maddesine ilişkin inceleme yapılması nedeniyle gerekçelerin aynı olduğu anlaşılmaktadır. Burada yeniden aynı hususlara yer verilmesinin sebebi değişen ekonomik koşullar karşısında orantılılık ilkesi kapsamında yapılacak olan incelemenin sınırlarını belirlemektir.

> *"...Ancak, 4531 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen %10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makûl, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda, itiraz konusu ibare ile mülkiyet hakkının özüne dokunacak biçimde yapılan ölçüsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı ileri sürülemez. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu "...2001 yılında ise yıllık % 10..." ibaresi, Anayasa'nın 2., 5., 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir (AYM, 2001/303 E., 2001/333 K., 07.19.2001)."*

Kararın devamında ise yasanın yapıldığı tarih sonrasında ortaya çıkan 2001 ekonomik krizinin mevcut şartları değiştirdiğinden bahsedilerek çok net bir şekilde yasanın artık orantılılık ve makullük niteliğini kaybettiğinden bahisle yasanın iptaline karar verildiği görülmektedir.

1.8.4. Anayasa Mahkemesi Karlarının Genel Değerlendirmesi

Tüm kararlar yönünden yapılan değerlendirmede; ülkemizin yaklaşık 60 yıllık bir süreçte aynı konuyu tartışması ve aynı sorunla karşı karşıya kalması ekonomik anlamda incelenmesi gereken başlı başına bir sorundur.

1963 tarihli Anayasa Mahkemesi kararında inşaat maliyetlerinin artması, Türk parasının kıymetinin düşmesi, buna karşılık eşya fiyatlarının yükselmesi, bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılması hususları tartışılarak ekonomik durumun tam manasıyla ortaya konulduğu görülmektedir. Dondurulan kira paralarının artan gayrimenkul fiyatları karşısında beklenilen geliri getirmediği değerlendirmesi ise yapmış olduğumuz alan araştırmasında da ortaya çıkan bir görüştür. Yine diğer sektörlerde herhangi bir sınırlama yapılmamasına rağmen kira parasının dondurulmasının mülk gelirinden faydalanan malikin mülkiyet hakkını özünden zedelediği değerlendirmesi, 2001 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı ile aynı yönde yapılan bir değerlendirme olarak karşımıza çıkmaktadır.

1965 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı sonrasında iptal edilen yasal düzenlemelerin yerine yeni bir düzenleme yapılmaması sebebiyle yasal boşluk ortaya çıkmıştır. Sonraki süreçte bu boşluk Yargıtay tarafından ortaya konulan içtihatlarla doldurulmuştur. İçtihatlarda belirlenen temel ölçüt enflasyon oranının bir kira dönemi içerisinde yıllık %65 oranını geçmesi halinde, en fazla %65 oranında artış yapılabilmesidir *(Örneğin; Yargıtay 3. HD, E. 1994/14420, K. 1994/15571).* Yargıtay bu durumu, yüksek enflasyon oranı ile ev fiyatı sürekli artan mülk sahibi karşısında, ekonomik zorluk çeken kiracı için *yarar denkleştirmesi* ilkesiyle açıklamaktadır. Yargı içtihatlarıyla veya bazı özel kanunlarla doldurulan bu boşluk, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012'de yürürlüğe girmesiyle son bulmuştur.

2000 ve 2001 tarihli iki kararın ise aynı kanun maddesi yönünden incelenme yapmasına rağmen tam tersi yönde hükümler içermesi dikkat çekicidir. 2000 tarihli ilk kararda yapılan düzenlenmenin kiracı ve kiraya veren kişi arasındaki ekonomik dengenin tesisi, bu dengenin toplumsal barış için gerekliliği ön planda tutulduğu görülmektedir. Ayrıca esas olarak özel hukuk alanının konusunu oluşturan kira sözleşmesinin bir toplumsal sorun olarak kabul edildiği de anlaşılmakta, bu bakımından Devlet'in bu alana yapmış olduğu müdahale Anayasa'nın 2, 13, 35 ve 48. maddelerine aykırı bulunmadığı belirtilmektedir.

Bu kararda muhalif üyelerin yapmış olduğu değerlendirme dikkat çekicidir. Özellikle devletin ekonomik alana bu şekilde müdahale etmesinin karma ekonomik sisteminin terk edilmesi anlamı taşıdığı yönündeki değerlendirme ciddi bir eleştiri niteliği taşımaktadır. Bunun yanında tez çalışmasında uyguladığımız alan araştırmasında ortaya çıkan bir husus 2000 yılında verilen bu kararda bahsedilmiştir. Buna göre böyle bir

sınırlama getirilmesi halinde kiraya verenler tarafından daha sonra istedikleri oranda kira artışı yapamayacak olmaları nedeniyle ilk kira bedellerinin yüksek tutulduğu ileri sürülmektedir. Yani yasanın, hedefinin aksine bir durumun oluşmasına sebebiyet verdiği iddia edilmektedir. Yapılan bu tespite benzer yorumların alan araştırması kapsamında katılımcılar tarafından bildirildiği görülmüştür. Bu durumda muhalif üyelerin toplumsal gerçekliğe yakın bir değerlendirme yaptıkları söylenebilecektir.

2001 yılındaki kararda ise kanunun %10 oranına ilişkin değerlendirme yapılmıştır. Esasında ilk karar ile ikinci kararın konusunu aynı kanun maddesi oluşturmaktadır. Bu durumda akıllara ilk kararın kesin hüküm oluşturup oluşturmadığı hususu gelebilir. Zira Anayasa'nın 152. maddesi[31] gereği Anayasa Mahkemesi'nin işin esasına girerek verdiği ret kararının Resmî Gazetede yayımlanmasından sonra on yıl geçmedikçe aynı kanun hükmünün Anayasaya aykırılığı iddiasıyla tekrar başvuruda bulunulamaz.

Ancak burada dikkat edilmesi gerek husus Anayasa Mahkemesi kararlarında incelemeye konu maddenin ne olduğudur. İlk kararda yapılan incelemenin "*6570 sayılı Yasa'ya 4531 sayılı Yasa ile eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk tümcesi ile dördüncü fıkrası"* için yapıldığı, ikinci kararda incelemenin ise *"4531 sayılı Yasa ile eklenen Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk tümcesindeki "...2001 yılında ise yıllık % 10..."* ibaresi için yapıldığı belirtilmiştir. Görülüğü üzere aynı kanun maddesini inceleyen iki karar, farklı tümceler yönünden inceleme yapmaktadır. Dolayısıyla iptal için tekrar başvuru yapılmasını yasaklayan 10 yıllık süre burada geçerli olmayacaktır.

Anayasa Mahkemesi 2000 tarihli kararda toplumsal barış ve kamu yararı ön planda tutularak iptal istemini oy çokluğuyla reddetmiştir. İkinci kararda ise belirlenen oranın, 2001 krizi nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kaldığı, bu durumun amacını aşarak kiracı ve kiraya veren arasındaki adil dengeyi kiraya veren aleyhine bozduğu ve makullük sınırını aştığı, bu nedenle artık mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçelerine dayanmış ve iptal kararı vermiştir.

---

[31] "Bir davaya bakmakta olan mahkeme, uygulanacak bir kanun veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin hükümlerini Anayasaya aykırı görürse veya taraflardan birinin ileri sürdüğü aykırılık iddiasının ciddi olduğu kanısına varırsa, Anayasa Mahkemesinin bu konuda vereceği karara kadar davayı geri bırakır. Mahkeme, Anayasaya aykırılık iddiasını ciddi görmezse bu iddia, temyiz merciince esas hükümle birlikte karara bağlanır.Anayasa Mahkemesi, işin kendisine gelişinden başlamak üzere beş ay içinde kararını verir ve açıklar. Bu süre içinde karar verilmezse mahkeme davayı yürürlükteki kanun hükümlerine göre sonuçlandırır. Ancak, Anayasa Mahkemesinin kararı, esas hakkındaki karar kesinleşinceye kadar gelirse, mahkeme buna uymak zorundadır. Anayasa Mahkemesinin işin esasına girerek verdiği red kararının Resmî Gazetede yayımlanmasından sonra on yıl geçmedikçe aynı kanun hükmünün Anayasaya aykırılığı iddiasıyla tekrar başvuruda bulunulamaz (2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md.152)."

Kanaatimizce ilk kararda toplumsal barış ve kamu yararının ön plana alınmasından sonra ikinci kararda şahsi nitelikte bir hakka yönelik makullük nitelemesiyle iptal kararı verilmesi birbiri arasında çelişki oluşturmaktadır. Bununla birlikte ikinci karara konu %10 olarak belirlenen oranın dönemin ekonomik şartlarında çok düşük kaldığı ve iptal kararının isabetli olduğu değerlendirilmektedir.

2. BÖLÜM

AMPİRİK ÇALIŞMA

Tezin bu bölümünde, Ardahan ili örneğinde, Türkiye'de 01.07.2022 ile 01.07.2024 tarihleri arasında uygulanan yüzde 25 kira artırım uygulamasının hukuki ve sosyolojik boyutlarına ilişkin ampirik çalışma yer almaktadır. Bu bölümde öncelikle araştırmanın kapsamı, önemi, amacı, yöntemi, sınırlılıkları gibi metodolojik konular ortaya konulduktan sonra, alan araştırmasından elde edilen verilerin analizi ve yorumlaması yapılmıştır.

2.1. ARAŞTIRMANIN METODOLOJİSİ

2.1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi

Mülkiyet hakkı, hukuki düzeyde bir kimseye, hukuk sisteminin belirlediği sınırlar içinde sahibi olduğu eşyayı kullanma, onun üzerinde tasarrufta bulunma ve ondan yararlanma konusunda geniş haklar tanıyan bir haktır. Mülkiyet hakkı, doğal ve temel bir hak olup, modern demokrasilerde, her bireyin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Ancak mülkiyet hakkı, bütün demokratik modern hukuk düzenlerinde, kamu yararı için sınırlandırılabilmektedir. Bu bağlamda hukuki bir özne olarak malik, mülkiyetini, toplum yararına aykırı bir şekilde kullanamaz.

Mülkiyet hakkı, sınırsız, devredilmez ve salt özneyi ilgilendiren bir konu değil, toplumsal bir konudur. Bu bağlamda mülkiyet hakkının hukuki boyutu ile sosyolojik boyutu, farklı çalışmalarda çeşitli tartışmalara konu edilmektedir. Bu tartışmalar içinde çalışmanın temel argümanı, "mülkiyet hakkının temel ve öznel bir hak olmakla birlikte kamu yararına tezatlık teşkil edemeyeceği" yönündedir.

Türkiye'de ekonomik dalgalanmalar ve yüksek enflasyon nedeniyle 11 Haziran 2022[32] tarihinde kira artışlarına %25 sınırı getirilmiştir. Bu uygulamaya göre, 01.07.2022

[32] 11.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Türk Borçlar Kanunu'na (TBK) aşağıdaki geçici madde eklenmiştir: "GEÇİCİ MADDE 1- Konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki

tarihinden itibaren, yapılan kira konut sözleşmelerinde, kira oranlarında en fazla %25 artış yapılabilmesi kararlaştırılmış ve çeşitli ilkelerle sınırlandırılmıştır.[33] Konut kiralarında, yapılan sözleşmelerde uygulanacak kira artış oranına dair getirilen %25 sınırı 1 Temmuz 2024 itibariyle son bulmuştur. Böylelikle Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi gereğince, kira bedelinde uygulanacak artış oranları, Tüketici Fiyat Endeksi'nin (TÜFE), yıllık ortalamalarına göre değişim oranını geçmeyecek şekilde belirlenecektir.

Bununla birlikte kira oranlarına getirilen %25 sınırlama, ahlaki, kültürel, ekonomik, hukuki ve sosyolojik açıdan, yer yer birbiri ile karşıtlık arz eden çeşitli tartışmalara konu olmuştur. Bu tartışmalarda hukuki açıdan mülkün kamu zararına kullanılmayacağı ilkesi önemli bir yer tutmaktadır. Sosyolojik açıdansa, dönemin enflasyon oranlarının belirlenen sınırın çok üstünde olmasından kaynaklı olarak ortaya çıkan hak kayıpları ve malikin mülkü üzerinden fayda elde etme, yararlanma ilkesine ters düşmesinden kaynaklı olarak ortaya çıkabilecek mülkiyet hakkı ihlali (AY, m35) ve ölçülülük ilkelerine (AY, m13) aykırı olup olmadığı üzerinedir.

Zira, aynı konuda, Anayasa Mahkemesi 2001 yılında, kira artışlarına getirilen %10 oranındaki sınırlamayı iptal etmiştir. Bu tarihte Anayasa Mahkemesi, kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makul, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurduğu gerekçeleriyle mülkiyet hakkının özüne yönelik ölçüsüz bir müdahale olduğu

---

aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır." (https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220611-1.htm)

[33] "a) 01.07.2023 tarihine (bu tarih dahil) kadar yenilenen konut kira sözleşmelerinde kira bedelinde en fazla %25 oranında artış yapılabilecektir. Bu oranı geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersiz olacaktır. b) Yalnızca konut kiraları için ihdas edilen bu hüküm 11.06.2022- 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen kira bedeline ilişkin anlaşmalar için geçerlidir. Yeni yapılan kira sözleşmelerinde bedel ilk defa belirleneceği için, önceki bedelin artışına ilişkin olan bu hüküm yeni yapılacak kira sözleşmelerinde uygulanmayacaktır. c) Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nın 344/2. maddesi uyarınca, taraflarca kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmektedir. Ancak, 7409 sayılı Kanun ile getirilen konut kira artışındaki %25 sınırı, TBK'nın 344/2. maddesi uyarınca hakim tarafından verilecek olan kararlar bakımından da uygulanacaktır. d) Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (TÜFE), %25'in altında kalması halinde kira tutarındaki artışın belirlenmesinde değişim oranı (TÜFE) kullanılacaktır. TBK'nın 344/3. maddesinde beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hakim tarafından; - Tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, - Kiralananın durumu ve - Emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği ifade edilmiştir. Geçici maddede yapılan düzenlemenin TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca hakim tarafından verilecek kararlar hakkında uygulanması öngörülmemiştir. Buna göre, taraflarca kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak olan kira bedelinin, hâkim tarafından belirlenmesine ilişkin davalara %25'lik sınırın uygulanmayacağı anlaşılmaktadır. (https://vergiport.com/blog/konutlarda-kira-artis-oranlarinin-25i-asamayacagini-duzenleyen-7409-sayili-kanun-resmi-gazetede-yayimlanmistir)."

yönünde karar vermiştir. Bu çerçevede, 11 Haziran 2022 ila 1 Temmuz 2024 tarihleri arasında uygulanan %25 kira artış sınırı, sosyolojik, ahlaki ve kültürel açıdan olduğu kadar hukuki açıdan da birtakım tartışmalara konu olmuştur.

Bu tez çalışmasında, kira oranlarına getirilen sınırlama uygulamasının hukuki ve sosyolojik boyutları ele alınıp incelenecektir. Konuyla alakalı olarak, karma yöntemle yapılmış başka bir çalışmanın olmaması sebebiyle, bu çalışmanın alan yazında önemli bir boşluğu dolduracağı düşünülmektedir. Ayrıca ülkemizde ileri zamanlarda benzer problemlerin yeniden ortaya çıkma ihtimali, konunun önemini ortaya koymaktadır. Bu problem çalışmanın özgünlüğünü gösterdiği gibi; önemi ve alana yapacağı katkının da resmidir.

2.1.2. Araştırmanın Amacı

Bu tez çalışmasının temel amacı, Türkiye'de farklı dönemlerde uygulanan kira artış sınırlaması uygulamasının hukuki ve sosyolojik boyutlarını araştırmaktır. Konu devlet, birey ve toplum ilişkisinde disiplinler arası bir yer teşkil etmekte olup, tezin alt amaçlarından bazıları şunlardır:

- Kira artış uygulamasının uygulanıp uygulanmadığını araştırmak,
- Vatandaşların kira artırım sınırlandırmasına bakış açılarını tespit etmek,
- Kira artırım uygulamasının adil ve hukuki bulunup bulunmadığını irdelemek
- Kira artırım uygulamasının yüksek enflasyonun düşürülmesinde ve kamu yararının gözetilmesinde etken bir yöntem olarak görülüp görülmediğini incelemek,
- Uygulamanın kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi ne yönde etkilediğini anlamak,
- Uygulamanın toplumsal memnuniyet ve makul bulunma düzeyi hakkında bilgi edinmek. Bu bağlamda kira artırım uygulaması üzerinden devletin mülk hakkına müdahalesinden ortaya çıkan rıza durumunu tespit etmek.

2.1.3. Araştırmanın Evreni, Örneklemi ve Sınırlılıkları

Bu çalışmanın evreni Türkiye, örneklemi ise Ardahan il merkezidir. Araştırmanın sınırlılıkları arasında, katılımcıların 18 yaş ve üstü kimselerden oluşması yer almaktadır.

Ayrıca çalışmada sadece kiraya veren ve kiracı konumunda olan katılımcılarla görüşme yapılmış olup kendi evinde oturan kimseler örneklem grubu içinde yer almıştır.

2.1.4. Araştırmanın Yöntemi

Bilimsel yöntem, yapılan araştırmanın konusuna göre doğru ve gerçeğe uygun açıklama ve betimleme yapmayı amaçlayan bilim insanının, yapacağı araştırmalar sırasında uygulayacağı yol haritasını belirleyen kurallardır (Çelebi, 2004: 236). Bir diğer deyişle, araştırmaya konu problemin en güvenli yolla nasıl çözüleceğini anlatan yoldur. Bu kapsamda kullanılan her yolun uygunluğu yapılacak araştırmanın konusuna, problemine ve amacına bağlıdır (İslamoğlu, 2011, s. 86).

Mülkiyet hakkı ve kira sözleşmesi soyut olarak hukuki bir tabiri ifade ettikleri kadar somut olarak anlamları da vardır. Bu kapsamda mülkiyet ve kira sözleşmesi ekonomik ve sosyal bir olgudur. Mülkiyet ve kira sözleşmesinin bu özgün ve özel durumları yapılacak araştırmaları ve bu araştırmalarda kullanılacak yöntemleri önemli kılmaktadır.

Bu çalışmanın ampirik bölümünde, kalitatif ve kantitatif verilerin yanı sıra konuya ilişkin Anayasa Mahkemesi Kararları analiz edilmiştir. Bu kapsamda, çalışmanın araştırma bölümünde nicel ve nitel verilerle hukuki kararların analiz edildiği Karma Yöntem kullanılmıştır.

Yakın tarihte geliştirilen ve sosyolojik çalışmalarda sıkça kullanılan karma yöntem, nicel ve nitel verilerin eksikliklerini giderip artılarından faydalanan optimal bir niteliktedir. Bu bakımından, karma yönteminin kullanılması son derece zor olmakla beraber doğru sonuçlara ulaşma yolunda ideal bir yöntemdir (Güven S. , 2006, s. 171).

Johnson ve Onwuegbuzie karma araştırma yönteminin güçlü yanlarını şu şekilde açıklamaktadır:

1-Sayılar kullanılarak kelimeler, resimler ve anlatımlar ifade edilebilir. 2-Kelimeler, resimler, anlatımlar veya sayılar için kesinlik oluşturmak için kullanılabilir. 3-Nicel ve nitel araştırma yöntemlerinin avantajlı yönlerini aynı anda sağlayabilir. 4-Araştırmacının teoriyi oluşturmasını ve onu test etmesini sağlayabilir. 5-Araştırma sorularını daha geniş bir çerçevede açıklayabilir, böylece tek bir yöntemle sınırlanmaz. 6-Araştırma için tek bir yöntemin yetersiz kaldığı durumlarda farklı bir yöntem kullanarak bu eksikliğin üstesinden gelebilir. 7-İki farklı yöntemle tek sonuca ulaşabilir ve araştırmanın kanıtlarla desteklenmesini sağlayabilir. 8-Sonuçların genellenebilirliğini

fazlalaştırmak için kullanılabilir. 9-Nicel ve nitel araştırma yöntemleriyle teoriyi daha çok sağlamlaştırabilir (Aktaran Kıral & Kıral, 2011, s. 297-298).

Karma yöntemlerde büyük önem taşıyan seçmeli yanıtlı survey sorularının sonrasında açık uçlu soruların sorulması, iyi bir taktik olarak dikkat çekmektedir (Böke, 2009, s. 236). Bu sebeple eldeki çalışmada nicel ve nitel sorular ile açık uçlu sorular tam Yapılandırılmış Görüşme Formu kullanılarak katılımcılara eş zamanlı sorulmuş ve elde edilen veriler eşzamanlı toplanmıştır. Soru formunda, toplam 31 soru yer almıştır. Sorulardan 28 tanesi kapalı uçlu 3 tanesi ise açık uçludur.

Formdaki ilk 7 soru cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek ve aylık gelir gibi sosyodemografik özellikleri içeren sorulardır. 8-10 arasındaki sorular konutla; 11-14 arasındaki sorular kiracılık ve kiraya veren sıfatıyla; 15-22 arasındaki sorular konut kiralarındaki %25 artırım sınırıyla; 23-30 arasındaki sorular uygulamanın hukuki ve sosyolojik boyutuyla ilgilidir. Tam Yapılandırılmış Görüşme Formunun sonunda açık soru sorularak, katılımcıların %25 kira artırım uygulamasının hukuki ve sosyolojik boyutları hakkındaki görüşleri öğrenilmeye çalışılmıştır.

Görüşmede katılımcıların kimlik bilgileri istenmediği vurgulanarak, elde edilen verilerin bilimsel amaçlar için kullanılmayacağı, başka kişi veya kişilerle paylaşılmayacağı açıklanmıştır. Ayrıca görüşme formu, katılımcıların çok büyük bir çoğunluğuna işyeri ve konutunda uygulanmıştır. Böylelikle katılımcıların sorulara ve görüşmeye güven duymasının imkânları oluşturulmuştur.

Elde edilen veriler SPSS 18 paket programı kullanılarak analiz edilmiştir. Çapraz tablolardan *anlamlılık ilişkisi bulunanlara* tez çalışmasının içerisinde yer verilmiş iken *anlamlılık ilişkisi bulunmayanlar* ekler bölümüne alınmıştır.

Karma Yöntem kapsamında incelemesi yapılan bir diğer konuysa %25 artırım uygulamasıyla benzer nitelikteki yasal düzenlemelere ilişkin AYM kararlarıdır. Buna göre biri 1955 tarihli 6570 Sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddeleriyle yapılan değişikliğe ilişkin 1963 tarihli AYM kararı; diğeri 2000 yılında 1955 tarihli 6570 sayılı Kanun'a 4531 Sayılı Kanun'a eklenen Geçici 7. maddeyle yapılan değişikliğe ilişkin 2000 ve 2001 tarihli iki tane AYM kararının incelemesi de yapılacaktır.

2.1.5. Araştırmanın Uygulama Teknikleri

Çalışmada örneklem belirlenirken *Rastgele-Basit Seçkisiz Rastgele-Random Örneklem Tekniği* kullanılmıştır. Elde edilen verilerin geçerlilik ve güvenirliğini arttırmak amacıyla ifadelerinde eksiklik, çelişkili cevaplar bulunan veya ciddi ve samimi yanıt vermeyen katılımcıların görüşleri verilere dâhil edilmemiştir. Bu kapsamda toplam 550 kişiyle görüşme gerçekleştirilmiş; bunlardan 445 form çalışmaya dâhil edilmiştir. Krejcie ve Morgan *'Determining Sample Size For Research Activities'* isimli eserlerinde 75.000 kişi ile 1.000.000 kişiye kadarki yerleşim yerlerinde en az 384 kişiye anket uygulanmasını öngörmektedir. Bu sebeple 445 kişiye Tam Yapılandırılmış Görüşme Formu uygulanmıştır.

2.1.6. Araştırma Verilerinin Analizi ve Yorumlanması

Tablo 1: Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı

Cinsiyetiz?	***f***	***%***
Kadın	118	26,6
Erkek	325	73,4
Toplam	**443**	**100,0**

Katılımcıların %26,6'sı kadın iken %73,4'ü erkektir. Çalışmanın kiracı veya kiraya veren sıfatı taşıyan kişilere uygulandığı göz önüne alındığında kira sözleşmelerinin yaklaşık ¼'ünde kadın katılımcıların taraf olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Katılımcıların Yaş Dağılımı

Yaşınız?	***f***	***%***
18-25	19	4,4
26-40	322	74,4
41 ve üstü	92	21,2
Toplam	**433**	**100,0**

Katılımcıların yaklaşık ¾'ü gibi büyük çoğunluğu 26-40 yaş grubunda bulunmaktadır. Katılımcıların %21,2'lik kısmını 41 yaş ve üzerinde bulunan kişiler oluşturmaktadır. 18-25 yaş arasındaki kişilerin oranı %4,4'tür. 18-25 yaş arasındaki oran düşüklüğünün nedeni, Ardahan'da yapılan kira sözleşmelerindeki tarafların genelde aile büyükleri veya öğrenci olmayan kişilerden oluşması olabilir.

