

## Başvurular No. 10522/83, 11011/84 ve 11070/84

### Leopold MELLACHER ve Diğerleri

#### Avusturya'ya Karşı

#### KOMİSYON RAPORU

(11 Temmuz 1988'de kabul edilmiştir)

#### I. GİRİŞ

1. Aşağıda Avrupa İnsan Hakları Komisyonu'na sunulan davaların ve komisyon nezdindeki prosedürün bir özeti yer almaktadır.

#### A. UYGULAMALAR

2. İlk davadaki başvuranlar, evli bir çift olan Leopold ve Maria Mellecher Feldkirchen'de ikamet etmektedirler. İkinci davadaki başvuranlar Johannes, Ernst ve Anton Mölk ve Maria Schmid aynı ailenin üyeleridir ve Innsbruck'ta ikamet etmektedirler. Tüm başvuranlar Avusturya vatandaşıdır.

3. Birinci davadaki başvuranlar Graz'dan Rechtsanwalt Dr. H.G. Medwed, ikinci davadaki başvuranlar Innsbruck'tan Rechtsanwalt Dr. L. Hoffmann ve üçüncü davadaki başvuranlar Viyana'dan Rechtsanwalt Dr. O. Weiss-Tessbach and Rechtsanwalt Dr. F. Leon tarafından temsil edilmektedir.

4. Başvurular, Avusturya Hükümeti'ni temsil eden Federal Dışişleri Bakanlığı temsilcisi Botschafter Dr. Helmut Türk'a karşı yönlendirildi.

5. Birinci ve ikinci davadaki başvuranlar sırasıyla Graz ve Innsbruck'taki apartmanların ortak sahipleridir. Üçüncü davadaki başvuranlar ise Viyana'daki bir apartman dairesinin sahibi ve intifa hakkı sahibidir. Tüm başvuranlar, sözleşmeye dayalı kiralalarının kiralaları kısıtlayan yeni mevzuat kapsamında yargı kararıyla düşürüldüğünden şikâyet etmektedir. İlgili kararlar, 1 Ocak 1982 tarihinde yürürlüğe giren 1981 Kira Yasası'nın 44. maddesinin 2. ve 3. paragraflarına dayanmaktadır.

6. Başvuranlar, kiralalarının düşürülmesinin Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokolün 1. maddesi ile güvence altına alınan mülklerinden barışçıl bir şekilde yararlanma haklarına haksız bir müdahale teşkil ettiğini iddia etmektedirler. İkinci davda başvuranlar ayrıca indirimin ayrımcı olduğunu ve 1 No.lu Protokolün 1. maddesiyle birlikte ele alındığında Sözleşme'nin 14. maddesine aykırı olduğunu iddia etmektedirler.

#### B. BAŞVURU SÜRECİ

7. 10522/83 No.lu başvuru 5 Ağustos'ta sunulmuş ve 12 Ağustos 1983 tarihinde tescil edilmiştir. 11011/84 No.lu başvuru 22 Mayıs'ta sunulmuş ve 19 Haziran 1984 tarihinde tescil

edilmiştir. 11070/84 No.lu başvuru 4 Temmuz'da sunulmuş ve 6 Ağustos 1984 tarihinde tescil edilmiştir.

8. Komisyon, 10522/83 sayılı başvurunun 14 Mayıs 1984 tarihinde başlamış ancak incelemenin devamını ertelemeye karar vermiştir. Kabul edilebilirlik incelemesi Komisyon'un önünde 11011 ve 11070/84 sayılı başvuruların da bulunduğu 4 Aralık 1984 tarihinde yeniden başlamıştır. Komisyon, İçtüzüğü'nün 42. maddesinin 2 (b) paragrafı uyarınca her üç başvuruyu da davalı Hükümet'e bildirmeye ve 22 Mart 1985 tarihine kadar bu başvuruların kabul edilebilirliği ve esası hakkındaki görüşlerini yazılı olarak sunmaya davet etmeye karar vermiştir.