Tablo 3: Katılımcıların Eğitim Düzeyi Dağılımı

Eğitim düzeyiniz nedir?	***f***	***%***
Okur-Yazar değil	1	,2
İlkokul	11	2,5
Ortaokul	10	2,2
Lise	47	10,6
Önlisans	73	16,4
Lisans	265	59,6
Lisansüstü	38	8,5
Toplam	**445**	**100,0**

Katılımcıların %16,4'ü önlisans, %59,6'sı lisans, %8,5'i lisansüstü eğitim seviyesine sahip olup katılımcıların %84,5'i gibi çok büyük bir çoğunluğu önlisans ve üstü eğitim düzeyindedir. Bununla beraber, katılımcıların %10,6'sı lise, %2,2'si ortaokul, %2,5'i ilkokul mezunu iken yalnızca %0,2'si okur-yazar değildir. Bu çerçevede katılımcıların neredeyse tamamının lise ve üstü eğitim düzeyinde olduğu söylenebilir.

Tablo 4: Katılımcıların Meslek Dağılımı

Mesleğiniz nedir?	***f***	***%***
Ev hanımı	5	1,1
Özel sektör çalışanı	47	10,6
Kamu çalışanı	383	86,7
Öğrenci	1	,2

İşsiz	6	1,4
Toplam	**442**	**100,0**

Katılımcıların %86,7'sinin kamu çalışanıdır. Buradaki yüksek oranın sebebini Ardahan ilinin göç veren yapısı ve özel sektöre dayalı iş kollarının az olması sebepleriyle açıklamak mümkündür. Zira kira sözleşmelerindeki kiracı oranının yüksekliği de genelde kamu görevlisi olan kişilerin kira sözleşmesine taraf olduğunu göstermektedir. Katılımcılardan sadece 1 öğrenci bulunması öğrencilerin genel olarak kiralık daireleri değil yurt veya pansiyon gibi diğer yerleşim yerlerini tercih ettiğini göstermektedir. Diğer katılımcıları ise %10,6 oranı ile özel sektör çalışanları, %1,4 oranı ile işsiz kişiler, %1,1 oranı ile ev hanımları oluşturmaktadır.

Tablo 5: Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımı

Aylık Geliriniz	***f***	***%***
Asgari ücretin altında	3	,7
17.000 TL-25.000 TL	24	5,9
25.000 TL-40.000 TL	148	36,3
40.000 TL-60.000 TL	226	55,4
60.000 TL-100.000 TL	7	1,7
Toplam	**408**	**100,0**

Tablo 5'e göre en düşük aylık gelir 5.000 TL iken en yüksek aylık gelir 100.000 TL'dir. Katılımcıların %55,4'lük bir kısmının aylık geliri 40.000TL-60.000TL arasında, %36,3'lük bir kısmının geliri ise 25.000TL-40.000TL arasında bulunmaktadır. Katılımcıların birçoğunun kamu görevlisi olduğu nazara alındığında kamu görevlilerinin aylık gelir miktarların ortalama ne kadar olduğu bu tabloda görülebilmektedir. Diğer katılımcıların %0,7'lik kısmı asgari ücret altı, %5,9'lik kısmının 17.000TL-25000TL, %1,7'lik kısmınsa 60.000TL- 100.000TL arası gelir olduğu görülmektedir. En düşük aralık ile en yüksek aralıklarda düşük oranlar katılımcıların genel olarak birbirine yakın miktarlarda aylık gelirinin olduğunu göstermektedir.

Tablo 6: Katılımcıların Hane Geliri Dağılımı

Hane geliriniz	***f***	***%***
Asgari ücretin altında	2	,7
17.000 TL-25.000 TL	12	3,9
25.000 TL-40.000 TL	52	17,1
40.000 TL-60.000 TL	115	37,8
60.000 TL-100.000 TL	113	37,2
100.000 TL-150.000 TL	9	3,0
250.000 TL-500.000 TL	1	,3
Toplam	**304**	**100,0**

Tablo 6'ya göre en düşük hane geliri 5.000 TL iken en yüksek hane geliri 280.000 TL'dir. Tablo 5'deki miktarların, bu tabloda daha yüksek miktarlara yayıldığı görülmektedir. Özellikle 60.000TL-100.000TL arasındaki %37,2 oran ve 40.000TL-60.000TLarasındaki %37,8 oran katılımcıların yaşadığı hanede kendileri haricinde başka kişilerin de gelir elde ettiğini göstermektedir. Genel tabloda ise katılımcıların %95,4'lük bir kısmının hanesine en az 25.000 TL gelir girdiği görülmektedir. Katılımcılarından %0,7'lik bir kısmın hane gelirinin asgari ücret altında kaldığı anlaşılmaktadır.

Tablo 7: Katılımcıların Medeni Durum Dağılımı

Medeni Durumunuz nedir?	***f***	***%***
Evli	317	71,6
Bekâr	111	25,1
Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	15	3,4
Toplam	**443**	**100,0**

Katılımcıların %71,6'sı evli iken %25,1'i bekâr, %3,4'ü dul olup buna göre katılımcıların yaklaşık dörttü üçü evlidir.

Tablo 8: Konutta Oturma Süresi Dağılımı

Oturduğunuz konuttaki oturma süresiniz ne kadardır?	***f***	***%***
1 yıldan az	104	23,5
1-5 yıl	248	56,1
6-10 yıl	47	10,6
11-15 yıl	28	6,3
16 yıldan fazla	15	3,4
Toplam	**442**	**100,0**

Katılımcıların %23,5'lik kısmı 1 yıldan az bir süredir aynı konutta oturuyorken, %56,1'lik kısmı 1-5 yıl arasında aynı konutta oturduğu görülmektedir. Buradan hareketle %79,6'lık bir kısmın aynı konutu 5 yıl veya daha az süre kullandığı anlaşılmaktadır. Bu durum, katılımcıların büyük çoğunluğunun kamu görevlisi olması sebebiyle sürekli tayin/taşınma işlemlerine maruz kalmalarıyla açıklanabilir. Katılımcıların toplam %20,4'lük bir kısmı 5 yıldan fazla süredir aynı konutu kullanmaktadır.

Tablo 9: Konut Seçimine Etken Nedenler Dağılımı

Oturduğunuz konutu seçmenize sebep olan en önemli faktör nedir?	***f***	***%***
Konut konforu/büyüklüğü	37	8,7
Komşuluk ilişkileri	19	4,5
Mahalledeki yaşam biçimi	21	5,0
Mahalle sakin/temiz oluşu	22	5,2
İşe/okula yakınlığı	145	34,2
Toplu taşımaya yakınlığı	6	1,4
Ekonomik sebepler (Kira, aidat vb. düşük)	120	28,3
Diğer	54	12,7
Toplam	**424**	**100,0**

Katılımcıların %34,2'lik bir kısmı oturacağı konutu seçerken işe/okula yakın olmasını önemserken, %28,3'lük bir kısmı kira veya aidat gibi ekonomik sebeplerle seçim yaptıklarını belirtmiştir. Mahallelerde bulunan fiziki veya sosyal imkânların konut seçimlerinde daha düşük bir etken olarak göz önüne alındığı görülmektedir. Konut seçiminde göz önüne alınan diğer bir etken %8,7 oranı ile konutun fiziki büyüklüğüdür.

Buradan sonuçla katılımcıların büyük bir çoğunluğunun konut seçiminde öznel konfor ve ekonomik imkânlarına göre hareket ettiklerini söylemek mümkün olacaktır. Toplu taşımaya yakın olma seçeneğinde %1,4 gibi az bir oran olmasının sebebini Ardahan ilinin fiziki yapısının küçük olmasıyla açıklamak mümkündür.

Tablo 10: Katılımcıların Konutta Kimle Yaşandığına Dair Dağılımı

Konutta kimle yaşıyorsunuz?	***f***	***%***
Yalnız yaşıyorum	108	24,4
Eşimle yaşıyorum	62	14,0
Eşim ve çocuklarımla yaşıyorum	221	49,9
Geniş aile halinde yaşıyoruz (Anne, baba, çocuklar ve nene/dede)	22	5,0
Paylaşımlı yaşıyorum (Ev arkadaşı)	4	,9
Eşimden ayrı çocuklarla yaşıyorum	10	2,3
Eşimi kaybettim çocuklarla yaşıyorum	2	,5
Diğer	14	3,2
Toplam	**443**	**100,0**

Katılımcıların %24,4'lük bir kısmı tek başına yaşarken geri kalan kısmın konutta başka kişiler ile birlikte yaşadığı görülmektedir. %49,9 oranın eş ve çocuklarla yaşaması, buna karşın %5'lik oranın geniş aile halinde yaşaması toplumdaki çekirdek aile anlayışının artan seviyesini ortaya koyan bir veri olarak dikkat çekmektedir. Yine %0.9'luk bir kısmın ev arkadaşı ile birlikte yaşaması Ardahan ilinde konutların birlikte kullanılmasının yaygın bir uygulama olmadığını göstermektedir.

Tablo 11: Katılımcıların Kiracı/Kiraya Veren Dağılımı

Kiraya veren veya kiracılık durumunuz hangisidir?	***f***	***%***
Kiraya veren	64	14,7
Kiracı	327	75,2
Lojmanda oturuyorum	44	10,1
Toplam	**435**	**100,0**

Katılımcıların %75,2'lik bir kısmı kirada, %10,1'lik kısmı lojmanda otururken ev sahibi olan katılımcı oranı ise %14,7'dir. Tablo 4'de bulunan kamu çalışanı oranı ile buradaki kiracı ve lojman oranlarının birbirine çok yakın olması, Ardahan ilindeki ev sahiplerin genel olarak kamu görevlisi olmayan kişilerden oluştuğunu göstermektedir. Ev sahibi sıfatı taşıyan kişilerin oranının düşük olmasını Ardahan ilinin göç veren yapısı ile açıklamak mümkündür.

Tablo 12: Katılımcıların Kirada Oturma Nedenlerine Dair Dağılımı

Kiracıysanız kirada oturma sebebiniz nedir?	***f***	***%***
Ev almak için ekonomik durumum uygun değil	163	46,6
Ev almak ekonomik olarak mantıklı değil	18	5,1
Ardahan'a yatırım yapmak mantıklı değil	29	8,3
Ardahan'da uzun süre kalmayacağım	131	37,4
Diğer	9	2,6

Toplam	**350**	**100,0**

Katılımcıların %46,6'lık bir kısmı ekonomik olarak ev alma imkânına sahip olmadığı görülmektedir. Katılımcıların %37,4'lük bir kısmı ise Ardahan ilinde uzun süre kalmayacağından bahisle kirada oturduğunu belirtmiştir. Buradaki oran ile konutta oturma sürelerindeki verilerin birbirini desteklediği görülmektedir. Katılımcıların %5,1'lik bir kısmı ekonomik olarak ev almanın mantıklı olmadığını belirtmektedir. 33 yaşındaki lisans mezunu kamu görevlisi erkek katılımcı bu konu hakkındaki düşüncelerini *"Enflasyondaki yükseliş yatırımın kira bedelleri ile orantısız kalmasına sebep oldu, durum kiracı için avantajlı gözükse de ev sahiplerini sözleşme yapmaktan kaçınmaya, usulsüz kira artırmaya, evden çıkılmasına yönelik tehdit ve vergi kaçırma gibi yollara itti."* şeklinde ifade etmiştir.

Tablo 12'ye göre, %8'lik bir kısım Ardahan'a yatırım yapmanın mantıklı olmadığını ileri sürmektedir. 34 yaşındaki lisans mezunu kamu görevlisi erkek katılımcı bu konu hakkındaki düşüncelerini *"%25 sınırı tek gelir kaynağı kira olan ev sahiplerini mağdur etmektedir ancak gerekli sıkı denetim yapılarak uygulama devam ederse ev yatırım olmaktan çıkar ihtiyaç haline dönüşür konut fiyatları düşer."* şeklinde açıklamıştır.

Bu açıklamalardan yüksek konut fiyatlarının katılımcıların konut almasına engel teşkil ettiği ve yasal düzenlemeyle konulan %25 artırım sınırının amortisman sürelerini uzatması sebebiyle gayrimenkule yatırım yapılmasını olumsuz etkilediği söylenebilir.

Tablo 13: Konutların Kira Bedeli Dağılımı

Konutunuzu ne kadara kiraladınız?	***f***	***%***
5000 TL ve altı	221	64,8
5.000-7500 TL arası	61	17,9
7501-15000 TL arası	59	17,3
Toplam	**341**	**100,0**

Tablo 13'de görüldüğü üzere en düşük kira bedeli 467 TL iken en yüksek kira bedeli 15.000 TL'dir. En düşük kira bedelinin piyasa rayicine göre çok düşük olmasının sebebi muhtemel ki kamu lojmanında oturan bir katılımcı tarafından bu bedelin bildirmesidir. Genel olarak Ardahan ilinde %64,8'lik bir kısmın kira bedelinin 5.000 TL ve altında bulunduğu, %17,9'lük bir kısmın kira bedelinin ise 5.000 TL-7.500 TL arasında bulunduğu görülmektedir. Bu fiyatların ülke genelindeki kira bedellerine göre daha uygun seviyelerde bulunduğu söylenebilir. %17,3'lük bir kısmın ise kira bedelinin 7501-15.000 TL arasında kaldığı anlaşılmaktadır.

Tablo 14: Katılımcıların Başka Konut Sahipliğine İlişkin Dağılımı

Kendinize veya eşinize ait başka konutunuz var mı?	***f***	***%***
Evet, var	114	26,3
Hayır, yok	319	73,7
Toplam	**433**	**100,0**

Katılımcıların %26,3'ünün kendine veya eşine ait bir konutu varken, %73,7'sinin ise (kendine veya eşine ait bir konutu) yoktur. Bu kapsamda araştırmadaki örneklem grubundaki her dört kişiden üçünün, kendine veya eşine ait bir konutu yoktur.

Tablo 15: Katılımcıların Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumlarına İlişkin Dağılımı

Yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?	***f***	***%***
Evet, yaptım	300	71,8
Hayır, yapmadım	118	28,2
Toplam	**418**	**100,0**

Katılımcıların %71,8'inin kira sözleşmeleri yazılı iken; %28,2'si ise yazılı kira sözleşmeleri yapmamıştır. Kamu çalışanlarının kira sözleşmelerindeki taraf sıfatlarının oran olarak fazla olması ile bu veri birlikte değerlendirildiğinde, yazılı kira sözleşmesi yapılmamasına ilişkin oranın yüksek olduğu değerlendirilmiştir. Zira bu kişilerin eğitim durumları ve kamuda çalışmaları sebebiyle yazılı kira sözleşmesi yapmaları olağan olan durumdur. Diğer taraftan sözlü şekilde kira sözleşmesi yapılmasındaki oran, Ardahan'da yaşayan insanlar arasındaki güven ilişkisinin hâlen sağlam olduğunu gösterdiği değerlendirilmiştir.

Tablo 16: Yaş ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		**Toplam**
			Evet, yaptım	**Hayır, yapmadım**	
Yaşınız	**18-40**	**f**	**244**	**80**	**324**
		Yaşınız(%)	*75,3%*	*24,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	60,0%	19,7%	79,6%
	41-65	**f**	**48**	**35**	**83**
		Yaşınız(%)	*57,8%*	*42,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	11,8%	8,6%	20,4%
Toplam		**f**	**292**	**115**	**407**
		Yaşınız(%)	*71,7%*	*28,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	71,7%	28,3%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.					

Yaş ile yazılı kira sözleşmesi yapma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, 18-40 yaş aralığındaki katılımcıların %75,3'ü, 41-65 yaş aralığındaki katılımcıların ise %57,8'nin yazılı kira sözleşmesi yaptığı görülmektedir. Bu durum, daha genç kişilerdeki okuma oranının yüksek olması ve yaşı büyük olan kişilerin geleneksel yöntemleri daha çok tercih etmesi sebepleriyle açıklanabilir. Buna göre yaş ile yazılı kira sözleşmesi yapma durumu arasında anlamlı ilişki vardır.

Tablo 17: Meslek ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

		Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		**Toplam**
		Evet, yaptım	**Hayır, yapmadım**	
Meslek eğiniz	**f**	**3**	**8**	**11**
	Meslek(%)	*27,3%*	*72,7%*	*100,0%*

	Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)	Toplam(%)	0,7%	1,9%	2,7%
	Çalışan	**f**	**295**	**109**	**404**
		Meslek(%)	*73,0%*	*27,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	71,1%	26,3%	97,3%
Toplam		**f**	**298**	**117**	**415**
		Meslek(%)	*71,8%*	*28,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	71,8%	28,2%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.					

Meslek ile yazılı kira sözleşmesi yapma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, fiili olarak belli bir işte çalışmayan katılımcıların %27,3'ünün, çalışan katılımcıların ise %73'ünün yazılı kira sözleşmesi yaptığı görülmektedir. Buradan çıkan sonucu katılımcıların çoğunun kamu görevlisi oluşu ile Ardahan'da geçici bir süreliğine kalmalarıyla açıklamak mümkündür. Zira daha çok, çalışmayan ve Ardahan'ın yereli olduğu değerlendirilen katılımcıların aradaki arkadaşlık ilişkileriyle yazılı kira sözleşmesi yapmamayı ve güven ilişkisine dayalı bir süreç yönetmeyi tercih ettikleri değerlendirilmiştir. Buna göre, meslek grubu ile yazılı kira sözleşmesi yapma durumu arasında anlamlı ilişki vardır.

Tablo 18: Aylık Gelir ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		**Toplam**
			Evet, yaptım	**Hayır, yapmadım**	
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**1**	**2**
		Aylık Gelir (%)	*50,0%*	*50,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,3%	0,5%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**12**	**11**	**23**
		Aylık Gelir (%)	*52,2%*	*47,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,1%	2,8%	6,0%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**92**	**45**	**137**
		Aylık Gelir (%)	*67,2%*	*32,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	23,8%	11,7%	35,5%
	40.000TL üstü	**f**	**178**	**46**	**224**
		Aylık Gelir (%)	*79,5%*	*20,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	46,1%	11,9%	58,0%
Toplam		**f**	**283**	**103**	**386**
		Aylık Gelir (%)	*73,3%*	*26,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	73,3%	26,7%	100,0%
(x2) P: 0,00 <0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.					

Aylık gelir ile yazılı kira sözleşmesi yapma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, katılımcıların gelir düzeyi artıkça kira sözleşmesi yapanların oranı da arttığı anlaşılmaktadır. Asgari ücret altında yazılı kira sözleşmesi yapılması oranı %50 iken 40.000 TL üzerinde bu oran %79,5'e çıkmaktadır. Buna göre kişilerin ekonomik refah seviyesinin artmasıyla hukuki işlemleri yazılı şekilde yapmayı tercih etme oranlarının arttığını söylenebilir. Benzer durum, yukarıdaki ne iş yapıldığını, eğitim düzeyini ve ekonomik durumu gösteren tablolarda da göze çarpmaktadır. Buna göre, ekonomik durum ile kira sözleşmesi yapma durumu arasında anlamlı ilişki vardır.

Tablo 19: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına Dair Uygulama Dağılımı

Kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?	***f***	***%***
Evet, aynen uyguladım	153	40,4
Yasada belirlenenden yüksek uyguladım	187	49,3
Yasada belirlenenden düşük uyguladım	39	10,3
Toplam	**379**	**100,0**

%25 artırım sınırı getiren yasal düzenlemeyi katılımcıların %40,4'lük bir kısmı aynen uygulamışken, %49,3'lik kısmı yasada belirtilen orandan daha yüksek artış yaptığını, %10,3'lük kısmıysa yasada belirtilen orandan daha düşük artış yaptığını belirtmiştir. Yasayı uygulayanlar veya daha düşük uygulayanlar ile yasada belirtilen orandan daha yüksek uygulayanların hemen hemen eşit orana sahip olduğunu söylemek mümkündür.

35 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın bir katılımcı ev sahiplerinin yasaya uymadığını belirterek fikirlerini *"Hiçbir ev sahibi %25 sınırına uymuyor, üzerinde artış yapıyor."* şeklinde açıklamıştır. 40 yaşındaki lisans mezunu kamu görevlisi erkek katılımcı aynı yönde *"Kiraya verenler pahalılığı bahane ederek %25'lik artışa razı olmuyor."* şeklinde beyanda bulunmuştur. 37 yaşındaki lisans mezunu özel sektör çalışanı erkek katılımcıysa fikirlerini *"Kiraya veren ev sahipleri bahse konu orana uymadı. Kiracı ile kavga etti. Kiracı bahse konu orandan kira artışa sağlayamadı ve hakkını koruyamadı."* şeklinde belirtmiştir.

Bu açıklamalardan yasayı uygulamayan tarafın genelde kiraya veren kişiler olduğu, kiracıların psikolojik baskı veya taşınma gibi bir takım sorunlar yaşamamak adına bu durumu kabullendiği anlaşılmaktadır.

Yasanın aksine taraf iradesinin daha önemli olduğunu ifade eden 33 yaşındaki lisans mezunu kamu görevlisi erkek katılımcı ise fikirlerini *"Ev sahibi ve kiracının kendi arasında yapacakları anlaşacakları miktardan daha doğru olacağını düşünüyorum."* şeklinde açıklamıştır. Bu açıklamaysa bazı tarafların yasanın kesin sınırına rağmen sözleşme serbestisini ve taraf iradesini ön planda tutarak hareket ettiğini göstermektedir.

Tablo 20: Yaş ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

	Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			**Toplam**
	Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden**	**Yasada belirlenenden**	

				yüksek uyguladım	düşük uyguladım	
Yaşınız	18-40	f	121	151	20	292
		Yaşınız(%)	*41,4%*	*51,7%*	*6,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	32,9%	41,0%	5,4%	79,3%
	41-65	f	27	32	17	76
		Yaşınız(%)	*35,5%*	*42,1%*	*22,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	7,3%	8,7%	4,6%	20,7%
Toplam		f	148	183	37	368
		Yaşınız %)	*40,2%*	*49,7%*	*10,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	40,2%	49,7%	10,1%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Yaş ile yasanın belirlediği oranın uygulanması arasındaki ilişkiye bakıldığında, 18-40 yaş aralığındaki kişilerdeki oran %41,4 olduğu, 41-65 yaş aralığındaki kişilerde bu oranın %35,5 düştüğü, her iki yaş grubunun da yasayı çoğunlukla uygulamadığı anlaşılmaktadır.

Tablo 21: Meslek ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	Yasada belirlenenden yüksek uyguladım	Yasada belirlenenden düşük uyguladım	Toplam
Mesleğiniz nedir?	Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)	f	4	2	4	10
		Meslek(%)	*40,0%*	*20,0%*	*40,0%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,1%	0,5%	1,1%	2,7%
	Çalışan	f	148	185	34	367
		Meslek(%)	*40,3%*	*50,4%*	*9,3%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	39,3%	49,1%	9,0%	97,3%
Toplam		f	152	187	38	377
		Meslek(%)	*40,3%*	*49,6%*	*10,1%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	40,3%	49,6%	10,1%	100,0 %
(x2) P: 0,0<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Meslek ile yasanın belirlediği oranın uygulanması arasındaki ilişkiye bakıldığında, çalışmayan kişilerde yasanın belirlediği sınırın uygulanma oranının %40 olduğu, çalışan kişilerdeyse bu oranın %40,3 olduğu görülmektir. Tablo 21'de esas farklılığın yasanın belirlediği orandan daha yüksek uygulanması seçeneğinde olduğu görülmektedir. Zira fiilen çalışmayan kişilerdeki yasanın belirlediği orandan daha yüksek uygulama oranı

%20 iken çalışan kişilerde bu oranın %50,4 olduğu anlaşılmaktadır.

Bunun sebebinin çalışan kişilerin ekonomik gelir düzeyinin daha yüksek olması olabilir. Aynı yöndeki veri, yasanın belirlediği orandan daha düşük uyguladım seçeneğinde de mevcuttur. Buna göre çalışmayan kişilerin %40'ı daha düşük oranda artış yapmış iken çalışan kişilerde bu oran %9,3'dür.

Tablo 22: Aylık Gelir ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden yüksek uyguladım**	**Yasada belirlenenden düşük uyguladım**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**1**	**0**	**2**
		Aylık Gelir (%)	*50,0%*	*50,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,3%	0,0%	0,6%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**6**	**6**	**8**	**20**
		Aylık Gelir (%)	*30,0%*	*30,0%*	*40,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,7%	1,7%	2,3%	5,7%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**48**	**66**	**13**	**127**
		Aylık Gelir (%)	*37,8%*	*52,0%*	*10,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	13,6%	18,8%	3,7%	36,1%
	40.000TL üstü	**f**	**89**	**100**	**14**	**203**
		Aylık Gelir (%)	*43,8%*	*49,3%*	*6,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	25,3%	28,4%	4,0%	57,7%
Toplam		**f**	**144**	**173**	**35**	**352**
		Aylık Gelir (%)	*40,9%*	*49,1%*	*9,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	40,9%	49,1%	9,9%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Aylık gelir ile yasanın belirlediği oranın uygulanması arasındaki ilişkiye bakıldığında, gelir miktarının artmasıyla yasanın uygulanma oranın arttığı görülmektedir. Yasanın belirlediği orandan daha yüksek uygulanması seçeneğindeyse gelirin artmasıyla birlikte sınır üzerinde artış yapılma oranının artmadığı görülmektedir. Bunun sebebiyse, toplumdaki kişilerin gelirlerinden bağımsız olarak giderlerini düşük tutma gayreti içinde olmalarıyla açıklanabilir. Buna göre aylık gelir ile yasanın belirlediği oranın uygulanması

arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 23: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncülerine Dair Dağılım

Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	***f***	***%***
Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	44	10,5
Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	170	40,6
Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	141	33,7
Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	64	15,3
Toplam	**419**	**100,0**

Katılımcıların toplam %74,3'lik bir kısmı yapılan düzenlemenin kiracı için iyi olduğunu, %44,2'lik kısmı ise kiraya veren için iyi olduğunu belirtmiştir. Buna karşın %25,8'lik bir kısmı kiracı için kötü, %55,9'lük bir kısmı kiraya veren için kötü olduğu belirtmiştir.

Yapılan yasal düzenlemenin her iki taraf için de iyi olduğunu belirten 32 yaşındaki lisansüstü eğitimi olan kamu çalışanı kadın katılımcı *"Hukuki olarak getirilen sınırın taraflarca doğabilecek anlaşmazlıkların ortadan kaldırılmasını mümkün kılması nedeniyle kiracı ve kiraya veren açısından iyi oldu."* şeklinde fikirlerini belirtmiştir. Aynı yönde fikir belirtilen 48 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı "*Her iki taraf içinde olumlu, devlet kontrolünde olursa ev sahipleri %25 üzerinde artırım yapamaz, kiracılar da aşağısında yapamaz."* şeklinde açıklamada bulunmuştur.

28 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın bir katılımcıysa yapılan yasal düzenlemenin kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü olduğunu belirterek *"Ekonomik koşulların her iki tarafı da olumsuz etkilemesinden dolayı kiracı açısından iyi bir durum iken kiraya veren için kötü bir durum olarak değerlendiriyorum."* şekilde fikirlerini belirtmiştir. Yine bu yönde açıklama yapan 40 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Artan enflasyon oranı karşısında %25 oranı ev sahipleri için çok yetersiz kalmaktadır."* şeklinde açıklama yapmaktadır. Başka bir 52 yaşındaki önlisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcıysa *"Diğer ürünlerin fiyatları artarken kira fiyatlarının sabit olması haksızlık, kiraya verenler mağdur oluyor."* şeklinde beyanda bulunmuştur.

Yapılan yasal düzenlemenin her iki taraf içinde kötü olduğunu belirtilen 34 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı ise bunun sebebini *"Enflasyon farkının yüksek olması ve alım gücü nedeniyle her iki taraf içinde de kötü olduğunu düşünüyorum."* ifadeleriyle açıklamıştır. Yine aynı yönde görüş bildiren 39 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcıysa *"İnsanların gelir düzeyine bakılmaksızın eşit oranda kira artışı iki taraf içinde olumsuz bir uygulamadır."* şeklinde beyanda bulunmuştur.

Yapılan açıklamalardan ve tabloda bulunan oranlardan anlaşıldığı üzere katılımcıların birçoğu yasal düzenlemeyi kiracılar açısından iyi olduğunu düşünmektedir. Kiracılar açısından kötü olduğunu belirtilen katılımcıların, kiraya verenlerin yasaya uymamalarını veya yasa sebebiyle kiralama işlemi yaparken baştan yüksek kira talep

etmelerini sebep olarak ileri sürdükleri anlaşılmaktadır.

Kiraya verenler yönünden yasanın iyi olmadığını düşünenlerin oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Burada özellikle ülkemizdeki yüksek enflasyon oranı sebebiyle %25 oranının yetersiz kaldığı, diğer birçok ürüne zam gelmesine rağmen kira ücretlerinde böyle bir kısıtlama yapılmasının doğru olmadığı gibi eleştirilerin ileri sürüldüğü gözlemlenmektedir. Özellikle tek gelir kaynağı kira olan kişiler yönünden mağduriyetlerin oluştuğu hususu ön planda tutulmaktadır.

Yasanın her iki taraf içinde iyi olduğunu ileri süren katılımcılarsa yasanın bir oran tayin ederek taraflar arasında belirlilik olgusuna katkı sağladığını ileri sürmüştür.

Tablo 24: Eğitim Düzeyi ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	**Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu**	**Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu**	**Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu**	**Toplam**
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**0**	**0**	**1**	**0**	**1**
		Eğitim (%)	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%
	İlkokul	**f**	**6**	**2**	**7**	**5**	**20**
		Eğitim (%)	*30,0%*	*10,0%*	*35,0%*	*25,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,4%	0,5%	1,7%	1,2%	4,8%
	Lise	**f**	**8**	**9**	**17**	**8**	**42**
		Eğitim (%)	*19,0%*	*21,4%*	*40,5%*	*19,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,9%	2,2%	4,1%	1,9%	10,0%
	Önlisans ve üstü	**f**	**30**	**159**	**115**	**51**	**355**
		Eğitim (%)	*8,5%*	*44,8%*	*32,4%*	*14,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	7,2%	38,0%	27,5%	12,2%	84,9%
Toplam		**f**	**44**	**170**	**140**	**64**	**418**
		Eğitim (%)	*10,5%*	*40,7%*	*33,5%*	*15,3%*	*100,0%*

	Toplam (%)	10,5%	40,7%	33,5%	15,3%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Eğitim seviyesi ile %25 sınırının uygulanması hakkındaki düşünce arasındaki ilişkiye bakıldığında, eğitim düzeylerinin kendi içerisinde en yüksek değerlendirme oranlarının hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu seçeneğinde bulunduğu anlaşılmaktadır. Buna göre kişilerin eğitim durumlarından bağımsız bir şekilde yapılan yasal düzenlemeyi genelde iki taraf içinde olumlu olarak değerlendirdiği görülmüştür,

Tablo 25: Meslek ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	**Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu**	**Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu**	**Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**5**	**3**	**3**	**1**	**12**
		Meslek(%)	*41,7%*	*25,0%*	*25,0%*	*8,3%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,2%	0,7%	0,7%	0,2%	2,9%
	Çalışan	**f**	**38**	**167**	**137**	**62**	**404**
		Meslek(%)	*9,4%*	*41,3%*	*33,9%*	*15,3%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	9,1%	40,1%	32,9%	14,9%	97,1%
Toplam		**f**	**43**	**170**	**140**	**63**	**416**
		Meslek(%)	*10,3%*	*40,9%*	*33,7%*	*15,1%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	10,3%	40,9%	33,7%	15,1%	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.							

Meslek ile %25 sınırının uygulanması hakkındaki düşünce arasındaki ilişkiye bakıldığında, özellikle çalışmayan kişilerin yapılan yasal düzenlemeyi %41,7 oranı ile kiraya verenler için iyi kiracılar açısından kötü bulması; buna karşılık çalışan kişilerin %41,3 oranı ile kiracı için iyi kiraya veren için kötü olduğu değerlendirmesinde bulunması dikkat çekicidir. Bu değerlendirmeden kişilerin yasal düzenlemeye karşı olan bakış açısında sosyo-ekonomik durumların ne kadar önem arz ettiğini görmek mümkündür. Buna göre kişilerin mesleği ile %25 sınırının uygulanması hakkındaki düşünce arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 26: Aylık Gelir ile %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Düşüncüler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	**Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu**	**Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu**	**Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**2**	**0**	**1**	**0**	**3**
		Aylık Gelir (%)	*66,7%*	*0,0%*	*33,3%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**5**	**5**	**6**	**4**	**20**
		Aylık Gelir (%)	*25,0%*	*25,0%*	*30,0%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,3%	1,3%	1,6%	1,0%	5,2%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**15**	**54**	**51**	**22**	**142**
		Aylık Gelir (%)	*10,6%*	*38,0%*	*35,9%*	*15,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,9%	14,0%	13,2%	5,7%	36,9%
	40.000TL üstü	**f**	**16**	**97**	**72**	**35**	**220**
		Aylık Gelir (%)	*7,3%*	*44,1%*	*32,7%*	*15,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	4,2%	25,2%	18,7%	9,1%	57,1%
Toplam		**f**	**38**	**156**	**130**	**61**	**385**
		Aylık Gelir (%)	*9,9%*	*40,5%*	*33,8%*	*15,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	9,9%	40,5%	33,8%	15,8%	100,0%
(x2) P: 0,01<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.							

Aylık gelir ile %25 sınırının uygulanması hakkındaki düşünce arasındaki ilişkiye bakıldığında, bir üstteki tabloyla aynı yönde değerlendirmelerin bulunduğu görülmektedir. Asgari ücret altında geliri olan kişilerin %66,7'si yapılan yasal düzenlemeyi kiracı için kötü kiraya veren için iyi olarak değerlendirmesi bunun en somut

örneği olarak karşımıza çıkmaktadır. Kişilerin ekonomik gelirinin artmasıyla birlikte yasal düzenlemeyi kiracı için kötü kiraya veren için iyi olduğu yönündeki değerlendirmesinin azaldığı, son olarak 40.000 TL ve üzerinde bu oranın %7,3 olduğu görülmektedir.

Bu önerinin zıttı olan kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu değerlendirmesindeyse tam tersi bir durumun olduğu, ekonomik gelirin artmasıyla kiracı için iyi olduğu değerlendirmesinin arttığı, 40.000 TL ve üzerinde oranın %44,1'e ulaştığı görülmektedir. Her iki taraf için iyi veya kötü oldu değerlendirmelerinde ekonomik durumdaki değişimlerin bir önem arz etmediği, oranların aynı seviyelerde bulunduğu söylemek mümkündür. Buna göre aylık gelir ile %25 sınırının uygulaması hakkındaki düşünce arasında anlamlı bir farklılık vardır.

Tablo 27: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına Dair Medeni Topluma İlişkin Düşünceleri

Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?	***f***	***%***
Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	253	60,8
Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı	114	27,4
Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı	49	11,8
Toplam	***416***	***100,0***

Katılımcıların toplam %60,8'lik bir kısmı yapılan düzenlemenin kiracı ile kiraya veren arasındaki sorunları artırdığını, %27,4'lük kısmıysa kiracı ile kiraya veren arasındaki sorunları azalttığını ileri sürmektedir. %11,8'lik bir kısım ise yapılan yasal düzenlenmenin taraflar arasındaki sorunlara bir etkisinin olmadığını belirtmiştir.

Yasal düzenleme sebebiyle sorunların arttığını belirten 49 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı *"Kiraya veren ve kiracının aralarında anlaşarak çözeceği sorunu farklı bölge ve sosyal ekonomik koşullar dikkate alınmadan kanun çözemez, insanlar arasında madde esas alarak değerlerin yıpranmasına sebep olunuyor."* şeklinde beyanda bulunmuştur.

Buna karşın yasal düzenlemenin sorunları azalttığını ileri süren 35 yaşındaki ortaokul mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"İki taraf içinde iyi oldu, en azından aramızda tartışma olmuyor."* şekilde beyanda bulunmuştur.

Tabloda bulunan oranlardan ve yapılan açıklamalardan anlaşıldığı üzere kira fiyatlarındaki artış hızını düşürmek amacıyla getirilen yasal düzenlemenin insanlar arasındaki sorunların artmasına daha çok sebebiyet verdiği görülmektedir. Özellikle ülkemizdeki farklı dinamikler göz önüne alınmadan tüm bölgeler için benzer bir uygulama yapılması bu sorunların artmasında etken bir neden olarak karşımıza çıkmaktadır. %27,4'lük bir kısmın yaşanan sorunları azalttığı yönündeki beyanlarına esas nedenin yasanın belirginlik olgusuna katkısı sebebiyle olduğu değerlendirilmiştir.

Tablo 28: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile %25 Sınırını

Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı**	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında % 25 Artırım Sınırı" [illegible]	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**28**	**7**	**7**	**42**
		%	*66,7%*	*16,7%*	*16,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	6,9%	1,7%	1,7%	10,4%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**120**	**31**	**12**	**163**
		%	*73,6%*	*19,0%*	*7,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	29,7%	7,7%	3,0%	40,3%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**44**	**69**	**24**	**137**
		%	*32,1%*	*50,4%*	*17,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	10,9%	17,1%	5,9%	33,9%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**52**	**7**	**3**	**62**
		%	*83,9%*	*11,3%*	*4,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	12,9%	1,7%	0,7%	15,3%
Toplam		**f**	**244**	**114**	**46**	**404**
		%	*60,4%*	*28,2%*	*11,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	60,4%	28,2%	11,4%	100,0%

(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Konut kiralarında %25 artırım sınırı uygulaması hakkındaki düşünceler ile katılımcıların %25 kira artırım sınırına dair medeni topluma ilişkin düşüncüleri arasındaki ilişkiye bakıldığında, yapılan yasal düzenlemenin her iki taraf için de iyi olduğunu savunan kişilerin %32,1'i muhtemel sorunların artırdığını düşünmektedir. Yasal düzenlemenin her iki taraf için de kötü olduğunu düşünen kişilerin ise %83,9'ı muhtemelen sorunları artırdığını ileri sürmektedir. Yasal düzenlemenin her iki taraf için de iyi olduğunu savunan kişilerin %50,4'i muhtemel sorunların azalttığını ileri sürerken,

yasal düzenlemenin her iki taraf için de kötü olduğunu düşünen kişilerin ise %11,3'ü muhtemelen sorunları azalttığını ileri sürmektedir.

Bu sonuçlardan anlaşıldığı üzere yasal düzenlemenin her iki taraf için de iyi veya kötü olduğu yönündeki değerlendirmelerin medeni toplum düzeni açısından yapılan değerlendirmelere doğrudan etki etmektedir. Yasal düzenlemenin karşılıklı olarak kiracı veya kiraya veren için iyi olduğu yönündeki değerlendirmelerde ise benzer oranların bulunduğu görülmektedir.

Tablo 29: Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukukî Durumlarına Dair Dağılımı

Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?	***f***	***%***
Evet, oldu	24	5,7
Hayır, olmadı	373	88,0
Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım	21	5,0
Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim	6	1,4
Toplam	**424**	**100,0**

Katılımcıların toplam %88'lik bir kısmı yapılan düzenleme sebebiyle hukuki bir işlemin tarafı olmadığını belirtmiştir. Diğer bir tabloda yasal düzenlemenin kiracı ve kiraya veren arasındaki sorunların artmasına sebebiyet verdiğinin ileri sürülmesine rağmen katılımcıların birçoğunun hukuki bir işleme tabi olmaması düşündürücüdür.

Katılımcıların adli süreçte geçen sürenin uzunluğundan şikâyetçi oldukları görülmektedir. Bu kapsamda beyanda bulunan 27 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı "*Maalesef kiraya veren sözleşmeye bağlı kalmadı, bunun dışında adli süreç çok uzun ve yıpratıcı olduğundan kiracı uğraşmak istemiyor, kiracı her türlü mağdur oluyor."* şeklinde düşüncelerinin açıklamıştır. Yargı yoluna gidilmesinin taraflar arasındaki ilişkiyi bozacağını ileri süren bir 38 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı ise *"Hiçbir ev sahibi %25 artırım kuralını uygulanmıyor. %100'den fazla zam yapılıyor. Kiracı ev sahibi ilişkisi bozulmasın diye yargı yoluna gitmiyor ancak kiracılar açısından zor bir durum."* şeklinde açıklamada bulunmuştur.

Katılımcıların tayin durumları da adli sürece başvurulmamasında başka bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu doğrultuda beyanda bulunan 32 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımı *"Evrak üzerinde güzel olmasına rağmen uygulamada yaşanılan durumlarda gerekli etkinin sağlanamadığını düşünüyorum. Ardahan'da geçici olduğum için mahkeme yollarına başvuramadım"* şekilde düşüncülerini açıklamıştır. Katılımcıların %5,7'lik bir kısmı hukuki bir işleminin tarafı olduklarını belirtmektedir. Ülkemizde kira sözleşmesinden kaynaklı davalarda ciddi artışların yaşandığı nazara alındığında bu oran Ardahan ilinde bir yoğunluk yaşanmadığını göstermektedir.

Tablo 30: Katılımcıların Genel Artış Sınırına İlişkin Bilgi Dağılımı

%25 oranı uygulaması öncesinde kira artış oranı üst sınırının TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) oranı olduğunu biliyor muydunuz?	***f***	***%***
Evet biliyordum	299	70,0
Hayır bilmiyordum	128	30,0
Toplam	**427**	**100,0**

Katılımcıların toplam %70'lik bir kısmı daimi yasal düzenlemeden haberdar iken %30'luk bir kısmı bu duruma dair bilgi sahibi olmadığını belirtmiştir. Özellikle TÜFE oranının da idare tarafından belirlendiğini ve bu sebeple %25 oranının yetersiz kaldığını ileri süren 48 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı düşüncelerini *"Eskiden olduğu gibi TÜFE oranının olması daha doğru zaten üfe tüfe devletin belirlediği bir oran"* şeklinde açıklamaktadır.

Katılımcıların çoğunluğunun daimi orandan haberdar olmasını kira sözleşmesinin, toplumdaki genel kullanımını gösteren bir veri olarak ele almak mümkündür.

Tablo 31: Katılımcıların %25 Artırım Uygulaması Öncesindeki Uygulamalarına Dair Dağılımı

%25 oranı uygulaması öncesinde kira artışlarını ne şekilde kararlaştırıyordunuz?	***f***	***%***
Daha önce kira artışı yapmadım	71	17,8
Tüfe oranında artış yapıyordum	109	27,4
Üfe oranında artış yapıyordum	2	,5
Herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın karşılıklı anlaşma ile artış yapıyordum	216	54,3
Toplam	**398**	**100,0**

Katılımcıların %54,3'lik bir kısmı karşılıklı anlaşma yoluyla kira artışı yaptıklarını belirmiştir. %27,4'lük bir kısım ise daimi artış oranı olan TÜFE oranı üzerinden artış yaptığını belirtmiştir. Katılımcıların %25 artırım sınırı öncesindeki mevcut yasal düzenlemeye ilişkin bilgi dağılımını gösteren tabloda görüldüğü üzere katılımcıların %70 daimi yasal düzenlemeden haberdar olmasına rağmen bu şekilde bir artış yolunu seçmeyip karşılıklı anlaşma yolunu seçmesi Ardahan ilindeki insani ilişkilerin ve diyaloğun hala sağlam olduğunu gösterdiği değerlendirilmiştir.

Konu hakkında 33 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı "*Ev sahibi ve kiracının kendi arasında yapacakları anlaşacakları miktardan daha doğru olacağını düşünüyorum."* şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Katılımcıların %17,8'lik bir kısmı daha önce artış yapmadığını belirtmiştir. Konutta oturma süresinin 1 yıl altında olan kişilerin oranının daha yüksek olduğu nazara alındığında bir kısım tarafların sözleşme süresi dolmadan kira artışı yapmış oldukları söylenebilecektir.

Tablo 32: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Adil Bulma Durumu

%25 oranı uygulamasını adil buluyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	98	24,8
Katıl(mı)ıyorum	45	11,4
Biraz Katılıyorum	93	23,5
Katılıyorum	77	19,5
Kesinlikle Katılıyorum	82	20,8
Toplam	**395**	**100,0**

Katılımcıların %20,8'lik kısım yasal düzenlemeyi kesinlikle adil bulurken %24.8'lik kısmı kesinlikle adil bulmadığını belirtmiştir. Toplam oranlarda ise %36,2'lik kısım yasal düzenlemenin adil olmadığını savunurken %40,3'lik kısım ise adil olduğunu düşünmektedir.

Konu ile alakalı 30 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı *"Mali yükün tek bir taraf üzerine yıkılmasını adil bulmuyorum."* şeklinde, 32 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Serbest piyasa ekonomisine aykırı, kişilerin mal edinme hakkını kısıtlıyor, adil olmadığını sorunlara çözüm üretmediğini düşünüyorum."* şeklinde düşüncelerini açıklamıştır.

Yasal düzenlemenin adil olduğunu savunan 32 yaşındaki yüksek lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı *"%25 artırım sınırı kiracı ve kiraya veren açısından adil buluyorum. Doğacak anlaşmazlıkları ortadan kaldırarak bu artışın devlet tarafından sınırlandırılmasın gerekli olduğunu, böylece adil bir kira artışı düzeyinin de mümkün olabileceğini düşünüyorum."* şekilde beyanda bulunmuştur. Dikkat çekici bir ifade ise kiraya veren 52 yaşındaki ilkokul mezunu kamu çalışanı erkek katılımcının *"Ev sahibiyim fakat evimin kirasını 1500 TL ideal bir fiyat olduğunu düşünüyorum diğer ev sahiplerinin de adil olmasını istiyorum."* şekildeki beyanlarıdır.

Ortaya oranların benzer olması toplumda yapılan yasal düzenlemeye karşı bakış açısının farklı ama hemen hemen eşit oranlarda olduğunu gösterdiği değerlendirilmiştir. Özellikle kiraya veren katılımcının beyanında olduğu gibi bazı ev sahiplerinin de bu yasal düzenlemeyi adil olarak nitelendirmesi dikkat çekicidir. Buradaki etkenin ekonomideki yüksek enflasyon oranının insanlar üzerindeki yıpratıcılığı olduğu değerlendirilmektedir. Zira enflasyon oranının düşmesi kiracılar kadar kiraya verenlerin lehine bir durum oluşturacağı tartışmasızdır.

Tablo 33: Meslek ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

		Adil buluyorum			
		Kesinlikle Katılmıyorum/ Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Meslek	**f**	**8**	**1**	**2**	**11**

Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)	*Meslek(%)*	*72,7%*	*9,1%*	*18,2%*	*100,0%*
	Toplam(%)	2,0%	0,3%	0,5%	2,8%
Çalışan	**f**	**135**	**92**	**155**	**382**
	Meslek(%)	*35,3%*	*24,1%*	*40,6%*	*100,0%*
	Toplam(%)	34,4%	23,4%	39,4%	97,2%
Toplam	**f**	**143**	**93**	**157**	**393**
	Meslek(%)	*36,4%*	*23,7%*	*39,9%*	*100,0%*
	Toplam(%)	36,4%	23,7%	39,9%	100,0%
(x2) P: 0,03<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.					

Meslek ile adil bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, yasal düzenlemenin adil olduğu yönündeki öneriye çalışmayan kişilerin %18,2 oranı ile çalışan kişilerin ise %40,6 oranı ile katıldığı, buna karşılık fiilen çalışmayan kişilerin %72,7 oranı ile yasal düzenlemeyi adil bulmadığı, çalışanlarda ise bu oranın %35,3 olduğu görülmektedir.

Buna göre fiilen çalışmayan kişilerin yasal düzenlemeye bakış açıları daha olumsuzdur. Bu sonuçta kira ile geçimini sağlayan kişilerin görüşleri ile herhangi bir geliri olmaması nedeniyle kira ödemek zorunda kalan kişilerin değerlendirmesi etken olabilir. Çünkü bir taraf daha çok kira geliri elde ederek geçim şartlarını daha iyi seviyelere çıkarmak isterken diğer taraf daha az kira ödeyerek geçim şartlarını üst seviyelere çıkarmayı hedeflemektedir. Bu nedenle yasa tarafından üst sınıra ilişkin bir oran belirlenmesi her iki tarafı memnun etmeyecektir. Dolayısıyla bu kişiler yasanın adil olmadığını düşüneceklerdir. Buna göre bir kişinin çalışmasıyla yasanın adillik değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 34: Medeni Durum ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Adil buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ı	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıvorum**	**Toplam**
Medeni Durumunuz nedir? :	**Evli**	**f**	**112**	**67**	**104**	**283**
		Medeni Durum(%)	*39,6%*	*23,7%*	*36,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	28,5%	17,0%	26,5%	72,0%
	Bekâr	**f**	**22**	**25**	**50**	**97**
		Medeni Durum (%)	*22,7%*	*25,8%*	*51,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	5,6%	6,4%	12,7%	24,7%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**8**	**0**	**5**	**13**
		Medeni Durum (%)	*61,5%*	*0,0%*	*38,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,0%	0,0%	1,3%	3,3%
Toplam		**f**	**142**	**92**	**159**	**393**
		Medeni Durum (%)	*36,1%*	*23,4%*	*40,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	36,1%	23,4%	40,5%	100,0%

(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Medeni durum ile adil bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, yasal düzenlemenin adil olduğu yönündeki öneriye %51,5 oranıyla en çok bekâr kişilerin katıldığı, bunu %36,7 oranıyla evli kişilerin takip ettiği, en son dul kişilerin %38,5 oranı ile yasal düzenlemeyi adil bulduğu görülmektedir. Genel olarak bekâr kişilerin yaş aralığının daha düşük olduğu dikkate alındığında, bu kişilerin kiracı olma ihtimalinin daha yüksek olduğu, bu nedenle kiracı lehine düzenleme getiren yasal düzenlemeyi adil buldukları, tam tersi durumda dul kişilerin ev sahibi olma ihtimalinin yüksek olduğu ve bu nedenle yasal düzenleme yönünden bu şekilde değerlendirme yaptıkları ihtimal dahilindedir. Evli kişiler arasındaysa yasal düzenlemenin adilliği yönündeki değerlendirme oranlarının birbirine yakın olduğu görülmektedir. Buna göre medeni durum ile adillik değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 35: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Adil buluyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**8**	**8**	**10**	**8**	**4**	**38**
		%	*21,1 %*	*21,1 %*	*26,3 %*	*21,1 %*	*10,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,1%	2,1%	2,6%	2,1%	1,1%	10,0 %
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**36**	**27**	**49**	**27**	**16**	**155**
		%	*23,2 %*	*17,4 %*	*31,6 %*	*17,4 %*	*10,3 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	9,5%	7,1%	12,9 %	7,1%	4,2%	40,8 %
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**26**	**6**	**13**	**31**	**54**	**130**
		%	*20,0 %*	*4,6%*	*10,0 %*	*23,8 %*	*41,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	6,8%	1,6%	3,4%	8,2%	14,2 %	34,2 %
		f	**26**	**2**	**17**	**8**	**4**	**57**

	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	*%*	*45,6 %*	*3,5%*	*29,8 %*	*14,0 %*	*7,0%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	6,8%	0,5%	4,5%	2,1%	1,1%	15,0 %
Toplam		**f**	**96**	**43**	**89**	**74**	**78**	**380**
		%	*25,3 %*	*11,3 %*	*23,4 %*	*19,5 %*	*20,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	25,3 %	11,3 %	23,4 %	19,5 %	20,5 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile adil bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %40,6'sı yasanın adil olmadığını savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %42,2'si yasanın adil olmadığını savunduğu anlaşılmaktadır. Buna göre yasanın iki taraftan biri için iyi olduğunu savunan katılımcıların adillik değerlendirmesinin hemen hemen aynı oranlara sahip olduğu görülmektedir.

İki taraf içinde kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %21'i yasayı adil olarak nitelendirmesi ve iki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %24,6 oranı ile yasanın adil olmadığını düşünmesi, bazı katılımcıların değerlendirme yaparken şahsi menfaatlerin yanında toplumsal dinamikleri de dikkate aldığını göstermektedir. Örneğin kiracı ve kiraya veren açısından kötü olan yasanın ülkedeki enflasyonun düşmesine katkısı nedeniyle adil olarak nitelendirilmiş olması pek tabi mümkün olacaktır. Buna göre konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile adillik değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 36: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Hukuki Bulma Durumu

%25 oranı uygulamasını hukuk dışı buluyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	141	37,1
Katıl(mı)ıyorum	83	21,8
Biraz Katılıyorum	68	17,9
Katılıyorum	45	11,8
Kesinlikle Katılıyorum	43	11,3
Toplam	**380**	**100,0**

Katılımcılar yapılan yasal düzenlemeyi %11,3'lik oranla kesinlikle hukuk dışı bulurken %37,1'lik oranla kesinlikle hukuki bulduğunu belirtmiştir. Toplam oranlarda ise %58,9'luk kısım yasal düzenlemenin hukuki olduğunu savunurken %23,1'lik kısım ise hukuk dışı olduğunu ileri sürmektedir.

31 yaşındaki yüksek lisans mezunu kamu çalışanı katılımcı yapılan yasal düzenlemeyi *"Toplumda ekonomik ve enflasyon dengesini korumak adına hukuki bir uygulama."* şekilde değerlendirmiştir. Yasanın hukuki olmadığını savunan 39 yaşındaki

lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Yasayı hukuki görmüyorum. Yatırımcıyı kötü yönden etkilendiğini düşünüyorum, kötü niyetli kiracılar işgalci gibi evde yaşamaya başladılar, yatırımcı başka alanlara yönelmeye başladı. Hem kira fiyatlarını da düşürdüğünü düşünmüyorum."* şeklinde düşüncülerini açıklamıştır.

Hukukilik değerlendirmesi ile adillik değerlendirmesi arasındaki oran farklılığı göz önüne alındığında katılımcıların bir yasal düzenlemenin hukuki olmasının adil olduğu manasını taşımayacağı noktasındaki bilinciyle açıklanabilir. Zira yasaların oluşturulma şekline aykırılık taşımayan bir düzenlemenin hukuki olmasında tartışma yaşanmazken adilliği noktasında toplumun belirli kesimleri tarafından tartışılması hatta adil olmadığının ileri sürülmesi pek tabi mümkündür. Buradaki oran farklılıkları da bu kapsamda değerlendirilmiştir.

Tablo 37: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım sınırı"uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**10**	**8**	**7**	**7**	**4**	**36**
		%	*27,8 %*	*22,2 %*	*19,4 %*	*19,4 %*	*11,1 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,7%	2,2%	1,9%	1,9%	1,1%	9,8%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**46**	**30**	**36**	**19**	**18**	**149**
		%	*30,9 %*	*20,1 %*	*24,2 %*	*12,8 %*	*12,1 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	12,6 %	8,2%	9,8%	5,2%	4,9%	40,7%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**68**	**25**	**11**	**9**	**12**	**125**
		%	*54,4 %*	*20,0 %*	*8,8%*	*7,2%*	*9,6%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	18,6 %	6,8%	3,0%	2,5%	3,3%	34,2%
		f	**14**	**14**	**12**	**8**	**8**	**56**

	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	*%*	*25,0 %*	*25,0 %*	*21,4 %*	*14,3 %*	*14,3 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	3,8%	3,8%	3,3%	2,2%	2,2%	15,3%
Toplam		**f**	**138**	**77**	**66**	**43**	**42**	**366**
		%	*37,7 %*	*21,0 %*	*18,0 %*	*11,7 %*	*11,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	37,7 %	21,0 %	18,0 %	11,7 %	11,5 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile hukuki bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %51'i yasanın hukuki olduğunu savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların ise %50'si hukuki olduğunu savunduğu anlaşılmaktadır. Buna göre yasanın iki taraftan biri için iyi olduğunu savunan katılımcıların hukukilik değerlendirmesinin hemen hemen aynı oranlara sahip olduğu görülmektedir.

İki taraf için de kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %25'i ise yasayı hukuki olarak nitelendirmesi ve iki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %16,8 oranı ile yasanın hukuki olmadığını düşünmesi, bazı katılımcıların değerlendirme yaparken şahsi menfaatlerin yanında toplumsal dinamikleri de dikkate aldığını gösterdiği değerlendirilmiştir. Benzer yöndeki tavırların adillik değerlendirmesi yönünden de oluştuğu nazara alındığında adillik ve hukukilik yönünden katılımcı değerlendirmelerin kitlesel olarak aynı refleksi verdiği söylenebilir.

Tablo 38: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Geçici Çözüm Bulma Durumu

%25 oranı uygulamasını geçici bir çözüm olarak görüyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	66	17,7
Katıl(mı)ıyorum	36	9,7
Biraz Katılıyorum	87	23,3
Katılıyorum	112	30,0
Kesinlikle Katılıyorum	72	19,3
Toplam	**373**	**100,0**

Katılımcıların toplamda %59,3 oranla yasanın geçici bir çözüm olduğunu söylerken %27,4 oranla geçici bir çözüm olmadığını ileri sürmektedir. %23,3'lük bir katılımcı oranı ise yasanın geçici olduğu hususuna biraz katılmaktadır.

Yasanın geçici bir çözüm olduğunu belirtilen 35 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı düşüncülerini *" Birçok sebep var, birçoğu her iki taraf açısından hem olumlu hem olumsuz. Temel soru şu olmalı; Türkiye'de neden genellikle insanların temel ihtiyaçları üzerinden ticaret yapılıyor? Barınma temel ihtiyaçlardan biridir dolayısıyla insan tekiline bırakılamayacak kadar hassas bir noktadır. Bunun farkına*

varıldığı için zaten %25 getirildi fakat devamı yok" şeklinde açıklamıştır. 34 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Geçici, hukuka uygun bulmuyorum. Bir kiracı olarak söylüyorum; kimse kimsenin malına ortak değildir. Bu konunun siyasi malzeme olarak kullanılmasına tamamıyla karşıyım. Bir limit oran belirlenecekse köprü otoyol vergi benzin gibi diğer kalemlerde aynı oranda belirlensin."* şekilde beyanda bulunmuştur.

Yapılan oranlardan ve açıklamalardan anlaşıldığı üzere katılımcıların çoğunluğu yasanın geçici bir çözüm olduğunu, asli sorunun temel enflasyondan kaynaklandığını düşünmektedir. Esasında yasanın 2 yıllık bir süre için uygulanmış olması da katılımcıların bu düşüncülerini destekler niteliktedir.

Tablo 39: Meslek ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yor	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**6**	**4**	**0**	**10**
		Meslek(%)	*60,0%*	*40,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,6%	1,1%	0,0%	2,7%
	Çalışan	**f**	**96**	**82**	**182**	**360**
		Meslek(%)	*26,7%*	*22,8%*	*50,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	25,9%	22,2%	49,2%	97,3%
Toplam		**f**	**102**	**86**	**182**	**370**
		Meslek(%)	*27,6%*	*23,2%*	*49,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	27,6%	23,2%	49,2%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Meslek ile geçici çözüm bulma durumu arasındaki ilişki ilişkiye bakıldığında, yasal düzenlemenin geçici olduğu yönündeki öneriye çalışmayan kişilerin %60 oranı ile katılmadığı, katılan kişilerin oranının ise %0 olduğu, çalışan kişilerde ise öneriye katılmayan kişilerin oranının %26,7 olduğu, katılan kişilerin ise %50,6 olduğu görülmektedir. Buna göre meslek ile geçici çözüm değerlendirmesi arasındaki ilişkide anlamlı bir farklılık vardır.

Tablo 40: Medeni Durum ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

		Geçici bir çözüm olarak görüyorum			
		Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıy	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıvorum**	**Toplam**

Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**71**	**58**	**137**	**266**
		Medeni Durum (%)	*26,7%*	*21,8%*	*51,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	19,1%	15,6%	36,9%	71,7%
	Bekâr	**f**	**22**	**28**	**42**	**92**
		Medeni Durum (%)	*23,9%*	*30,4%*	*45,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	5,9%	7,5%	11,3%	24,8%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**9**	**0**	**4**	**13**
		Medeni Durum (%)	*69,2%*	*0,0%*	*30,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,4%	0,0%	1,1%	3,5%
Toplam		**f**	**102**	**86**	**183**	**371**
		Medeni Durum (%)	*27,5%*	*23,2%*	*49,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,5%	23,2%	49,3%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Medeni durum ile geçici çözüm bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, yasal düzenlemenin geçici olduğu yönündeki öneriye %51,5 oranıyla en çok evli kişilerin katıldığı, bunu %45,7 oranıyla bekâr kişilerin takip ettiği, en son dul kişilerin %30,8 oranı ile yasal düzenlemeyi geçici bulduğu görülmektedir. Dul kişilerin %69,2 oranı ise yasanın geçici çözüm getirdiği yönündeki öneriye katılmadığını belirtmiştir. Evli ve bekâr kişilerin öneriye katılmama oranları ise birbirine yakındır. Buna göre medeni durum ile geçici çözüm değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 41: Katılımcıların %25 Artırım Uygulamasını Etkili Yöntem Bulma Durumu

%25 oranı uygulamasını ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	116	30,0
Katıl(mı)ıyorum	63	16,3
Biraz Katılıyorum	99	25,6
Katılıyorum	67	17,3
Kesinlikle Katılıyorum	42	10,9
Toplam	**387**	**100,0**

Katılımcılar toplamda %28,2 oranla yasanın etkili bir çözüm olduğunu söylerken %46,3 oranla etkili bir çözüm olmadığını ileri sürmektedir. %25,6'lük bir katılımcı oranı ise yasanın etkili olduğu hususuna biraz katılmaktadır.

Yasanın etkili olmadığını ileri süren 28 yaşındaki lisans mezunu özel sektör çalışanı erkek katılımcı düşüncelerini *"Mantıksız bir uygulama. Kiracıyı koruyalım derken kiraya veren enflasyona karşı ezdiriliyor, zaten denetleme olmadığından yasaya uymayan çok fazla, yasa kiracı ve kiraya verenin birbirine düşürüyor. Bunun yerine daha mantıklı yasalar olabilir, devlet tavan ve taban fiyat belirleyerek denetimli şekilde ev kiralayabilir."* şeklinde açıklamıştır. 38 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı ise *"Devletin bu uygulamasını yerinde ve önemli olduğunu düşünüyorum ancak uygulamada kiracı ev sahibi ilişkileri yönünden sorun çıkardığını düşünüyorum.*

Ekonomik krizde çok etkili değil toplum olarak fırsatçılık yapıldığı kanaatindeyim." şeklinde açıklamıştır. Başka bir katılımcı ise *"Böyle bir sınır yeni kiracılar için uygulanabilir değil ev sahibi kira sözleşmesi yaparken tahliye taahhütnamesi de imzalatıyor yani işine gelirse tut diyor zam oranında anlaşamazsa çıkaracak gereksiz ve yersiz uygulama."* şeklinde açıklama yapmıştır.

Bu görüşün aksine yasanın etkili olduğunu ileri süren 40 yaşındaki lisans mezunu özel sektör çalışanı erkek katılımcı ise *"Sınırlama ile ev sahipleri kafalarına göre kira artırım yapamıyor ve bu da kiranın belli bir sınırda kalmasına sebep oluyor."* şeklinde beyanda bulunmuştur. 29 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Fahiş fiyat isteyene sahibi %25 sınırı nedeniyle kanun kiracıdan yana diyerek %100 yerine %50'de buluşalım bari diyerek anlaşmak istiyor dolayısıyla kiracı %100'den kurtulmuş oluyor ev sahibi ise %25'ten kurtuluyor iki taraftan memnun oluyor."* şekilde beyanda bulunmuştur.

Katılımcılardan çoğunluk kısmın etkili olmadığı yönünde görüş bildirmesi ve bahsi geçen katılımcı açıklamaları birlikte değerlendirildiğinde, yasanın etkinlik noktasında zayıf kalmasının sebebinin kiraya verenlerin yasaya uymaması ve bu durumun yeterli şekilde denetlenmemesi olduğu söylenebilecektir. Yüksek enflasyon karşısında kendisinden fedakârlık yapılması beklenen kiraya verenlerin mevcut ekonomik şartlar nedeniyle bu duruma karşı çıktıkları veya tahliye taahhütnamesi alma uygulaması gibi kanunu dolaşma eylemlerine yöneldikleri anlaşılmaktadır. Buna rağmen bir takım kiraya verenlerin yasanın emirleri doğrultusunda hareket etmesi veya yasanın sınırlayıcı lafsı sebebiyle daha ılımlı davranmasıysa etkinlik olgusunun oranını artıran bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 42: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**8**	**5**	**11**	**9**	**5**	**38**
		%	*21,1 %*	*13,2 %*	*28,9 %*	*23,7 %*	*13,2 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,1%	1,3%	2,9%	2,4%	1,3%	10,2%
	Kiracı açısından iyi,	**f**	**56**	**30**	**34**	**20**	**11**	**151**
		%	*37,1 %*	*19,9 %*	*22,5 %*	*13,2 %*	*7,3%*	*100,0 %*

	kiraya veren açısından kötü oldu	Toplam(%)	15,0 %	8,0%	9,1%	5,4%	2,9%	40,5%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**26**	**13**	**36**	**30**	**20**	**125**
		%	*20,8 %*	*10,4 %*	*28,8 %*	*24,0 %*	*16,0 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	7,0%	3,5%	9,7%	8,0%	5,4%	33,5%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**24**	**11**	**14**	**6**	**4**	**59**
		%	*40,7 %*	*18,6 %*	*23,7 %*	*10,2 %*	*6,8%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	6,4%	2,9%	3,8%	1,6%	1,1%	15,8%
Toplam		**f**	**114**	**59**	**95**	**65**	**40**	**373**
		%	*30,6 %*	*15,8 %*	*25,5 %*	*17,4 %*	*10,7 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	30,6 %	15,8 %	25,5 %	17,4 %	10,7 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile etkili yöntem bulma durumu arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %67'si yasanın etkili bir yöntem olmadığını savunurken, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %34,3'ü yasanın etkili bir yöntem olmadığını savunduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre yasanın kiraya veren için iyi olduğunu düşünen kişilerin etkinlik noktasında yasanın eksik olduğunu düşündüğü görülmektedir. İki taraf içinde kötü oldu değerlendirmesi yapan katılımcıların %69,3 gibi büyük bir çoğunluğu yasayı etkili bir çözüm olarak nitelendirmemiştir. İki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %40 oranı ile yasayı etkili bir yöntem olarak nitelendirmiştir. Bahsi geçen oranlar göz önüne alındığında yasanın uzun vadeli bir çözüm değil dönemsel bir çözüm getirmesi yönündeki düşüncenin katılımcılarda olduğu söylenebilir.

Tablo 43:Katılımcıların Taraflar Arasındaki İletişime İlişkin Değerlendirmesi

%25 oranı uygulamasının kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	72	18,8
Katıl(mı)ıyorum	56	14,6

Biraz Katılıyorum	87	22,7
Katılıyorum	83	21,7
Kesinlikle Katılıyorum	85	22,2
Toplam	**383**	**100,0**

Katılımcılar %33,4 oranı ile yasanın taraflar arasındaki iletişimi kopardığını düşünürken %43,9 oranı ile böyle bir etkisinin olmadığını düşünmektedir. Katılımcıların %22,7'si ise bu hususa biraz katıldığını belirtmiştir.

23 yaşındaki önlisans mezunu kamu çalışanı kadın bir katılımcı bu konudaki fikirlerini *"Kiracı ve ev ev sahibi arasında olan tartışmaları bir nebze olsa azalttığını düşünüyorum ayrıca kiracıyı da ev sahibine de zor durumda bırakmayacak derecede makul bir kural olduğunu düşünüyorum."* şeklinde açıklamıştır. Bu durumun ortaya çıkmasında, yapılan yasal düzenlemenin emredici yönü bulunmasına rağmen taraflar arasındaki iletişimin kurulmasına engel bir yön taşımamasının ve tarafların iradi olarak bu yasa maddesini uygulamama imkânlarının bulunmasının etkili olduğu değerlendirilmiştir.

Tablo 44: Cinsiyet ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**47**	**18**	**39**	**104**
		Cinsiyet(%)	*45,2%*	*17,3%*	*37,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	12,4%	4,7%	10,3%	27,4%
	Erkek	**f**	**80**	**69**	**127**	**276**
		Cinsiyet(%)	*29,0%*	*25,0%*	*46,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	21,1%	18,2%	33,4%	72,6%
Toplam		**f**	**127**	**87**	**166**	**380**
		Cinsiyet(%)	*33,4%*	*22,9%*	*43,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	33,4%	22,9%	43,7%	100,0%
(x2) P: 0,01<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.						

Cinsiyet ile kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişim değerlendirmesi arasındaki ilişkiye bakıldığında erkek katılımcıların %46'sı kadın katılımcıların ise %37,5'i belirtilen öneriye katıldığını belirttiği görülmektedir. Yine erkek katılımcıların %25 bu öneriye biraz katıldığını belirtmiştir. Buna göre erkeklerin büyük çoğunluğu bu yönde değerlendirme yaparken kadınların %45,2'i öneriye katılmadığını belirtmiştir.

Bu durum, kadınların erkeklere nazaran daha ılımlı ve iletişim kanallarını açık tutan yapılarıyla açıklanabilir. Buna göre cinsiyet ile kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişim değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 45: Aylık Gelir ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**2**	**1**	**0**	**3**
		Aylık Gelir (%)	*66,7%*	*33,3%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,6%	0,3%	0,0%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**7**	**4**	**10**	**21**
		Aylık Gelir (%)	*33,3%*	*19,0%*	*47,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,9%	1,1%	2,8%	5,8%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**57**	**29**	**43**	**129**
		Aylık Gelir (%)	*44,2%*	*22,5%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	15,9%	8,1%	12,0%	35,9%
	40.000TL üstü	**f**	**48**	**50**	**108**	**206**
		Aylık Gelir (%)	*23,3%*	*24,3%*	*52,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	13,4%	13,9%	30,1%	57,4%
Toplam		**f**	**114**	**84**	**161**	**359**
		Aylık Gelir (%)	*31,8%*	*23,4%*	*44,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	31,8%	23,4%	44,8%	100,0%

(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Aylık gelir ile kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişim değerlendirmesi arasındaki ilişkiye bakıldığında, aylık gelirin artmasıyla diğer önerideki oranların benzer şekilde artmadığı ve bazı oranların azaldığı, daha sonra tekrar arttığı anlaşılmaktadır. Buna göre iletişim değerlendirmesinin aylık gelirden bağımsız bir şekilde yapıldığı anlaşılmaktadır.

Tablo 46: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

		Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum	Toplam

			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**10**	**6**	**8**	**8**	**4**	**36**
		%	*27,8 %*	*16,7 %*	*22,2 %*	*22,2 %*	*11,1 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,7%	1,6%	2,2%	2,2%	1,1%	9,8%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**18**	**19**	**35**	**35**	**43**	**150**
		%	*12,0 %*	*12,7 %*	*23,3 %*	*23,3 %*	*28,7 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	4,9%	5,1%	9,5%	9,5%	11,7 %	40,7%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**38**	**27**	**31**	**20**	**9**	**125**
		%	*30,4 %*	*21,6 %*	*24,8 %*	*16,0 %*	*7,2%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	10,3 %	7,3%	8,4%	5,4%	2,4%	33,9%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**6**	**2**	**9**	**16**	**25**	**58**
		%	*10,3 %*	*3,4%*	*15,5 %*	*27,6 %*	*43,1 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,6%	0,5%	2,4%	4,3%	6,8%	15,7%
Toplam		**f**	**72**	**54**	**83**	**79**	**81**	**369**
		%	*19,5 %*	*14,6 %*	*22,5 %*	*21,4 %*	*22,0 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	19,5 %	14,6 %	22,5 %	21,4 %	22,0 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişim değerlendirmesi arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %52'si yasanın taraflar

arasındaki iletişimi kopardığını savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %33,3'ü yasanın taraflar arasındaki iletişimi kopardığını savunduğu anlaşılmaktadır. Buna göre yasanın kiraya veren için iyi olduğu düşünen kişiler, taraflar arasındaki iletişimin koptuğunu daha çok düşünmektedir.

İki taraf içinde kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %70,7 gibi büyük bir çoğunluğu yasanın taraflar arasındaki iletişimi kopardığını düşünmektedir. İki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %23,2 oranı ise yasanın iletişimi kopardığını düşünmektedir. Buna göre konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişim değerlendirmesi arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 47: Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi

%25 oranı uygulamasının kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	117	31,5
Katıl(mı)ıyorum	63	16,9
Biraz Katılıyorum	88	23,7
Katılıyorum	55	14,8
Kesinlikle Katılıyorum	49	13,2
Toplam	**372**	**100,0**

Katılımcıların %48,4'ü yasanın kira artış hızını düşürdüğüne katılmazken %28'i yasanın kira artış hızını düşürdüğünü ileri sürmektedir. Katılımcıların %23,7'si ise bu hususa biraz katıldığını belirtmiştir.

Yasal düzenlemenin kira artış hızını düşürmediğini ileri süren 32 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı *"Her iki taraf içinde kötü oldu. Sınır sebebiyle ilk kiraya verilirken fiyat yüksek tutulduğundan piyasa çok yükseldi."* şeklinde, 45 yaşındaki önlisans mezunu özel sektör çalışanı erkek katılımcı ise *"Bu kadar sorun varken ve düzensiz bir artış varken sadece kirayla bu sorunları çözemeyeceğimizi anlamanız lazım, emekli birisi çalışıp bir ev almış bir şekilde kiraya verecek maaşla geçinmesi zor bunu da %25'e göre vermez."* şeklinde düşüncelerini ifade etmiştir.

Aksi görüşteki 34 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"%25 oranın olması taraflar arasında sıkıntılar olmadığından mantıklı buluyorum. Büyük fiyat artışlar olmaması açısından devlet tarafından düzenleme yapılması olumlu."* şeklinde beyanda bulunmuştur.

Yapılan açıklamalar ve ortaya çıkan oranlar birlikte değerlendirdiğinde, özellikle yasa sebebiyle daha sonra yüksek artış yapılamayacağını düşünen ev sahipleri tarafından ilk kiralama yapılırken piyasanın üzerinde fiyat söylenmesi sebebiyle yasanın ters etki yaparak kira artış hızını olumsuz yönde etkilediği söylenebilir. Ancak devam eden kira sözleşmeleri yönünden ise yasanın emredici hükmü nedeniyle kira artış hızında bir yavaşlama olduğu da bir gerçektir.

Tablo 48: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların

%25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**12**	**5**	**12**	**3**	**5**	**37**
		%	*32,4 %*	*13,5 %*	*32,4 %*	*8,1%*	*13,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	3,4%	1,4%	3,4%	0,8%	1,4%	10,3%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**48**	**33**	**34**	**21**	**13**	**149**
		%	*32,2 %*	*22,1 %*	*22,8 %*	*14,1 %*	*8,7%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	13,4 %	9,2%	9,5%	5,9%	3,6%	41,6%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**27**	**11**	**28**	**25**	**24**	**115**
		%	*23,5 %*	*9,6%*	*24,3 %*	*21,7 %*	*20,9 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	7,5%	3,1%	7,8%	7,0%	6,7%	32,1%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**27**	**9**	**11**	**4**	**6**	**57**
		%	*47,4 %*	*15,8 %*	*19,3 %*	*7,0%*	*10,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	7,5%	2,5%	3,1%	1,1%	1,7%	15,9%
Toplam		**f**	**114**	**58**	**85**	**53**	**48**	**358**
		%	*31,8 %*	*16,2 %*	*23,7 %*	*14,8 %*	*13,4 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	31,8 %	16,2 %	23,7 %	14,8 %	13,4 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile katılımcıların %25 sınırının kira artışlarına olan etkisine dair değerlendirmeleri arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %22'isi yasanın kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %21,6'sı yasanın kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü savunduğu anlaşılmaktadır. İki taraf içinde kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %17,5'i yasanın kira fiyatlarındaki artış hızını düşünmektedir.

Buna göre katılımcılardan en az bir taraf için kötü olduğu yönünde değerlendirme yapanların daha çok yasanın kira fiyatların düşürülmesinde etkisinin olmadığını savunduğu görülmektedir. İki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %42,6'sı yasanın kira fiyatlarının düşürülmesinde etkisinin olduğunu savunmaktadır.

Tablo 49: Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmeleri

%25 oranı uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum	***f***	***%***
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	70	18,2
Katıl(mı)ıyorum	36	9,4
Biraz Katılıyorum	88	22,9
Katılıyorum	80	20,8
Kesinlikle Katılıyorum	111	28,8
Toplam	**385**	**100,0**

Katılımcıların %49,6'sı yasanın yürürlük tarihinin 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünürken %27,6'sı bu öneriye katılmadığını belirtmiştir. %22,6 orandaki katılımcı ise bu öneriye biraz katıldığını belirtmiştir.

27 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı kadın katılımcı bu konudaki fikirlerini *"Sürekli yapılması hatta kanunlaştırılması gerektiğini düşünüyorum. Uymayanlar için çok katı yaptırım uygulaması gerekir."* şeklinde, 29 yaşındaki lisans mezunu kamu çalışanı erkek katılımcı ise *"Sonuna kadar devam etmeli ki ev sahipleri ev alırken yatırım amacıyla almasınlar."* şeklinde düşüncelerini açıklamıştır.

Yapılan açıklamalarda ve ortaya çıkan oranlardan anlaşıldığı üzere katılımcıların büyük çoğunluğu yasanın devam etmesi gerektiğini düşünmektedir. Bu duruma neden etkinin ise yasaya uymayan bir kesimin olmasına rağmen yasanın kira fiyatlarındaki artış hızını düşürmesi olabilir.

Tablo 50: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

	%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**2**	**8**	**4**	**14**
		Eğitim (%)	*14,3%*	*57,1%*	*28,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,5%	2,1%	1,0%	3,6%
	Lise	**f**	**6**	**5**	**26**	**37**
		Eğitim (%)	*16,2%*	*13,5%*	*70,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,6%	1,3%	6,8%	9,6%
	Önlisans ve üstü	**f**	**97**	**74**	**161**	**332**
		Eğitim (%)	*29,2%*	*22,3%*	*48,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	25,3%	19,3%	41,9%	86,5%
Toplam		**f**	**106**	**87**	**191**	**384**
		Eğitim (%)	*27,6%*	*22,7%*	*49,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	27,6%	22,7%	49,7%	100,0%

(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Eğitim düzeyi ile katılımcıların yasanın 1 yıl daha devam etmesi gerektiği yönündeki değerlendirmeleri arasındaki ilişkiye bakıldığında, yasanın 1 yıl daha uzatılmasını yönündeki öneriye eğitim düzeyinde artış meydana geldikçe katılmayan kişilerin sayısının arttığı ve önlisans ve üstü eğitim seviyesinde bu oranın %29,2 olduğu görülmektedir. Yasanın bir yıl uzatılması yönündeki öneride ise katılımcıların eğitim düzeyinde bağımsız bir şekilde değerlendirme getirildiği, en yüksek oranın %70,3 oranı ile lise düzeyinde bulunduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 51: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dö	**Kiraya veren**	**f**	**6**	**6**	**13**	**9**	**5**	39
		%	*15,4%*	*15,4%*	*33,3%*	*23,1%*	*12,8%*	*100,0%*

	açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	Toplam (%)	1,6%	1,6%	3,5%	2,4%	1,3%	10,5%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**32**	**20**	**34**	**31**	**34**	**151**
		%	*21,2%*	*13,2%*	*22,5%*	*20,5%*	*22,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	8,6%	5,4%	9,2%	8,4%	9,2%	40,7%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**16**	**2**	**19**	**28**	**58**	**123**
		%	*13,0%*	*1,6%*	*15,4%*	*22,8%*	*47,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	4,3%	0,5%	5,1%	7,5%	15,6%	33,2%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**14**	**6**	**20**	**8**	**10**	**58**
		%	*24,1%*	*10,3%*	*34,5%*	*13,8%*	*17,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,8%	1,6%	5,4%	2,2%	2,7%	15,6%
Toplam		**f**	**68**	**34**	**86**	**76**	**107**	**371**
		%	*18,3%*	*9,2%*	*23,2%*	*20,5%*	*28,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	18,3%	9,2%	23,2%	20,5%	28,8%	100,0%
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile katılımcıların yasanın 1 yıl daha devam etmesi gerektiği yönündeki değerlendirmeleri arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %43'i yasanın 1 yıl daha uzatılmasını savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %35,9'i yasanın 1 yıl daha uzatılmasını savunduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre yasanın kiraya veren için iyi olduğunu düşünen kişilerin tersi öneriye göre daha az yasanın uygulanma süresinin uzatılmasını savunduğu anlaşılmaktadır. İki taraf içinde kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %31'i uygulamanın uzatılması gerektiğini düşünmektedir. İki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %80'i ise uygulamanın uzatılması gerektiğini savunmaktadır. Buna göre tarafların lehine veya aleyhine olduğu değerlendirmesinin uygulamanın uzatılması yönündeki değerlendirmeyi etkilediği anlaşılmaktadır.

Tablo 52: Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmeleri

Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması	***f***	***%***

gerektiğini düşünüyorum		
Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	71	18,4
Katıl(mı)ıyorum	36	9,3
Biraz Katılıyorum	64	16,6
Katılıyorum	65	16,8
Kesinlikle Katılıyorum	150	38,9
Toplam	**386**	**100,0**

Katılımcıların %45,7'lik kısmı yasanın sürekli olarak uygulanması gerektiğini düşünürken %27,7'si bu öneriye katılmadığını beyan etmiştir. %16,6'sı ise bu öneriye biraz katıldığını belirtmiştir.

29 yaşındaki Lisans mezunu kamu çalışanı kadın bir katılımcı bu konudaki düşüncelerini *"Gayet yerinde uygulama olup bu durumun daha kalıcı hale getirilmesini ve daha sıkı kontrol altına alınması gerektiğini düşünüyorum. Böylece kiracı ve ev sahiplerinin çatışma halinin en aza indirilmesini istiyorum."* şeklinde belirtmiştir.

Ortaya çıkan sonuçlardan anlaşıldığı üzere katılımcıların büyük çoğunluğu yasanın daimi olması gerektiğini belirtmektedir. Bu duruma yüksek kira fiyatlarının sınırlandırılması istediğinin neden olduğu değerlendirilmektedir. Bunun yanında hâlen yürürlükte olan Türk Borçlar Kanuna göre kira ücretleri TÜFE oranı kadar artırılabilmektedir. İleriki süreçte ülkemizde yüksek enflasyon etkisinin azalması halinde kira artış oranının %25 oranı altında kalmasının da mümkün olduğu söylenmelidir.

Tablo 53: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerektiğini düşünüyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)ıyorum	**Katıl(mı)ıyorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**8**	**5**	**9**	**7**	**10**	**39**
		%	*20,5 %*	*12,8 %*	*23,1 %*	*17,9 %*	*25,6 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,2%	1,3%	2,4%	1,9%	2,7%	10,5%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren	**f**	**31**	**15**	**34**	**24**	**44**	**148**
		%	*20,9 %*	*10,1 %*	*23,0 %*	*16,2 %*	*29,7 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	8,3%	4,0%	9,1%	6,5%	11,8 %	39,8%

	açısından kötü oldu						
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**13**	**5**	**11**	**26**	**72**	**127**
		%	*10,2 %*	*3,9%*	*8,7%*	*20,5 %*	*56,7 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	3,5%	1,3%	3,0%	7,0%	19,4 %	34,1%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**16**	**10**	**7**	**5**	**20**	**58**
		%	*27,6 %*	*17,2 %*	*12,1 %*	*8,6%*	*34,5 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	4,3%	2,7%	1,9%	1,3%	5,4%	15,6%
Toplam		**f**	**68**	**35**	**61**	**62**	**146**	**372**
		%	*18,3 %*	*9,4%*	*16,4 %*	*16,7 %*	*39,2 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	18,3 %	9,4%	16,4 %	16,7 %	39,2 %	100,0 %
(x2) P: 0,00<0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.								

Konut kiralarında %25 artırım sınırı hakkındaki düşünceler ile katılımcıların yasanın daimi olması yönündeki değerlendirmeleri arasındaki ilişkiye bakıldığında, kiracı için iyi kiraya veren için kötü oldu şeklinde düşünen katılımcıların %45,9'i her zaman Devlet tarafından sınırlama yapılmasını savunduğu, kiracı için kötü kiraya veren için iyi oldu şeklinde düşünen katılımcıların %43,5'i her zaman Devlet tarafından sınırlama yapılmasını savunduğu anlaşılmaktadır.

İki taraf içinde kötü oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %43,1'i her zaman Devlet tarafından sınırlama yapılmasını gerektiğini düşünmektedir. İki taraf içinde iyi oldu yönünde değerlendirme yapan katılımcıların %77,2'i Devlet tarafından sınırlama yapılmasını gerektiğini savunmaktadır. Buna göre tarafların lehine veya aleyhine olduğu değerlendirmesinin yasanın daimi olması yönündeki değerlendirmeyi etkilediği anlaşılmaktadır.

SONUÇ

Mülkiyet hakkı; hak sahibi kişiye, hukuki sınırlar içerisinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkileri veren en temel hakların başında gelmektedir. Ancak bu hakkın kullanılması, tüm demokratik toplumlarda olduğu gibi ülkemizde de kamu yararı amacıyla sınırlandırılması anayasal olarak mümkündür. Ülkemizin son zamanlarda yaşadığı ekonomik dalgalanmalar ve bunun beraberinde kira fiyatlarında afaki artışlar yüzünden, kira artış oranlarına konut kiraları açısından bir sınır getirilmiştir. Böylece kiracıların korunması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda 11.06.2022'de kira artışlarına %25 oranında artırım sınırı getirilmiştir. Yapılan yasal düzenlemeyle 01.07.2022 tarihinden itibaren, konut kira sözleşmelerinde kira artışı oranı %25 oranıyla sınırlandırılmıştır. Yasal düzenlemenin yürürlük süresi ilk etapta bir yıl olacak şekilde planlanmıştır. Ancak ekonomik sorunların devam etmesi nedeniyle 01.07.2023 tarihinden itibaren yürürlük süresi bir yıl daha uzatılmıştır. Uygulama 1 Temmuz 2024 itibariyle son bulmuştur. Bu tarih sonrasında Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi uyarınca, kira bedelinde uygulanacak artış oranlarında TÜFE esas alınacaktır. Bununla beraber yasal düzenlemelerin bünyesinde birtakım olumlu ve olumsuz sonuçlar barındırdığı yapılan araştırmalarla ortaya konulmuştur. Bu sonuçlar aşağıda sıralanmıştır.

Katılımcıların %74,3'lik bir kısmı yapılan düzenlemenin kiracı için iyi olduğunu, %44,2'lik kısmıysa kiraya veren için iyi olduğunu belirtmiştir. Araştırmadan elde edilen veriler, katılımcılardan her dört kişiden üçünün, uygulamanın kiracılar için faydalı/iyi bir uygulama olduğunu göstermektedir. Kiracılar açısında iyi olduğunu düşünen katılımcılar genel olarak yasal oranla, yüksek kira fiyatlarının kontrol altına alındığını ve kiracıların yüksek kira fiyatlarına karşı korunduğunu ileri sürmüştür.

Yasal düzenlemenin kiraya verenler açısından iyi olmadığını belirten katılımcılar açık uçlu sorularda, diğer birçok ürüne zam gelmesine rağmen kira ücretlerinde böyle bir kısıtlama yapılmasının doğru olmadığını ileri sürmüştür. Bu durum Anayasa Mahkemesinin 1963 tarihli iptal kararında da tartışılmış ve yasanın iptal edilmesine sebep teşkil etmiştir. Kiracılar açısından kötü olduğunu belirtilen katılımcılarsa ilk kiralama işlemi sırasında, kiraya veren kişilerin sonraki süreçte istenilen oranda artış yapamayacak olması nedeniyle ilk kiralama işlemi sırasında yüksek kira bedeli talep ettiklerini, bunun

da kira fiyatlarının artmasına sebebiyet verdiğini ileri sürmüştür. Katılımcıların belirttiği bu görüş de 2000 tarihli Anayasa Mahkemesi kararının muhalif üyelerinin gerekçesinde yer almıştır.

Yasal düzenleme nedeniyle ortaya çıkan zararların en aza indirilmesi açısından ileriki dönemde benzer bir uygulamaya gidilmesi halinde, sabit bir oran değil enflasyon oranlarına göre değişkenlik gösteren bir uygulama yapılmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir. Örneğin 12 aylık TÜFE oranın ½'si veya ¼'ü gibi sınırlama getirilmesi halinde ortaya çıkan mağduriyetler değişken koşullar karşısında azaltılacaktır.

Katılımcıların önemli bir kısmı (%60,8) %25 kira artırım uygulamasının kiracı ve kiraya veren arasındaki sorunları arttırdığına inanmaktadır. Araştırmadan elde edilen veriler, kira artırım uygulamasının özellikle kiracı açısından yüksek kira fiyatlarına karşı birtakım mağduriyetleri engellediğini gösterse de bu tespit, bu uygulamanın kiracı ve kiraya veren arasındaki iletişimi olumsuz etkilediğini de ortaya koymaktadır. Bu noktada katılımcılar özellikle kiraya veren kişilerin yasal düzenlemeye uymak istemediklerini, bu sebeple psikolojik baskı kurmak suretiyle sorunlar çıkardığını ileri sürmüştür. Bu durum, %25 kira artırım uygulamasının, salt iyi veya kötü olarak nitelendirilemeyeceğini ortaya koymaktadır.

Ardahan ilinde kira fiyatlarının diğer illere göre daha ucuz olduğu düşünüldüğünde ekonomik olarak daha fazla zarar edilen bölgelerdeki muhtemel sorunların daha çok artığı söylenebilir. Bu kanıyı katılımcıların toplam %88'lik bir kısmının yapılan düzenleme sebebiyle hukuki bir işlemin tarafı olmadığına ilişkin veri desteklemektedir. Zira ülkemizdeki kira sözleşmesi kaynaklı davalardaki sayısal artış Ardahan ilinde kendisini daha düşük seviyelerde hissettirdiği anlaşılmaktadır (Adalet İstatistikleri, 2023). Buna göre, tespit edilecek oran belirlenirken, ülkemizin bölgelere göre değişkenleri göz önüne alınması faydalı olacaktır. Böylece farklı yörelerdeki ekonomik mağduriyetler azaltılabilecektir.

Yapılacak kira artış oranının yasal olarak belirlenmesi taraflar arasındaki muhtemel sorunları artırmakla birlikte belirlilik ilkesine katkı sağlamıştır. Bu doğrultuda bir katılımcı *"İki taraf için de iyi oldu, en azından aramızda fiyat belirlenmesi konusunda tartışma olmuyor."* şeklinde düşüncelerini açıklamıştır. Gerçekten de kira fiyatlarındaki artışların fazla olduğu ve fiyatlarda sürekli değişimlerin meydana geldiği bir dönemde yasal bir oranın tespit edilmesi belirlilik ilkesine katkı sağlamıştır. Buradaki faydanın

artırılması amacıyla yasal düzenleme yapılmadan makul bir süre önce, böylesi bir uygulamanın getirileceğine dair bilgilendirme yapılması önem taşımaktadır. Bu durumda hem kiracılara hem kiraya verenlere ekonomik planlama yapılmasına imkân tanınmış olacaktır. Ayrıca hukuki güvenlik ilkesinin güçlendirilmesi de sağlanacaktır.

Alan araştırmasından elde edilen verilere göre, katılımcıların yarıya yakınının (%49,3) kira artırım uygulamasına riayet etmedikleri ve yasayı olduğu gibi uygulamadıkları anlaşılmaktadır. Bu tespit oldukça çarpıcıdır. Nitekim kira artırım uygulamasını tarafların önemli bir çoğunluğunun zımnen de olsa adil bulmadıklarını söylenebilecektir. Bu kanıyı katılımcıların önemli bir oranla (%36,2) adil bulmadıklarını belirten görüşleri desteklemektedir.

Katılımcıların *"Hiçbir ev sahibi %25 sınırına uymuyor, üzerinde artış yapıyor."* ve *"Kiraya verenler pahalılığı bahane ederek %25'lik artışa razı olmuyor."* şeklinde ifadeleri ve benzeri değerlendirmeleri yasal düzenlemeye daha çok kiraya verenlerin uymadığını göstermektedir. Kiracılarınsa daha fazla oranda artış yapılması yönündeki teklifleri, psikolojik baskı veya taşınma gibi bir takım sorunlar yaşamamak adına kabullenmek zorunda kaldıkları anlaşılmaktadır. Bu duruma etken bir diğer nedeninse katılımcıların büyük bir çoğunluğunun (%86,7) kamu görevlisi olması olabilir. Zira tayin sebebiyle Ardahan'da uzun süre kalmayacak kişilerin kısa vade için kiraya verenlerin tekliflerini kabul ettikleri değerlendirilmektedir.

Yapılan yasal düzenleme sonrasında gerekli denetim mekanizmasının oluşturulmaması, kiraya veren kişilerin yasal düzenlemeye uygulamamalarına imkân tanımıştır. Çünkü yasal düzenlemeye uyulmaması halinde bir yaptırım uygulanacağı kanuni düzenlemede belirtilmemiştir. Bu eksilik, yasaya uymak istemeyen kişiler tarafından suistimal edildiği değerlendirilmiştir. Bahsi geçen durumun önüne geçilmesi ve yasanın fiili uygulamasının artırılması amacıyla uygulanmayı denetleyecek mekanizmaların oluşturulması gerekmektedir. Bununla beraber yasaya uyulmaması halinde cezai yaptırımların konulması da bir diğer seçenek olarak düşünülebilecektir.

Katılımcıların bir kısmı (%5,1) kirada oturma nedeni olarak ev almanın ekonomik olarak mantıklı olmadığını ileri sürmüştür. Bu kapsamda bir katılımcı *"Enflasyondaki yükseliş yatırımın kira bedelleri ile orantısız kalmasına sebep oldu."* şeklinde beyanda bulunmuştur. Buna göre kira fiyatlarının düşük kalması, ev yatırımlarında amortisman sürelerinin uzamasına sebep olmuştur. Çünkü ev fiyatlarına diğer ürünlerde olduğu gibi

herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu sebeple reel enflasyon oranları kapsamında ev fiyatlarında artış meydana gelirken %25 oranı ile sınırlanan kira fiyatları bu artış oranının gerisinde kalmıştır.

Yargı kararlarında da belirtildiği üzere hukuk devletinin önemli unsurlarından olan hukuk güvenliği ilkesi, yürürlükteki mevzuata dayanılarak tesis edilmiş ve kesinleşmiş bir işlemle kişilerin sahip oldukları kazanımların korunması anlamına gelmektedir. Kişiler kendi lehlerine bir işlemi yaparken yürürlükteki mevzuata güvenmektedirler ve daha sonra yürürlüğe girecek bir düzenlemeyi öngörme imkânları bulunmamaktadır. Bu kapsamda yasal düzenleme ile %25 artırım sınırı konulması ve bu devam eden kira sözleşmeleri açısında da geçerli sayılması, kişilerin hukuki güvenlik hakkını ihlal ettiği gibi devam eden bir sözleşmeye müdahale içermesi nedeniyle Anayasa'nın 2. ve 48. maddelerine de aykırı olduğu söylenebilir.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin tanımı yapılırken *"kararlaştırılan kira bedelinin ödenmesi"* şeklindeki ifadelerle tarafların kira bedelini iradeleri doğrultusunda belirleyebilecekleri vurgulanmıştır. Katılımcıların büyük bir çoğunluğu da (%54,3) yasal düzenleme öncesinde karşılıklı anlaşma yoluyla artış yaptıklarını belirtmiştir. Bu bakımından yapılan yasal düzenleme, tarafların hukuki sınırlar içerisinde belirleyecekleri oranlara müdahale niteliği taşıması nedeniyle kira sözleşmesinin bünyesinde barındırdığı sözleşme serbestisi ilkesine aykırılık taşımaktadır. Burada sözleşme serbestisi ilkesinin temini amacıyla taraf iradesinin mümkün olduğu kadar ön planda tutulması önem arz etmektedir. Taraf iradeleriyle çözülmesi mümkün olmayan sorunların yaşanması ve bir tarafın diğer taraftan hukuki olmayan taleplerde bulunması halinde ise yasal düzenleme getirilmesi kaçınılmaz olacaktır.

Anayasa Mahkemesi tarafından 2001 ve 2002 yılında verilen iki farklı kararda yasanın mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığı değerlendirmesi yapılmıştır. İlk kararda hakkın özüne dokunmadığı değerlendirmesi yapan Anayasa Mahkemesi, ikinci kararda 2001 yılında ortaya çıkan ekonomik krizi gerekçe göstererek yasanın hakkın özüne dokunduğu ve ölçülü olmadığı kanaatine varıp ilgili yasa hakkında iptal kararı vermiştir. Benzer ekonomik koşulların 2022 ve 2023 yılında ortaya çıktığı nazara alındığında kira bedellerine getirilen sınırlama, kiracı ile kiraya veren arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makul ve kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurduğu

görülmektedir. Bu durumda yapılan yasal düzenlemenin, Anayasa Mahkemesi'nin benzer nitelikteki kararları ışığında ölçülü nitelikte bulunmaması nedeniyle Anayasa'nın 35. maddesinde belirtilen mülkiyet hakkına aykırı olduğu söylenebilir.

2022 ve 2023 yılındaki enflasyon oranlarının %25 oranından daha yüksek çıkması nedeniyle kiraya verenlerin daha fazla artış yapabilmeleri imkânını yasa ortadan kaldırmıştır. Buna göre yapılan yasal düzenleme nicel olarak kiraya veren kişilere ekonomik yük yüklemiştir. Bu nedenle Anayasa'nın 10. maddesinde belirtilen eşitlik ilkesine aykırı olduğu söylenebilir. Burada eşitlik ilkesinin temini amacıyla toplumun belirli bir kesiminin değil, tüm kesiminin fedakârlıklarda bulunması sağlanmalıdır. Örneğin kiraya verenlerin katlandıkları yükümlükler karşılığında vergi indirimi gibi kamusal önlemler alınarak kiraya veren kişilerin mağduriyetleri en aza indirilmelidir. Böylece hem tarafların ortaya çıkan zararları en az seviye indirilmesi nedeniyle yasanın uygulaması yaygınlaştırılacak hem de kira fiyatlarının düşürülmesi hedefine kısa sürede ulaşılacaktır.

Görüldüğü üzere toplumun geniş bir kesimini ilgilendiren yasal düzenlemeler, getirdiği olumlu sonuçların yanında birçok sorunu bünyesinde barındırmaktadır. Bu nedenlerle Anayasa Mahkemesi'nin önüne gitme ihtimali kalmayan söz konusu maddelerin iptali istemiyle dava açılmış olsaydı emsal nitelikteki kararlar doğrultusunda iptal edilme ihtimallerinin çok yüksek olduğu değerlendirilmektedir. Bununla beraber bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi'nin önüne gidecek bir dosyada ihlal kararı verilmesinin önünde hukuki bir engel de yoktur. Ancak burada verilecek bir ihlal kararı sadece ilgili dosya açısından bağlayıcı olacaktır.

Son olarak modern hukuk devletlerinde mülkiyet hakkı kamu yararı söz konusu olduğu dönemlerde sınırlandırılabilecektir. Çalışmaya konu yasal düzenlemelerin yapıldığı dönemde de kamu yararı açısından böyle bir yasal düzenleme yapılması zorunlu ve gereklidir. Ancak yasal düzenlemenin içerisinde barındırdığı hukuki ve sosyolojik sorunlar nedeniyle yapıldığı dönem itibariyle makul ve orantılı olmayışı, beklenen sonucun istenilen seviyede elde edilmemesine sebebiyet vermiştir. İleriki dönemlerde benzeri bir uygulamanın yapılması gerektiğinde, belirtilen eksikliklerin ikmal edilmesi halinde beklenen faydanın daha hızlı ve etkin bir biçimde elde edileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda çalışmamızda yaptığımız tespitler haricinde akıllara

başka soruların gelmesi de mümkündür. Bu manada konuya dair yeni çalışmaların yapılabilir.

KAYNAKÇA

2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Resmi Gazete (Sayı : 17863 (Mükerrer)). Erişim Tarihi 10.11.2024. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2709.pdf adresinden alındı.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu. Resmi Gazete (Sayı : 24607 (Mükerrer)). Erişim Tarihi 15.12.2024. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf. adresinden alındı.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu. Resmi Gazete (Sayı : 27836 (Mükerrer)). Erişim Tarihi 30.12.2024. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6098.pdf adresinden alındı.

AİHS Ek 1 Protokol. 06. 08. 2024 tarihinde https://inhak.adalet.gov.tr/Resimler/Dokuman/10122019104649ek1.pdf adresinden alındı

AKTAN, Ç. C. (2020). *Hukuk ve İktisat Yaklaşımından Mülkiyet Hakları.* İzmir: SOBİAD Hukuk ve İktisat Araştırmaları Yayınları.

Aktaran Kıral, B., & Kıral, E. (2011). *Karma Araştırma Yöntemi.* Ankara: Siyasal Kitapevi.

Altan, A. (2008). Mülkiyet Hakkı, Güvencesi ve Korunması. (Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi). https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=aJ7D3C6CDFrfX92Szmgkqw&no=2qAUb60LxJyBeJdEYyyZ_w adresinden alındı.

Altaş, H. (2000). Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*.

Anayasa Mahkemesi, 1963/16 E. 1963/83 K. Tarih: 08.04.1963. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1963-83-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 1963/3 E. 1963/67 K. Tarih: 26.03.1963. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1963-67-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 1988/34 E. 1989/26 K. Tarih: 21.06.1989. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1989-26-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 1993/8 E. 1993/31 K. Tarih: 22.09.1993. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/1993-31-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 1999/46 E. 2000/25 K. Tarih: 20.09.2000. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2000-25-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2000/26 E. 2000/48 K. Tarih: 16.11.2000. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2000-48-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2001/303 E. 2001/333 K. Tarih: 19.07.2001. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2001-333-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2009/47 E. 2011/51 K. Tarih: 17.03.2011. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2011-51-nrm.pdf adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2012/116 E. 2013/32 K. Tarih: 28.02.2013. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/08/20130813-6.htm adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2013/817 Sayılı Bireysel Başvuru, Tarih: 19.12.2013. https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2013/817 adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2013/2166 Sayılı Bireysel Başvuru, Tarih: 25.06.2015. https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2013/2166 adresinden alındı.

Anayasa Mahkemesi, 2019/1450 Sayılı Bireysel Başvuru, Tarih: 22.02.2022. https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/iscinin-fazla-calisma-ucretinin-odenmemesi-nedeniyle-mulkiyet-hakkinin-ihlal-edilmesi/# adresinden alındı.

Anayurt, Ö. (2021). *Anayasa Hukuku Genel Kısım.* Ankara: Seçkin Akademik ve Mesleki Yayınlar.

Aral, F., & Ayrancı, H. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Yetkin Yayıncılık.

Arslan, A. (2004). Temel Sorunları ve Açılımları ile Sınıf Teorisi, Sınıf Bilinci ve Orta Sınıflar. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*(2), 126-143.

Ayan, M. (2014). *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (7. b.). Konya: Mimoza Yayınları.

Aydoğdu, M. (2023, Aralık). Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler. *İzmir Barosu Dergisi*.

Böke, K. (2009). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri, Çoklu Metod Kullanımı.* İstanbul: Alfa Yayınları, Melisa Matbaacılık.

Bulut, N. (2006). Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*.

Cin, H. (2005). Miri Arazi ve Bu Arazinin Özel Mülkiyete Dönüşümü. *Çağ Üniversitesi Hukuk Fakültesi* .

Çelebi, N. (2004). *Sosyoloji ve Metodoloji Yazıları.* Ankara: Anı Yayıncılık.

Çoşar, A. (1985). Mülkiyet Kavramı ve Çeşitleri. *Ankara Barosu Dergisi*.

Danıştay 10. Dairesi, 2010/14697 E. Tarih: 13.05.2011. https://legalbank.net/belge/d-10-d-e-2010-14697-k-y-durdurma-t-13-05-2011-tuketici-kredisinin-kapsami-ve-sozlesmede-yer-alacak-h/833936 adresinden alındı.

Dinler, E., & Çalışkan, Z. (2019). Mülkiyetin Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir Deneme. *İstanbul Üniversitesi Yayınevi*. https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/917924 adresinden alındı

Doğru, O., & Nalbant, A. (2013). *İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi Açıklama ve Önemli Kararlar* (1 b., Cilt 2). Ankara: Avrupa Birliği ve Avrupa Konseyi Ortak Yayını.

Döner, A. (2024). *Türk Anayasa Hukuku.* Ankara: Yetkin Basımevi.

Ekonomik Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, B. (21.10.2024). İnsan Hakları Derneği: https://www.ihd.org.tr/ekonomik-sosyal-ve-ktel-haklar-uluslararasi-sleesi/ adresinden alındı

Erdoğan, M. (2009). *Liberalizme Yeniden Bakış Tarihi ve Felsefi Temelleri.* Liberal Düşünce.

Erdoğan, M. (2015). *Anayasal Demokrasi.* Ankara: Siyasal Kitapevi.

Eren, F. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Yetkin Yayıncılık.Ankara

Eren, F. (2020). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25 b.). Yetkin Yayıncılık. Ankara.

Eren, F., & Başpınar, V. (2007). *Toprak Hukuku.* Ankara: Yetkin Yayınları.

Eröz, M. (1971). Türklerde Mülkiyet Müessesesi Hakkında Bazı Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Dergisi*, 338.

Etgü, M. (2009). *Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı.* İstanbul: XII Levha Yayıncılık.

Gemalmaz, H. (2018). *Mülkiyet Hakkı Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi - 6.* Ankara: MRK BASKI VE TANITIM HİZM. TİC. LTD. ŞTİ.

Göksu, E. (2009). Türkiye Selçuklularında İkta. *Türkiyat Araştırmalar Dergisi*, 137-150.

Gören, Z. (2001). *Temel Hakların Özel Hukuk Düzenine Etkisi Temel Hakların Yatay (Üçüncü Kişilere) Etkisi.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları.

Göze, A. (2012). *Siyasal Düşünceler ve Yönetimler.* Ankara: Beta Yayınları.

Gözler, K. (2019). *Türk Anayasa Hukuku Dersleri.* Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.

Gözlügöl, S. (2014). *Avrupa İnsan Hakları Hukuku* (1. b.). Ankara: Turhan Kitapevi.

Gülerci, A. (2022). Anayasa Ve Özel Hukuk İlişkileri Bağlamında Ticari Nitelikli Mülkiyet Hakkının Korunması. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 239-289.

Gürbüz, A. (2009, 03 27). *J. J. Rousseau ve Toplum Sözleşmesi Kuramı'nın Değeri*. https://yitikmavi.blogspot.com/2009/03/jj-rousseau-ve-toplum-sozlesmesi-kuramn.html. adresinden alındı

Güriz, A. (1969). Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi*.

Gürsoy, K., Eren, F., & Cansel, E. (1978). *Türk Eşya Hukuku.* Ankara: Sevinç Matbaası.

Güven, K., & Esener, T. (2008). *Eşya Hukuku.* Yetkin Yayınları: Ankara.

Güven, S. (2006). *Toplumbiliminde Araştırma Yöntemleri.* Bursa: Ezgi Kitabevi Yayınları.

Hatemi, H., & Gökyayla, K. E. (2011). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm.* İstanbul: Vedat Kitapçılık Basım Yayın Dağıtım LTD. ŞTİ.

Hepsiemlak.com. (01.12.2024). https://www.hepsiemlak.com/emlak-yasam/haberler/emlakendeksi/konut-fiyat-endeksi-2 adresinden alındı

Heywood, A. (2010). *Siyasi İdolojiler.* (A. Bayram, Ö. Tüfekçi, H. İnanç, Ş. Akın, & B. Kalkan, Çev.) İstanbul: Adres Yayınları.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, B. (21.10.2024). HSK: https://www.hsk.gov.tr/eklentiler/dosyalar/9a3bfe74-cdc4-4ae4-b876-8cb1d7eeae05.pdf adresinden alındı

İslamoğlu, H. (2011). *Sosyal Bilimlerde Aratırma Yöntemleri.* İstanbul: Beta Yayınları.

Işık, A. (2013). Sosyalist Ekonomik Sistemden Piyasa Ekonomisine Geçişin Nedenleri. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*(20). 06 07, 2024 tarihinde https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/203418 adresinden alındı

Kaneti, S. (1993). Mülkiyet Hakkının İçeriksel Değişimi. *İÜHF Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Münasebetler Araştırma ve Uygulama Merkezi*.

Kaplan, İ. (2002). *Eşya Hukuku.* Ankara: İmaj Yayıncılık.

Karan, U. (2024). Bireysel Başvuru Kararlarında Ayrımcılık Yasağı ve Eşitlik İlkesi. *İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi* , 237.

Kaya, P. (2014). *Çalışma Hukukunda Eşitlik Ve Ayrımcılık.* Ankara: Siyasal Kitabevi.

Kaya, T. (2001). Kamulaştırmasız Elkoyma. *Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*.

Keleş, R. (2007). *İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm.* Ankara: Ankara Yayınları.

Kılıçoğlu, A. M. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Turhan Kitapevi.

Korkmaz, C., Derinci, G., & Şimşekoğlu, V. (2023, Ekim). Türkiye'De Üniversite Öğrencilerinin Kiralık Konuta Erişim Sorunu Ve Barınma Hakkı, Konya Örneği. *Toplumda ve Mekanda Adalet*.

Levi, S. (2005). Yabancıların Türkiye‟deki Taşınmaz Mülkiyeti Hakkı. *Hukuki Perspektifler Dergisi*.

Nurten, İ., Kanlı, İ. B., & Eryiğt, B. H. (2013). İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı. *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi*, 22-36.

Oğuzman, K., & Barlas, N. (2007). *Medenî Hukuk Temel Kavramlar.* İstanbul: Arıkan Basım Yayın Dağıtım Ltd. Şti.

Oğuzman, M., & Öz, M. (2016). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Örücü, E. (1976). Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*.

Özbudun, E. (2021). *Türk Anayasa Hukuku.* Ankara: Yetkin Yayınevi.

Platon. (1998). *Yasalar* (Cilt 1). (C. Şentuna, & S. Babür, Çev.) İstanbul: Kabalcı Yayınevi.

Sahibinden.com 01.12.2024 tarihinde https://secure.sahibinden.com/giris/?return_url=/emlak360/emlak-endeksi/konut/kiralik/ankara adresinden alındı

Sıdal, S. (2019). Faşizm ve Bürokrasi. *Ankara Nobel Yayınları*, 109-133. 06.08.2024 tarihindehttps://www.academia.edu/46802391/Fa%C5%9Fizm_ve_B%C3%BCrokrasi_B%C3%B6l%C3%BCm_7_S%C3%BCleyman_SIDAL adresinden alındı

Şenel, A. (1985). *Siyasal Düşünceler Tarihi.* Ankara: Teori Yayınları.

Tahiroğlu, B. (2001). *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları.* İstanbul: Der Yayınları.

T.C. Adalet Bakanlığı, Adalet İstatistikleri, Erişim Tarihi 24.02.2025 https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/1042024101742Adalet%20%C4%B0statistikleri%202023.pdf

T. C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (27.11.2024). https://www.hmb.gov.tr/duyuru/doviz-cinsinden-veya-dovize-endeksli-sozlesme-bedellerine-iliskin-duyuru-2 adresinden alındı

Töner, B., & Yüzbaşıoğlu, N. (2018). *1982 Anayasası'na Göre Türk Anayasa Hukuku.* İstanbul: Beta Yayınevi.

Tuğrul, S. (2004). *Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması.* Ankara: Kazancı Yayınları.

TÜİK. (28.12.2024). https://www.tuik.gov.tr/ adresinden alındı

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2011/693 E. 2012/88 K. Tarih:02.22.2012 https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=36204 adresinden alındı.

Yavuz, C., Acar, F., & Özen, B. (2022). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler).* İstanbul: Beta Yayıncılık.

EKLER

EK 1. ORİJİNALLİK RAPORU FORMU

ARDAHAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORİJİNALLİK RAPORU

ARDAHAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 24/03/2025

Tez Başlığı: HUKUKİ VE SOSYOLOJİK BOYUTLARIYLA YÜZDE 25 KİRA ARTIRIM UYGULAMASI Ardahan İli Örneğinde Ampirik Bir Çalışma

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 160 sayfalık kısmına ilişkin, 05/03/2025 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 17'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

1- ☒ Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç
2- ☒ Kaynakça hariç
3- ☒ Alıntılar dâhil
4- ☒ 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Ardahan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği'nde belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Tarih ve İmza

Adı Soyadı:	Ensar SEYHAN
Öğrenci No:	23000900011
Anabilim Dalı:	Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı
Programı:	Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi
Statüsü:	☒ Yüksek Lisans ☐ Doktora

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.

Prof. Dr. İhsan Kurtbaş

EK 2. ETİK KURUL İZNİ

T.C.
ARDAHAN ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Rektörlük

Sayı : E-67796128-819-2400036075
Konu : Bilimsel Yayın ve Etik Kurul Kararı
(Doç.Dr. İhsan KURTBAŞ)

Sayın Doç. Dr. İhsan KURTBAŞ

Danışmanı olduğunuz Yüksek Lisans Öğrencisi Ensar SEYHAN'ın **'Hukuki ve Sosyolojik Boyutlarıyla Yüzde 25 Kira Artırım Uygulaması Ardahan İli Örneğinde Ampirik Bir Çalışma'** başlıklı tez çalışması ve bu tez çalışması kapsamında yapılacak araştırmalarda uygulayacağınız Tam Yapılandırılmış görüşme soruları Üniversitemiz Etik Kurulu tarafından değerlendirilmiş olup, değerlendirme sonucu söz konusu tez çalışmasının Bilimsel Araştırma ve Yayın Etik Kriterlerine uygun olduğuna karar verilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Prof. Dr. Mustafa YILDIZ
Bilimsel Araştırma Ve Yayın Etik Kurulu Başkanı

Adres: Ardahan Üniversitesi Yerleşey Kampüsü Rektörlük Hizmet Binası , Çamlıçatak Mevkii, Ardahan 75002
Telefon No: (0 478) 2117575 Faks No: (0 478) 2117509
e-Posta: hayek@ardahan.edu.tr İnternet Adresi: www.ardahan.edu.tr
Kep Adresi: ardahanuni@hs01.kep.tr
Bilgi için : Derya Kuruçam
Etik Kurul Görevlisi
Telefon No: (0 478) 2117575
Dahili No:

EK 3. TABLOLAR

Tablo 54: Cinsiyet ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		Toplam
			Evet, yaptım	Hayır, yapmadım	
Cinsiyet	Kadın	f	75	35	110
		Cinsiyet(%)	*68,2%*	*31,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	18,1%	8,4%	26,5%
	Erkek	f	222	83	305
		Cinsiyet(%)	*72,8%*	*27,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	53,5%	20,0%	73,5%
Toplam		f	297	118	415
		Cinsiyet(%)	*71,6%*	*28,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	71,6%	28,4%	100,0%

(x2) P: 0,35>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 55: Eğitim Düzeyi ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		Toplam
			Evet, yaptım	Hayır, yapmadım	
Eğitim düzeyiniz nedir?:	Okur-Yazar değil	f	0	1	1
		Eğitim(%)	*0,0%*	*100,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,0%	0,2%	0,2%
	İlkokul	f	10	8	18
		Eğitim(%)	*55,6%*	*44,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,4%	1,9%	4,3%
	Lise	f	28	14	42
		Eğitim (%)	*66,7%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	6,7%	3,4%	10,1%
	Önlisans ve üstü	f	261	95	356
		Eğitim (%)	*73,3%*	*26,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	62,6%	22,8%	85,4%
Toplam		f	299	118	417
		Eğitim (%)	*71,7%*	*28,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	71,7%	28,3%	100,0%

(x2) P: 0,12>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 56: Medeni Durum ile Yazılı Kira Sözleşmesi Yapma Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, yazılı kira sözleşmesi yaptınız mı?		Toplam
			Evet, yaptım	Hayır, yapmadım	
Medeni Durum:	Evli	f	223	74	297

		Medeni Durum(%)	*75,1%*	*24,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	53,7%	17,8%	71,6%
	Bekâr	**f**	**69**	**36**	**105**
		Medeni Durum (%)	*65,7%*	*34,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	16,6%	8,7%	25,3%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**7**	**6**	**13**
		Medeni Durum (%)	*53,8%*	*46,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,7%	1,4%	3,1%
Toplam		**f**	**299**	**116**	**415**
		Medeni Durum (%)	*72,0%*	*28,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	72,0%	28,0%	100,0%

(x2) P: 0,06>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 57: Cinsiyet ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden yüksek uyguladım**	**Yasada belirlenenden düşük uyguladım**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**45**	**42**	**12**	**99**
		Cinsiyet(%)	*45,5%*	*42,4%*	*12,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	12,0%	11,2%	3,2%	26,3%
	Erkek	**f**	**107**	**144**	**26**	**277**
		Cinsiyet(%)	*38,6%*	*52,0%*	*9,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	28,5%	38,3%	6,9%	73,7%
Toplam		**f**	**152**	**186**	**38**	**376**
		Cinsiyet(%)	*40,4%*	*49,5%*	*10,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	40,4%	49,5%	10,1%	100,0%

(x2) P: 0,25>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 58: Eğitim Düzeyi ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden yüksek uyguladım**	**Yasada belirlenenden düşük uyguladım**	**Toplam**
Eğitim	**Okur-Yazar değil**	**f**	**0**	**1**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*0,0%*	*100,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,0%	0,3%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**8**	**6**	**5**	**19**

	Eğitim (%)	*42,1%*	*31,6%*	*26,3%*	*100,0%*
	Toplam(%)	2,1%	1,6%	1,3%	5,0%
Lise	**f**	**17**	**14**	**5**	**36**
	Eğitim (%)	*47,2%*	*38,9%*	*13,9%*	*100,0%*
	Toplam(%)	4,5%	3,7%	1,3%	9,5%
Önlisans ve üstü	**f**	**127**	**166**	**29**	**322**
	Eğitim (%)	*39,4%*	*51,6%*	*9,0%*	*100,0%*
	Toplam(%)	33,6%	43,9%	7,7%	85,2%
Toplam	**f**	**152**	**187**	**39**	**378**
	Eğitim (%)	*40,2%*	*49,5%*	*10,3%*	*100,0%*
	Toplam(%)	40,2%	49,5%	10,3%	100,0%

(x2) P: 0,14>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 59: Medeni Durum ile %25 Sınırının Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden yüksek uyguladım**	**Yasada belirlenenden düşük uyguladım**	**Toplam**
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**114**	**126**	**31**	**271**
		Medeni Durum(%)	*42,1%*	*46,5%*	*11,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	30,3%	33,5%	8,2%	72,1%
	Bekâr	**f**	**35**	**51**	**8**	**94**
		Medeni Durum(%)	*37,2%*	*54,3%*	*8,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	9,3%	13,6%	2,1%	25,0%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**3**	**8**	**0**	**11**
		Medeni Durum(%)	*27,3%*	*72,7%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,8%	2,1%	0,0%	2,9%
Toplam		**f**	**152**	**185**	**39**	**376**
		Medeni Durum(%)	*40,4%*	*49,2%*	*10,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	40,4%	49,2%	10,4%	100,0%

(x2) P: 0,31>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 60: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler İle %25 Sınırının

Uygulanması Durumu Arasındaki İlişki

			Kiracı veya kiraya verenseniz, kira artışını yasanın belirlediği %25 sınırına uygun şekliyle uyguladınız mı?			
			Evet, aynen uyguladım	**Yasada belirlenenden yüksek uyguladım**	**Yasada belirlenenden düşük uyguladım**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**15**	**20**	**3**	**38**
		%	*39,5%*	*52,6%*	*7,9%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	4,1%	5,5%	0,8%	10,4%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**52**	**79**	**18**	**149**
		%	*34,9%*	*53,0%*	*12,1%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	14,2%	21,6%	4,9%	40,7%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**70**	**42**	**8**	**120**
		%	*58,3%*	*35,0%*	*6,7%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	19,1%	11,5%	2,2%	32,8%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**13**	**37**	**9**	**59**
		%	*22,0%*	*62,7%*	*15,3%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	3,6%	10,1%	2,5%	16,1%
Toplam		**f**	**150**	**178**	**38**	**366**
		%	*41,0%*	*48,6%*	*10,4%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	41,0%	48,6%	10,4%	100,0 %
(x2) P: 0,31>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 61: Cinsiyet ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	**Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu**	**Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu**	**Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**12**	**44**	**42**	**13**	**111**
		Cinsiyet(%)	*10,8%*	*39,6%*	*37,8%*	*11,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,9%	10,6%	10,1%	3,1%	26,7%
	Erkek	**f**	**32**	**124**	**98**	**51**	**305**
		Cinsiyet(%)	*10,5%*	*40,7%*	*32,1%*	*16,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	7,7%	29,8%	23,6%	12,3%	73,3%
Toplam		**f**	**44**	**168**	**140**	**64**	**416**
		Cinsiyet(%)	*10,6%*	*40,4%*	*33,7%*	*15,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	10,6%	40,4%	33,7%	15,4%	100,0%

(x2) P: 0,54>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 62: Yaş ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	**Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu**	**Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu**	**Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**34**	**131**	**114**	**46**	**325**
		Yaşınız(%)	*10,5%*	*40,3%*	*35,1%*	*14,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	8,3%	32,1%	27,9%	11,3%	79,7%
	41-65	**f**	**9**	**35**	**21**	**18**	**83**
		Yaşınız(%)	*10,8%*	*42,2%*	*25,3%*	*21,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,2%	8,6%	5,1%	4,4%	20,3%
Toplam		**f**	**43**	**166**	**135**	**64**	**408**
		Yaşınız(%)	*10,5%*	*40,7%*	*33,1%*	*15,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	10,5%	40,7%	33,1%	15,7%	100,0%

(x2) P: 0,22>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 63: Medeni Durum ile %25 Artırım Sınırına İlişkin Düşünceler Arasındaki İlişki

			Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı"				To pla m

			uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?				
			Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	
Medeni Durumunuz nedir?	Evli	f	34	126	87	49	296
		Medeni Durum(%)	*11,5%*	*42,6%*	*29,4%*	*16,6%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	8,2%	30,3%	20,9%	11,8%	71,2%
	Bekâr	f	8	37	49	13	107
		Medeni Durum(%)	*7,5%*	*34,6%*	*45,8%*	*12,1%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,9%	8,9%	11,8%	3,1%	25,7%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	f	2	4	5	2	13
		Medeni Durum(%)	*15,4%*	*30,8%*	*38,5%*	*15,4%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	0,5%	1,0%	1,2%	0,5%	3,1%
Toplam		f	44	167	141	64	416
		Medeni Durum(%)	*10,6%*	*40,1%*	*33,9%*	*15,4%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	10,6%	40,1%	33,9%	15,4%	100,0 %

(x2) P: 0,11>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 64: Cinsiyet ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı	Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı	Toplam
C ·	Kadın	f	58	34	14	106

	Cinsiyet(%)	*54,7%*	*32,1%*	*13,2%*	*100,0%*
	Toplam(%)	14,0%	8,2%	3,4%	25,7%
Erkek	**f**	**193**	**79**	**35**	**307**
	Cinsiyet(%)	*62,9%*	*25,7%*	*11,4%*	*100,0%*
	Toplam(%)	46,7%	19,1%	8,5%	74,3%
Toplam	**f**	**251**	**113**	**49**	**413**
	Cinsiyet(%)	*60,8%*	*27,4%*	*11,9%*	*100,0%*
	Toplam(%)	60,8%	27,4%	11,9%	100,0%

(x2) P: 0,32>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 65: Yaş ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı**	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**197**	**92**	**32**	**321**
		Yaşınız(%)	*61,4%*	*28,7%*	*10,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	48,4%	22,6%	7,9%	78,9%
	41-65	**f**	**53**	**19**	**14**	**86**
		Yaşınız (%)	*61,6%*	*22,1%*	*16,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	13,0%	4,7%	3,4%	21,1%
Toplam		**f**	**250**	**111**	**46**	**407**
		Yaşınız(%)	*61,4%*	*27,3%*	*11,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	61,4%	27,3%	11,3%	100,0%

(x2) P: 0,17>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 66: Eğitim Düzeyi ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

		"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
		Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel**	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya**	**Toplam**

			sorunları arttırdı	sorunları azalttı	olumsuz herhangi bir etkisi olmadı	
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
	İlkokul	**f**	**7**	**7**	**3**	**17**
		Eğitim(%)	*41,2%*	*41,2%*	*17,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,7%	1,7%	0,7%	4,1%
	Lise	**f**	**21**	**15**	**5**	**41**
		Eğitim(%)	*51,2%*	*36,6%*	*12,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	5,1%	3,6%	1,2%	9,9%
	Önlisans ve üstü	**f**	**224**	**91**	**41**	**356**
		Eğitim(%)	*62,9%*	*25,6%*	*11,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	54,0%	21,9%	9,9%	85,8%
Toplam		**f**	**253**	**113**	**49**	**415**
		Eğitim(%)	*61,0%*	*27,2%*	*11,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	61,0%	27,2%	11,8%	100,0%

(x2) P: 0,42>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 67: Meslek ile %25 Kira Artırım Sınırı Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı**	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**6**	**4**	**0**	**10**
		Meslek(%)	*60,0%*	*40,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,4%	1,0%	0,0%	2,4%
	Çalışan	**f**	**246**	**109**	**49**	**404**
		Meslek(%)	*60,9%*	*27,0%*	*12,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	59,4%	26,3%	11,8%	97,6%

Toplam	**f**	**252**	**113**	**49**	**414**
	Meslek(%)	*60,9%*	*27,3%*	*11,8%*	*100,0%*
	Toplam(%)	60,9%	27,3%	11,8%	100,0%
(x2) P: 0,40>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.					

Tablo 68: Aylık Gelir ile %25 Sınırını Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı**	**Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**2**	**0**	**3**
		Aylık Gelir(%)	*33,3%*	*66,7%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,5%	0,0%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**6**	**6**	**3**	**15**
		Aylık Gelir(%)	*40,0%*	*40,0%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,6%	1,6%	0,8%	3,9%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**79**	**40**	**20**	**139**
		Aylık Gelir(%)	*56,8%*	*28,8%*	*14,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	20,7%	10,5%	5,2%	36,4%
	40.000TL üstü	**f**	**150**	**54**	**21**	**225**
		Aylık Gelir(%)	*66,7%*	*24,0%*	*9,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	39,3%	14,1%	5,5%	58,9%
Toplam		**f**	**236**	**102**	**44**	**382**
		Aylık Gelir(%)	*61,8%*	*26,7%*	*11,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	61,8%	26,7%	11,5%	100,0%
(x2) P: 0,13>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 69: Medeni Durum ile %25 Sınırını Uygulanmasının Medeni Toplum Düzeni Yansıması Arasındaki İlişki

		"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanmasının medeni	**Toplam**

			toplum düzeni bakımından nasıl bir yansıması oldu?			
			Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları arttırdı	Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunları azalttı	Kiracı ve kiraya veren arasındaki muhtemel sorunlara, olumlu veya olumsuz herhangi bir etkisi olmadı	
Medeni Durumunuz nedir?	Evli	f	182	78	33	293
		Medeni Durum(%)	*62,1%*	*26,6%*	*11,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	44,1%	18,9%	8,0%	70,9%
	Bekâr	f	60	33	12	105
		Medeni Durum(%)	*57,1%*	*31,4%*	*11,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	14,5%	8,0%	2,9%	25,4%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	f	9	3	3	15
		Medeni Durum(%)	*60,0%*	*20,0%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,2%	0,7%	0,7%	3,6%
Toplam		f	251	114	48	413
		Medeni Durum(%)	*60,8%*	*27,6%*	*11,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	60,8%	27,6%	11,6%	100,0%
(x2) P: 0,69>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 70: Cinsiyet ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				
			Evet, oldu	Hayır, olmadı	Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım	Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim	Toplam
Cinsiyet	Kadın	f	7	101	6	0	114
		Cinsiyet(%)	*6,1%*	*88,6%*	*5,3%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,7%	24,0%	1,4%	0,0%	27,1%

Erkek	**f**	**17**	**269**	**15**	**6**	**307**
	Cinsiyet(%)	*5,5%*	*87,6%*	*4,9%*	*2,0%*	*100,0%*
	Toplam(%)	4,0%	63,9%	3,6%	1,4%	72,9%
Toplam	**f**	**24**	**370**	**21**	**6**	**421**
	Cinsiyet(%)	*5,7%*	*87,9%*	*5,0%*	*1,4%*	*100,0%*
	Toplam(%)	5,7%	87,9%	5,0%	1,4%	100,0%

(x2) P: 0,51>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 71: Yaş ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				
			Evet, oldu	**Hayır, olmadı**	**Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım**	**Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**15**	**287**	**19**	**5**	**326**
		Yaşınız(%)	*4,6%*	*88,0%*	*5,8%*	*1,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	3,6%	69,5%	4,6%	1,2%	78,9%
	41-65	**f**	**7**	**77**	**2**	**1**	**87**
		Yaşınız(%)	*8,0%*	*88,5%*	*2,3%*	*1,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,7%	18,6%	0,5%	0,2%	21,1%
Toplam		**f**	**22**	**364**	**21**	**6**	**413**
		Yaşınız(%)	*5,3%*	*88,1%*	*5,1%*	*1,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	5,3%	88,1%	5,1%	1,5%	100,0%

(x2) P: 0,35>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 72: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				
			Evet, oldu	**Hayır, olmadı**	**Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım**	**Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim**	**Toplam**
Eğiti	**Okur-Yazar değil**	**f**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*0,0%*	*100,0 %*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0 %*

	Toplam(%)	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
İlkokul	**f**	**2**	**17**	**0**	**1**	**20**
	Eğitim(%)	*10,0%*	*85,0%*	*0,0%*	*5,0%*	*100,0%*
	Toplam(%)	0,5%	4,0%	0,0%	0,2%	4,7%
Lise	**f**	**2**	**39**	**1**	**0**	**42**
	Eğitim(%)	*4,8%*	*92,9%*	*2,4%*	*0,0%*	*100,0%*
	Toplam(%)	0,5%	9,2%	0,2%	0,0%	9,9%
Önlisans ve üstü	**f**	**20**	**315**	**20**	**5**	**360**
	Eğitim(%)	*5,6%*	*87,5%*	*5,6%*	*1,4%*	*100,0%*
	Toplam(%)	4,7%	74,5%	4,7%	1,2%	85,1%
Toplam	**f**	**24**	**372**	**21**	**6**	**423**
	Eğitim(%)	*5,7%*	*87,9%*	*5,0%*	*1,4%*	*100,0%*
	Toplam(%)	5,7%	87,9%	5,0%	1,4%	100,0%

(x2) P: 0,81>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 73: Meslek ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				
			Evet, oldu	**Hayır, olmadı**	**Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım**	**Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**0**	**12**	**0**	**0**	**12**
		Meslek(%)	*0,0%*	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	2,9%
	Çalışan	**f**	**24**	**358**	**21**	**6**	**409**
		Meslek(%)	*5,9%*	*87,5%*	*5,1%*	*1,5%*	*100,0%*

	Toplam(%)	5,7%	85,0%	5,0%	1,4%	97,1%
Toplam	**f**	**24**	**370**	**21**	**6**	**421**
	Meslek(%)	*5,7%*	*87,9%*	*5,0%*	*1,4%*	*100,0%*
	Toplam(%)	5,7%	87,9%	5,0%	1,4%	100,0%
(x2) P: 0,63>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 74: Aylık Gelir ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				
			Evet, oldu	**Hayır, olmadı**	**Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım**	**Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**0**	**3**	**0**	**0**	**3**
		Aylık Gelir(%)	*0,0%*	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,8%
	17.000TL - 25.000TL	**f**	**2**	**17**	**2**	**1**	**22**
		Aylık Gelir(%)	*9,1%*	*77,3%*	*9,1%*	*4,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,5%	4,4%	0,5%	0,3%	5,6%
	25.000TL - 40.000TL	**f**	**8**	**122**	**9**	**1**	**140**
		Aylık Gelir(%)	*5,7%*	*87,1%*	*6,4%*	*0,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,1%	31,3%	2,3%	0,3%	35,9%
	40.000TL üstü	**f**	**11**	**200**	**10**	**4**	**225**
		Aylık Gelir(%)	*4,9%*	*88,9%*	*4,4%*	*1,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,8%	51,3%	2,6%	1,0%	57,7%
Toplam		**f**	**21**	**342**	**21**	**6**	**390**
		Aylık Gelir(%)	*5,4%*	*87,7%*	*5,4%*	*1,5%*	*100,0%*

	Toplam(%)	5,4%	87,7%	5,4%	1,5%	100,0%

(x2) P: 0,86>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 75: Medeni Durum ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

			"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				**Toplam**
			Evet, oldu	**Hayır, olmadı**	**Adli mercilere başvurmayı düşündüm ama başvurmadım**	**Adli mercilere başvurdum ama başvurumu geri çektim**	
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**17**	**270**	**9**	**4**	**300**
		Medeni Durum(%)	*5,7%*	*90,0%*	*3,0%*	*1,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	4,0%	64,1%	2,1%	1,0%	71,3%
	Bekâr	**f**	**6**	**87**	**11**	**2**	**106**
		Medeni Durum(%)	*5,7%*	*82,1%*	*10,4%*	*1,9%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,4%	20,7%	2,6%	0,5%	25,2%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**1**	**13**	**1**	**0**	**15**
		Medeni Durum(%)	*6,7%*	*86,7%*	*6,7%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,2%	3,1%	0,2%	0,0%	3,6%
Toplam		**f**	**24**	**370**	**21**	**6**	**421**
		Medeni Durum(%)	*5,7%*	*87,9%*	*5,0%*	*1,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	5,7%	87,9%	5,0%	1,4%	100,0%

(x2) P: 0,14>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 76: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Katılımcıların %25 Kira Artırım Sınırına İlişkin Hukuki Durumları Arasındaki İlişki

		"Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulanması ile alakalı devam eden ya da tamamlanmış hukuki bir işleminiz (şikâyet, dava, arabuluculuk, uzlaştırma) oldu mu?				**Toplam**
		Evet, oldu	**Hayır,**	**Adli mercilere başvurmayı**	**Adli mercilere başvurdu**	

				olmadı	**düşündüm ama başvurmadım**	**m ama başvurumu geri çektim**	
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı" uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**4**	**35**	**2**	**0**	**41**
		%	*9,8%*	*85,4%*	*4,9%*	*0,0%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,0%	8,5%	0,5%	0,0%	10,0%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**4**	**154**	**8**	**1**	**167**
		%	*2,4%*	*92,2%*	*4,8%*	*0,6%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,0%	37,6%	2,0%	0,2%	40,7%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**7**	**123**	**6**	**3**	**139**
		%	*5,0%*	*88,5%*	*4,3%*	*2,2%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	1,7%	30,0%	1,5%	0,7%	33,9%
	Hem kiraya veren hem de kiracı açısından kötü oldu	**f**	**8**	**48**	**5**	**2**	**63**
		%	*12,7 %*	*76,2%*	*7,9%*	*3,2%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,0%	11,7%	1,2%	0,5%	15,4%
Toplam		**f**	**23**	**360**	**21**	**6**	**410**
		%	*5,6%*	*87,8%*	*5,1%*	*1,5%*	*100,0 %*
		Toplam(%)	5,6%	87,8%	5,1%	1,5%	100,0 %

(x2) P: 0,70>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 77: Cinsiyet ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

	Adil buluyorum	**T o p l**

			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**35**	**19**	**55**	**109**
		Cinsiyet (%)	*32,1%*	*17,4%*	*50,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	8,9%	4,8%	14,0%	27,8%
	Erkek	**f**	**105**	**74**	**104**	**283**
		Cinsiyet (%)	*37,1%*	*26,1%*	*36,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,8%	18,9%	26,5%	72,2%
Toplam		**f**	**140**	**93**	**159**	**392**
		Cinsiyet (%)	*35,7%*	*23,7%*	*40,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	35,7%	23,7%	40,6%	100,0%

(x2) P: 0,35>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 78: Yaş ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Adil buluyorum			**Toplam**
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Yaşınız	**18-40**	**f**	**100**	**75**	**133**	**308**
		Yaşınız (%)	*32,5%*	*24,4%*	*43,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,0%	19,5%	34,6%	80,2%
	41-65	**f**	**38**	**15**	**23**	**76**
		Yaşınız (%)	*50,0%*	*19,7%*	*30,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	9,9%	3,9%	6,0%	19,8%
Toplam		**f**	**138**	**90**	**156**	**384**
		Yaşınız (%)	*35,9%*	*23,4%*	*40,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	35,9%	23,4%	40,6%	100,0%

(x2) P: 0,16>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 79: Eğitim Düzeyi ile Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Adil buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Eğitim	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim (%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*

		Toplam (%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**8**	**3**	**6**	**17**
		Eğitim (%)	*47,1%*	*17,6%*	*35,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,0%	0,8%	1,5%	4,3%
	Lise	**f**	**11**	**7**	**20**	**38**
		Eğitim (%)	*28,9%*	*18,4%*	*52,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,8%	1,8%	5,1%	9,6%
	Önlisans ve üstü	**f**	**123**	**82**	**133**	**338**
		Eğitim (%)	*36,4%*	*24,3%*	*39,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	31,2%	20,8%	33,8%	85,8%
Toplam		**f**	**143**	**92**	**159**	**394**
		Eğitim (%)	*36,3%*	*23,4%*	*40,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	36,3%	23,4%	40,4%	100,0%

(x2) P: 0,51>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 80: Cinsiyet ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**70**	**16**	**19**	**105**
		Cinsiyet (%)	*66,7%*	*15,2%*	*18,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	18,6%	4,2%	5,0%	27,9%
	Erkek	**f**	**153**	**52**	**67**	**272**
		Cinsiyet (%)	*56,3%*	*19,1%*	*24,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	40,6%	13,8%	17,8%	72,1%
Toplam		**f**	**223**	**68**	**86**	**377**
		Cinsiyet (%)	*59,2%*	*18,0%*	*22,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	59,2%	18,0%	22,8%	100,0%

(x2) P: 0,17>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 81: Yaş ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**172**	**55**	**70**	**297**
		Yaşınız (%)	*57,9%*	*18,5%*	*23,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	46,5%	14,9%	18,9%	80,3%
	41-65	**f**	**46**	**10**	**17**	**73**
		Yaşınız (%)	*63,0%*	*13,7%*	*23,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	12,4%	2,7%	4,6%	19,7%

Toplam	**f**	**218**	**65**	**87**	**370**
	Yaşınız (%)	*58,9%*	*17,6%*	*23,5%*	*100,0%*
	Toplam (%)	58,9%	17,6%	23,5%	100,0%

(x2) P: 0,59>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 82: Eğitim Seviyesi ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yor ----	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim (%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**7**	**3**	**5**	**15**
		Eğitim (%)	*46,7%*	*20,0%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,8%	0,8%	1,3%	4,0%
	Lise	**f**	**25**	**5**	**7**	**37**
		Eğitim (%)	*67,6%*	*13,5%*	*18,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	6,6%	1,3%	1,8%	9,8%
	Önlisans ve üstü	**f**	**190**	**60**	**76**	**326**
		Eğitim (%)	*58,3%*	*18,4%*	*23,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	50,1%	15,8%	20,1%	86,0%
Toplam		**f**	**223**	**68**	**88**	**379**
		Eğitim (%)	*58,8%*	*17,9%*	*23,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	58,8%	17,9%	23,2%	100,0%

(x2) P: 0,80>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 83: Meslek ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yor	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**5**	**1**	**4**	**10**
		Meslek(%)	*50,0%*	*10,0%*	*40,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	0,3%	1,1%	2,7%
	Çalışan	**f**	**216**	**67**	**84**	**367**
		Meslek(%)	*58,9%*	*18,3%*	*22,9%*	*100,0%*
		Toplam(%)	57,3%	17,8%	22,3%	97,3%
Toplam		**f**	**221**	**68**	**88**	**377**
		Meslek(%)	*58,6%*	*18,0%*	*23,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	58,6%	18,0%	23,3%	100,0%

(x2) P: 0,42>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 84: Aylık Gelir ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yor	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Aylık geliriniz	Asgari ücretin altında	f	1	1	1	3
		Aylık Gelir (%)	*33,3%*	*33,3%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,3%	0,3%	0,9%
	17.000TL-25.000TL	f	12	4	6	22
		Aylık Gelir (%)	*54,5%*	*18,2%*	*27,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,4%	1,1%	1,7%	6,3%
	25.000TL-40.000TL	f	80	25	24	129
		Aylık Gelir (%)	*62,0%*	*19,4%*	*18,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	22,7%	7,1%	6,8%	36,6%
	40.000TL üstü	f	110	36	52	198
		Aylık Gelir (%)	*55,6%*	*18,2%*	*26,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	31,3%	10,2%	14,8%	56,3%
Toplam		f	203	66	83	352
		Aylık Gelir (%)	*57,7%*	*18,8%*	*23,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	57,7%	18,8%	23,6%	100,0%

(x2) P: 0,74>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 85: Medeni Durum ile Hukuki Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Hukuk dışı buluyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yor	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Medeni Durumunuz nedir?	Evli	f	157	51	62	270
		Medeni Durum(%)	*58,1%*	*18,9%*	*23,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	41,5%	13,5%	16,4%	71,4%
	Bekar	f	60	16	19	95
		Medeni Durum(%)	*63,2%*	*16,8%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	15,9%	4,2%	5,0%	25,1%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	f	7	0	6	13
		Medeni Durum(%)	*53,8%*	*0,0%*	*46,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,9%	0,0%	1,6%	3,4%
Toplam		f	224	67	87	378

	Medeni Durum(%)	*59,3%*	*17,7%*	*23,0%*	*100,0%*
	Toplam (%)	59,3%	17,7%	23,0%	100,0%

(x2) P: 0,17>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 86: Cinsiyet ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**31**	**25**	**46**	**102**
		Cinsiyet (%)	*30,4%*	*24,5%*	*45,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	8,4%	6,7%	12,4%	27,5%
	Erkek	**f**	**71**	**60**	**138**	**269**
		Cinsiyet (%)	*26,4%*	*22,3%*	*51,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	19,1%	16,2%	37,2%	72,5%
Toplam		**f**	**102**	**85**	**184**	**371**
		Cinsiyet (%)	*27,5%*	*22,9%*	*49,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,5%	22,9%	49,6%	100,0%

(x2) P: 0,56>0,006 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 87: Yaş ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**72**	**76**	**146**	**294**
		Yaşınız (%)	*24,5%*	*25,9%*	*49,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	19,7%	20,8%	40,0%	80,5%
	41-65	**f**	**26**	**11**	**34**	**71**
		Yaşınız (%)	*36,6%*	*15,5%*	*47,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	7,1%	3,0%	9,3%	19,5%
Toplam		**f**	**98**	**87**	**180**	**365**
		Yaşınız (%)	*26,8%*	*23,8%*	*49,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,8%	23,8%	49,3%	100,0%

(x2) P: 0,06>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 88: Eğitim Düzeyi ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim (%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**5**	**3**	**6**	**14**
		Eğitim (%)	*35,7%*	*21,4%*	*42,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,3%	0,8%	1,6%	3,8%
	Lise	**f**	**11**	**9**	**17**	**37**
		Eğitim (%)	*29,7%*	*24,3%*	*45,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,0%	2,4%	4,6%	9,9%
	Önlisans ve üstü	**f**	**84**	**75**	**161**	**320**
		Eğitim (%)	*26,3%*	*23,4%*	*50,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	22,6%	20,2%	43,3%	86,0%
Toplam		**f**	**101**	**87**	**184**	**372**
		Eğitim (%)	*27,2%*	*23,4%*	*49,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,2%	23,4%	49,5%	100,0%

(x2) P: 0,73>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 89: Aylık Gelir ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**2**	**0**	**3**
		Aylık Gelir (%)	*33,3%*	*66,7%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,6%	0,0%	0,9%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**9**	**2**	**9**	**20**
		Aylık Gelir (%)	*45,0%*	*10,0%*	*45,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,6%	0,6%	2,6%	5,8%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**37**	**27**	**61**	**125**
		Aylık Gelir (%)	*29,6%*	*21,6%*	*48,8%*	*100,0%*

		Toplam (%)	10,7%	7,8%	17,6%	36,1%
	40.000TL üstü	**f**	**46**	**50**	**102**	**198**
		Aylık Gelir (%)	*23,2%*	*25,3%*	*51,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	13,3%	14,5%	29,5%	57,2%
Toplam		**f**	**93**	**81**	**172**	**346**
		Aylık Gelir (%)	*26,9%*	*23,4%*	*49,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,9%	23,4%	49,7%	100,0%

(x2) P: 0,12>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 90: Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı Hakkındaki Düşünceler ile Geçici Çözüm Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Geçici bir çözüm olarak görüyorum					
			Kesinlikle Katıl(mı)yorum	**Katıl(mı)yorum**	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Son dönemlerde uygulanan "Konut Kiralarında %25 Artırım Sınırı uygulaması hakkında ne düşünüyorsunuz?	**Kiraya veren açısından iyi, kiracı açısından kötü oldu**	**f**	**8**	**3**	**11**	**11**	**5**	**38**
		%	*21,1 %*	*7,9%*	*28,9 %*	*28,9 %*	*13,2 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	2,2%	0,8%	3,1%	3,1%	1,4%	10,6%
	Kiracı açısından iyi, kiraya veren açısından kötü oldu	**f**	**23**	**12**	**27**	**51**	**34**	**147**
		%	*15,6 %*	*8,2%*	*18,4 %*	*34,7 %*	*23,1 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	6,4%	3,3%	7,5%	14,2 %	9,4%	40,8%
	Hem kiracı hem de kiraya veren açısından iyi oldu	**f**	**20**	**11**	**40**	**31**	**16**	**118**
		%	*16,9 %*	*9,3%*	*33,9 %*	*26,3 %*	*13,6 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	5,6%	3,1%	11,1 %	8,6%	4,4%	32,8%
	Hem kiraya veren	**f**	**13**	**7**	**7**	**15**	**15**	**57**
		%	*22,8 %*	*12,3 %*	*12,3 %*	*26,3 %*	*26,3 %*	*100,0 %*

	hem de kiracı açısından kötü oldu	Toplam(%)	3,6%	1,9%	1,9%	4,2%	4,2%	15,8%
Toplam		**f**	**64**	**33**	**85**	**108**	**70**	**360**
		%	*17,8 %*	*9,2%*	*23,6 %*	*30,0 %*	*19,4 %*	*100,0 %*
		Toplam(%)	17,8 %	9,2%	23,6 %	30,0 %	19,4 %	100,0 %

(x2) P: 0,06>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 91: Cinsiyet ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**42**	**30**	**34**	**106**
		Cinsiyet(%)	*39,6%*	*28,3%*	*32,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	10,9%	7,8%	8,9%	27,6%
	Erkek	**f**	**135**	**68**	**75**	**278**
		Cinsiyet(%)	*48,6%*	*24,5%*	*27,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	35,2%	17,7%	19,5%	72,4%
Toplam		**f**	**177**	**98**	**109**	**384**
		Cinsiyet(%)	*46,1%*	*25,5%*	*28,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	46,1%	25,5%	28,4%	100,0%

(x2) P: 0,29>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 92: Yaş ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**139**	**78**	**84**	**301**
		Yaşınız (%)	*46,2%*	*25,9%*	*27,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	37,0%	20,7%	22,3%	80,1%
		f	**34**	**21**	**20**	**75**

41-65	*Yaşınız (%)*	*45,3%*	*28,0%*	*26,7%*	*100,0%*
	Toplam (%)	9,0%	5,6%	5,3%	19,9%
Toplam	**f**	**173**	**99**	**104**	**376**
	Yaşınız (%)	*46,0%*	*26,3%*	*27,7%*	*100,0%*
	Toplam (%)	46,0%	26,3%	27,7%	100,0%

(x2) P: 0,93>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 93: Eğitim Düzeyi ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**5**	**6**	**4**	**15**
		Eğitim(%)	*33,3%*	*40,0%*	*26,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	1,6%	1,0%	3,9%
	Lise	**f**	**13**	**11**	**14**	**38**
		Eğitim(%)	*34,2%*	*28,9%*	*36,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	3,4%	2,8%	3,6%	9,8%
	Önlisans ve üstü	**f**	**159**	**82**	**91**	**332**
		Eğitim(%)	*47,9%*	*24,7%*	*27,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	41,2%	21,2%	23,6%	86,0%
Toplam		**f**	**178**	**99**	**109**	**386**
		Eğitim(%)	*46,1%*	*25,6%*	*28,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	46,1%	25,6%	28,2%	100,0%

(x2) P: 0,46>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 94: Meslek ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**

Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**5**	**3**	**2**	**10**
		Meslek(%)	*50,0%*	*30,0%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	0,8%	0,5%	2,6%
	Çalışan	**f**	**172**	**96**	**106**	**374**
		Meslek(%)	*46,0%*	*25,7%*	*28,3%*	*100,0%*
		Topam(%)	44,8%	25,0%	27,6%	97,4%
Toplam		**f**	**177**	**99**	**108**	**384**
		Meslek(%)	*46,1%*	*25,8%*	*28,1%*	*100,0%*
		Toplam(%)	46,1%	25,8%	28,1%	100,0%

(x2) P: 0,84>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 95: Aylık Gelir ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**2**	**0**	**3**
		Aylık Gelir(%)	*33,3%*	*66,7%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,6%	0,0%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**11**	**5**	**6**	**22**
		Aylık Gelir(%)	*50,0%*	*22,7%*	*27,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	3,1%	1,4%	1,7%	6,1%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**53**	**31**	**44**	**128**
		Aylık Gelir(%)	*41,4%*	*24,2%*	*34,4%*	*100,0%*
		Toplam(%)	14,8%	8,6%	12,3%	35,7%
	40.000TL üstü	**f**	**106**	**52**	**48**	**206**
		Aylık Gelir(%)	*51,5%*	*25,2%*	*23,3%*	*100,0%*
		Toplam(%)	29,5%	14,5%	13,4%	57,4%
Toplam		**f**	**171**	**90**	**98**	**359**
		Aylık Gelir(%)	*47,6%*	*25,1%*	*27,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	47,6%	25,1%	27,3%	100,0%

(x2) P: 0,21>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 96: Medeni Durum ile Etkili Yöntem Bulma Durumu Arasındaki İlişki

			Ülkedeki yüksek enflasyonun düşürülmesinde etkili bir yöntem olarak görüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum/Katılmıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle	
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**128**	**72**	**75**	**275**
		Medeni Durum(%)	*46,5%*	*26,2%*	*27,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	33,2%	18,7%	19,5%	71,4%
	Bekar	**f**	**42**	**25**	**30**	**97**
		Medeni Durum(%)	*43,3%*	*25,8%*	*30,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	10,9%	6,5%	7,8%	25,2%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**8**	**1**	**4**	**13**
		Medeni Durum(%)	*61,5%*	*7,7%*	*30,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	2,1%	0,3%	1,0%	3,4%
Toplam		**f**	**178**	**98**	**109**	**385**
		Medeni Durum(%)	*46,2%*	*25,5%*	*28,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	46,2%	25,5%	28,3%	100,0%

(x2) P: 0,57>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 97: Yaş ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katılmıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**95**	**66**	**137**	**298**
		Yaşınız(%)	*31,9%*	*22,1%*	*46,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	25,5%	17,7%	36,7%	79,9%
	41-65	**f**	**27**	**19**	**29**	**75**
		Yaşınız(%)	*36,0%*	*25,3%*	*38,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	7,2%	5,1%	7,8%	20,1%
Toplam		**f**	**122**	**85**	**166**	**373**
		Yaşınız(%)	*32,7%*	*22,8%*	*44,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	32,7%	22,8%	44,5%	100,0%

(x2) P: 0,52>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 98: Eğitim Düzeyi ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

		Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim(%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**6**	**2**	**6**	**14**
		Eğitim(%)	*42,9%*	*14,3%*	*42,9%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,6%	0,5%	1,6%	3,7%
	Lise	**f**	**13**	**10**	**14**	**37**
		Eğitim(%)	*35,1%*	*27,0%*	*37,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	3,4%	2,6%	3,7%	9,7%
	Önlisans ve üstü	**f**	**107**	**75**	**148**	**330**
		Eğitim(%)	*32,4%*	*22,7%*	*44,8%*	*100,0%*
		Toplam(%)	28,0%	19,6%	38,7%	86,4%
Toplam		**f**	**127**	**87**	**168**	**382**
		Eğitim(%)	*33,2%*	*22,8%*	*44,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	33,2%	22,8%	44,0%	100,0%

(x2) P: 0,72>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 99: Meslek ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/ Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**4**	**0**	**4**	**8**
		Meslek(%)	*50,0%*	*0,0%*	*50,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,1%	0,0%	1,1%	2,1%
	Çalışan	**f**	**123**	**87**	**162**	**372**
		Meslek(%)	*33,1%*	*23,4%*	*43,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	32,4%	22,9%	42,6%	97,9%
Toplam		**f**	**127**	**87**	**166**	**380**
		Meslek(%)	*33,4%*	*22,9%*	*43,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	33,4%	22,9%	43,7%	100,0%

(x2) P: 0,27>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 100: Medeni Durum ile Taraflar Arasındaki İletişim Değerlendirmesi Arasındaki

İlişki

			Kiraya veren ve kiracı arasındaki iletişimi kopardığını düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**84**	**66**	**122**	**272**
		Medeni Durum(%)	*30,9%*	*24,3%*	*44,9%*	*100,0%*
		Toplam(%)	22,0%	17,3%	32,0%	71,4%
	Bekâr	**f**	**39**	**20**	**38**	**97**
		Medeni Durum(%)	*40,2%*	*20,6%*	*39,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	10,2%	5,2%	10,0%	25,5%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**5**	**1**	**6**	**12**
		Medeni Durum(%)	*41,7%*	*8,3%*	*50,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	0,3%	1,6%	3,1%
Toplam		**f**	**128**	**87**	**166**	**381**
		Medeni Durum(%)	*33,6%*	*22,8%*	*43,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	33,6%	22,8%	43,6%	100,0%

(x2) P: 0,36>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 101: Cinsiyet ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**54**	**19**	**30**	**103**
		Cinsiyet (%)	*52,4%*	*18,4%*	*29,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	14,6%	5,1%	8,1%	27,9%
	Erkek	**f**	**124**	**68**	**74**	**266**
		Cinsiyet (%)	*46,6%*	*25,6%*	*27,8%*	*100,0%*

	Toplam (%)	33,6%	18,4%	20,1%	72,1%
Toplam	**f**	**178**	**87**	**104**	**369**
	Cinsiyet (%)	*48,2%*	*23,6%*	*28,2%*	*100,0%*
	Toplam (%)	48,2%	23,6%	28,2%	100,0%

(x2) P: 0,34>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 102: Yaş ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**137**	**70**	**82**	**289**
		Yaşınız (%)	*47,4%*	*24,2%*	*28,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	38,0%	19,4%	22,7%	80,1%
	41-65	**f**	**37**	**16**	**19**	**72**
		Yaşınız (%)	*51,4%*	*22,2%*	*26,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	10,2%	4,4%	5,3%	19,9%
Toplam		**f**	**174**	**86**	**101**	**361**
		Yaşınız (%)	*48,2%*	*23,8%*	*28,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	48,2%	23,8%	28,0%	100,0%

(x2) P: 0,83>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 103: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
E ’		**f**	**1**	**0**	**0**	**1**

Okur-Yazar değil	Eğitim (%)	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Toplam (%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
İlkokul	**f**	**6**	**5**	**4**	**15**
	Eğitim (%)	40,0%	33,3%	26,7%	100,0%
	Toplam (%)	1,6%	1,3%	1,1%	4,0%
Lise	**f**	**15**	**7**	**14**	**36**
	Eğitim (%)	41,7%	19,4%	38,9%	100,0%
	Toplam (%)	4,0%	1,9%	3,8%	9,7%
Önlisans ve üstü	**f**	**158**	**75**	**86**	**319**
	Eğitim (%)	*49,5%*	*23,5%*	*27,0%*	*100,0%*
	Toplam (%)	42,6%	20,2%	23,2%	86,0%
Toplam	**f**	**180**	**87**	**104**	**371**
	Eğitim (%)	*48,5%*	*23,5%*	*28,0%*	*100,0%*
	Toplam (%)	48,5%	23,5%	28,0%	100,0%
(x2) P: 0,64>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.					

Tablo 104: Meslek ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/ Katıl(mı)yorum -- Biraz Katılıyorum		**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Mesleğiniz nedir?	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**6**	**2**	**2**	**10**
		Meslek(%)	*60,0%*	*20,0%*	*20,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,6%	0,5%	0,5%	2,7%
	Çalışan	**f**	**173**	**86**	**100**	**359**
		Meslek(%)	*48,2%*	*24,0%*	*27,9%*	*100,0%*
		Toplam(%)	46,9%	23,3%	27,1%	97,3%
Toplam		**f**	**179**	**88**	**102**	**369**
		Meslek(%)	*48,5%*	*23,8%*	*27,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	48,5%	23,8%	27,6%	100,0%
(x2) P: 0,75>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 105: Aylık Gelir ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**2**	**1**	**0**	**3**
		Aylık Gelir (%)	*66,7%*	*33,3%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,6%	0,3%	0,0%	0,9%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**9**	**5**	**8**	**22**
		Aylık Gelir (%)	*40,9%*	*22,7%*	*36,4%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,6%	1,4%	2,3%	6,4%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**60**	**28**	**36**	**124**
		Aylık Gelir (%)	*48,4%*	*22,6%*	*29,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	17,4%	8,1%	10,4%	35,9%
	40.000TL üstü	**f**	**96**	**49**	**51**	**196**
		Aylık Gelir (%)	*49,0%*	*25,0%*	*26,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,8%	14,2%	14,8%	56,8%
Toplam		**f**	**167**	**83**	**95**	**345**
		Aylık Gelir (%)	*48,4%*	*24,1%*	*27,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	48,4%	24,1%	27,5%	100,0%

(x2) P: 0,86>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 106: Medeni Durum ile Katılımcıların %25 Sınırının Kira Artışlarına Olan Etkisine Dair Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira fiyatlarındaki artış hızını düşürdüğünü düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Medeni	**Evli**	**f**	**126**	**67**	**72**	**265**
		Medeni Durum (%)	*47,5%*	*25,3%*	*27,2%*	*100,0%*

		Toplam (%)	34,1%	18,1%	19,5%	71,6%
	Bekâr	**f**	**45**	**20**	**28**	**93**
		Medeni Durum (%)	*48,4%*	*21,5%*	*30,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	12,2%	5,4%	7,6%	25,1%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**7**	**1**	**4**	**12**
		Medeni Durum (%)	*58,3%*	*8,3%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,9%	0,3%	1,1%	3,2%
Toplam		**f**	**178**	**88**	**104**	**370**
		Medeni Durum (%)	*48,1%*	*23,8%*	*28,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	48,1%	23,8%	28,1%	100,0%

(x2) P: 0,68>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 107: Cinsiyet ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**21**	**25**	**60**	**106**
		Cinsiyet (%)	*19,8%*	*23,6%*	*56,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	5,5%	6,5%	15,7%	27,7%
	Erkek	**f**	**83**	**63**	**131**	**277**
		Cinsiyet (%)	*30,0%*	*22,7%*	*47,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	21,7%	16,4%	34,2%	72,3%
Toplam		**f**	**104**	**88**	**191**	**383**
		Cinsiyet (%)	*27,2%*	*23,0%*	*49,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,2%	23,0%	49,9%	100,0%

(x2) P: 0,11>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 108: Yaş ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği

Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Yaşınız	18-40	f	72	72	158	302
		Yaşınız (%)	*23,8%*	*23,8%*	*52,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	19,2%	19,2%	42,1%	80,5%
	41-65	f	28	13	32	73
		Yaşınız (%)	*38,4%*	*17,8%*	*43,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	7,5%	3,5%	8,5%	19,5%
Toplam		f	100	85	190	375
		Yaşınız (%)	*26,7%*	*22,7%*	*50,7%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,7%	22,7%	50,7%	100,0%

(x2) P: 0,06>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Tablo 109: Meslek ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	Toplam
Mesleğiniz nedir?	Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)	f	2	2	6	10
		Meslek(%)	*20,0%*	*20,0%*	*60,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,5%	0,5%	1,6%	2,6%
	Çalışan	f	103	85	184	372
		Meslek(%)	*27,7%*	*22,8%*	*49,5%*	*100,0%*

	Toplam(%)	27,0%	22,3%	48,2%	97,4%
Toplam	**f**	**105**	**87**	**190**	**382**
	Meslek(%)	*27,5%*	*22,8%*	*49,7%*	*100,0%*
	Toplam(%)	27,5%	22,8%	49,7%	100,0%

(x2) P: 0,79>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 110: Aylık Gelir ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha uzatılması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**1**	**1**	**3**
		Aylık Gelir (%)	*33,3%*	*33,3%*	*33,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,3%	0,3%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**5**	**6**	**9**	**20**
		Aylık Gelir (%)	*25,0%*	*30,0%*	*45,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,4%	1,7%	2,5%	5,6%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**26**	**30**	**74**	**130**
		Aylık Gelir (%)	*20,0%*	*23,1%*	*56,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	7,3%	8,4%	20,7%	36,3%
	40.000TL üstü	**f**	**68**	**47**	**90**	**205**
		Aylık Gelir (%)	*33,2%*	*22,9%*	*43,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	19,0%	13,1%	25,1%	57,3%
Toplam		**f**	**100**	**84**	**174**	**358**
		Aylık Gelir (%)	*27,9%*	*23,5%*	*48,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,9%	23,5%	48,6%	100,0%

(x2) P: 0,20>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 111: Medeni Durum ile Katılımcıların Yasanın 1 Yıl Daha Devam Etmesi Gerektiği Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			%25 oranında sınırlama uygulamasının mevcut ekonomik sebepler dolayısıyla 1 yıl daha	**Toplam**

			uzatılması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**80**	**66**	**127**	**273**
		Medeni Durum (%)	*29,3%*	*24,2%*	*46,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	20,9%	17,2%	33,2%	71,3%
	Bekâr	**f**	**18**	**21**	**58**	**97**
		Medeni Durum (%)	*18,6%*	*21,6%*	*59,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	4,7%	5,5%	15,1%	25,3%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**7**	**1**	**5**	**13**
		Medeni Durum (%)	*53,8%*	*7,7%*	*38,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,8%	0,3%	1,3%	3,4%
Toplam		**f**	**105**	**88**	**190**	**383**
		Medeni Durum (%)	*27,4%*	*23,0%*	*49,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,4%	23,0%	49,6%	100,0%
(x2) P: 0,07>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 112: Cinsiyet ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)yorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle	Toplam
Cinsiyet	**Kadın**	**f**	**23**	**18**	**65**	**106**
		Cinsiyet (%)	*21,7%*	*17,0%*	*61,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	6,0%	4,7%	17,0%	27,7%

Erkek	**f**	**82**	**45**	**150**	**277**
	Cinsiyet (%)	*29,6%*	*16,2%*	*54,2%*	*100,0%*
	Toplam (%)	21,4%	11,7%	39,2%	72,3%
Toplam	**f**	**105**	**63**	**215**	**383**
	Cinsiyet (%)	*27,4%*	*16,4%*	*56,1%*	*100,0%*
	Toplam (%)	27,4%	16,4%	56,1%	100,0%
(x2) P: 0,29>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.					

Tablo 113: Yaş ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerekti̇ğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Yaşınız	**18-40**	**f**	**75**	**48**	**178**	**301**
		Yaşınız (%)	*24,9%*	*15,9%*	*59,1%*	*100,0%*
		Toplam (%)	20,0%	12,8%	47,5%	80,3%
	41-65	**f**	**26**	**14**	**34**	**74**
		Yaşınız (%)	*35,1%*	*18,9%*	*45,9%*	*100,0%*
		Toplam (%)	6,9%	3,7%	9,1%	19,7%
Toplam		**f**	**101**	**62**	**212**	**375**
		Yaşınız (%)	*26,9%*	*16,5%*	*56,5%*	*100,0%*
		Toplam (%)	26,9%	16,5%	56,5%	100,0%
(x2) P: 0,10>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

Tablo 114: Eğitim Düzeyi ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

		Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerekti̇ğini düşünüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlik
Eğitim düzeyiniz nedir?	**Okur-Yazar değil**	**f**	**1**	**0**	**0**	**1**
		Eğitim (%)	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,3%	0,0%	0,0%	0,3%
	İlkokul	**f**	**3**	**4**	**8**	**15**
		Eğitim (%)	*20,0%*	*26,7%*	*53,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	0,8%	1,0%	2,1%	3,9%
	Lise	**f**	**8**	**3**	**26**	**37**
		Eğitim (%)	*21,6%*	*8,1%*	*70,3%*	*100,0%*
		Toplam (%)	2,1%	0,8%	6,8%	9,6%
	Önlisans ve üstü	**f**	**95**	**57**	**180**	**332**
		Eğitim (%)	*28,6%*	*17,2%*	*54,2%*	*100,0%*
		Toplam (%)	24,7%	14,8%	46,8%	86,2%
Toplam		**f**	**107**	**64**	**214**	**385**
		Eğitim (%)	*27,8%*	*16,6%*	*55,6%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,8%	16,6%	55,6%	100,0%

(x2) P: 0,26>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 115: Meslek ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerektiğini düşünüyorum			
			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Mesleğiniz	**Çalışmıyor (Ev hanımı, emekli, öğrenci, işsiz)**	**f**	**5**	**1**	**4**	**10**
		Meslek(%)	*50,0%*	*10,0%*	*40,0%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	0,3%	1,0%	2,6%
	Çalışan	**f**	**101**	**63**	**209**	**373**

	Meslek(%)	*27,1%*	*16,9%*	*56,0%*	*100,0%*
	Toplam(%)	26,4%	16,4%	54,6%	97,4%
Toplam	**f**	**106**	**64**	**213**	**383**
	Meslek(%)	*27,7%*	*16,7%*	*55,6%*	*100,0%*
	Toplam(%)	27,7%	16,7%	55,6%	100,0%

(x2) P: 0,27>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 116: Aylık Gelir ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

			Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerektiğini düşünüyorum		
			Kesinlikle Katılmıyorum /Katıl(mı)yorum	**Biraz Katılıyorum**	**Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum**	**Toplam**
Aylık geliriniz	**Asgari ücretin altında**	**f**	**1**	**0**	**2**	**3**
		Aylık Gelir(%)	*33,3%*	*0,0%*	*66,7%*	*100,0%*
		Toplam(%)	0,3%	0,0%	0,6%	0,8%
	17.000TL-25.000TL	**f**	**4**	**7**	**11**	**22**
		Aylık Gelir(%)	*18,2%*	*31,8%*	*50,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	1,1%	1,9%	3,1%	6,1%
	25.000TL-40.000TL	**f**	**29**	**23**	**78**	**130**
		Aylık Gelir(%)	*22,3%*	*17,7%*	*60,0%*	*100,0%*
		Toplam (%)	8,1%	6,4%	21,7%	36,1%
	40.000TL üstü	**f**	**65**	**31**	**109**	**205**
		Aylık Gelir(%)	*31,7%*	*15,1%*	*53,2%*	*100,0%*
		Toplam(%)	18,1%	8,6%	30,3%	56,9%
Toplam		**f**	**99**	**61**	**200**	**360**
		Aylık Gelir (%)	*27,5%*	*16,9%*	*55,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	27,5%	16,9%	55,6%	100,0%

(x2) P: 0,23>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.

Tablo 117: Medeni Durum ile Katılımcıların Yasanın Daimi Olması Yönündeki Değerlendirmesi Arasındaki İlişki

		Kira artış oranının her zaman bu şekilde Devlet tarafından sınırlanması gerektiğini düşünüyorum	**Toplam**

			Kesinlikle Katılmıyorum/Katıl(mı)ıyorum	Biraz Katılıyorum	Katılıyorum / Kesinlikle Katılıyorum	
Medeni Durumunuz nedir?	**Evli**	**f**	**80**	**51**	**145**	**276**
		Medeni Durum(%)	*29,0%*	*18,5%*	*52,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	20,8%	13,2%	37,7%	71,7%
	Bekâr	**f**	**21**	**13**	**62**	**96**
		Medeni Durum(%)	*21,9%*	*13,5%*	*64,6%*	*100,0%*
		Toplam(%)	5,5%	3,4%	16,1%	24,9%
	Dul (Eşi ölmüş veya boşanmış)	**f**	**5**	**0**	**8**	**13**
		Medeni Durum(%)	*38,5%*	*0,0%*	*61,5%*	*100,0%*
		Toplam(%)	1,3%	0,0%	2,1%	3,4%
Toplam		**f**	**106**	**64**	**215**	**385**
		Medeni Durum(%)	*27,5%*	*16,6%*	*55,8%*	*100,0%*
		Toplam (%)	27,5%	16,6%	55,8%	100,0%
(x2) P: 0,13>0,05 olduğundan iki değişken arasında anlamlı bir ilişki yoktur.						

ÖZ GEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Ensar Seyhan

Doğum Yeri ve Tarihi :

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Yüksek Lisans Öğrenimi : Ardahan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

İş Deneyimi

Çalıştığı Kurumlar : Hakimler ve Savcılar Kurulu

İletişim

E-Posta Adresi :

Tarih

Jüri Tarihi : 24.03.2025