9. Hükümet; ilk davaya ilişkin görüşlerini 4 Mart 1985 tarihinde, ikinci davaya ilişkin görüşlerini ise 19 Mart 1985 tarihinde sunmuştur. Birinci davadaki başvuranlar 11 Nisan 1985 tarihinde, ikinci ve üçüncü davadaki başvuranlar ise 9 Mayıs 1985 tarihinde cevap niteliğindeki görüşlerini sunmuşlardır.

10. Komisyon 8 Temmuz 1985 tarihinde başvuruların birleştirilmesine ve İçtüzüğü'nün 42. maddesinin 3 (b) paragrafı uyarınca tarafların, başvurularının kabul edilebilirliği ve esası hakkındaki bir duruşmaya davet edilmesine karar vermiştir.

11. Duruşma ilk olarak 6 Mart 1986 tarihinde yapılmış ancak Hükümet'in talebi üzerine ertelenmiştir. 8 Mayıs 1986 tarihli duruşmada taraflar aşağıdaki şekilde temsil edilmiştir:

- Hükümet, Federal Dışişleri Bakanlığı Uluslararası Hukuk Dairesi Başkanı Botschafter Dr. Helmut Türk tarafından temsil edilmiş, kendisine Federal Başbakanlık Anayasa Hukuk Dairesi'nden Ministerialrat Dr. Wolf Okresek ve Federal Adalet Bakanlığı Danışmanı Ministerialrat Dr. Robert Tschuggue yardımcı olmuştur.
- Birinci davadaki başvuranlar Graz'dan Rechtsanwalt Dr. Hans Günther Medwed ve Rechtsanwalt Dr. Gerold Kleinschuster, ikinci davadaki başvuranlar Innsbruck'tan Rechtsanwalt Dr. Ludwig Hoffmann, üçüncü davadaki başvuranlar Viyana'dan Rechtsanwalt Dr. Gerhard Benn-Ibler.

12. Duruşmanın ardından Komisyon, başvuruların kabul edilebilir olduğuna karar vermiştir. Komisyon tarafından 16 Temmuz 1986 tarihinde onaylanan bu karar metni, 22 Ekim 1986 tarihinde taraflara iletilmiş ve taraflar 31 Aralık 1986 tarihine kadar esasa ilişkin ek görüşlerini sunmaya davet edilmişlerdir. Hükümet ve üçüncü davadaki başvuranlar daha sonra bu talepler Başkan tarafından kabul edilmiştir (Hükümet için 28 Şubat 1987'ye kadar, Başvuranlar için 20 Ocak 1987'ye kadar).

13. Birinci davadaki başvuranlar 17 Kasım 1986 tarihinde, ikinci davadaki başvuranlar 13 Ocak 1986 tarihinde, üçüncü davadaki başvuranlar ise 19 Ocak 1987 tarihinde görüşlerini sunmuşlardır. Hükümet görüşlerini 26 Şubat 1987 tarihinde sunmuştur. Birinci davadaki başvuranlar 17 Mart 1987 tarihinde cevap olarak görüşlerini sunmuşlardır.

14. Komisyon 10 Aralık 1986, 9 Mayıs, 8 Temmuz ve 11 Aralık 1987 ve 7 Mayıs 1988 tarihlerinde yargılamaların durumunu değerlendirmiştir.

15. Davaların kabul edilebilir olduğunu ilan ettikten sonra, Komisyon, Sözleşme'nin 28 (b)

maddesi uyarınca hareket ederek, davaların dostane çözümünü sağlamak amacıyla kendisini tarafların hizmetine sunmuştur.

16. İşbu Rapor, Sözleşme'nin 31. maddesi uyarınca aşağıdaki üyelerin hazır bulunduğu müzakere ve oylamalardan sonra Komisyon tarafından hazırlanmıştır:

MM. S. TRECHSEL, Acting President  
G. SPERDUTI  
G. JÖRUNDSSON  
A. S. GÖZÜBÜYÜK  
A. WEITZEL  
J. C. SOYER  
H. G. SCHERMERS  
H. DANELIUS  
G. BATLINER  
H. VANDENBERGHE  
Sir Basil HALL

17. Bu Rapor'un metni 11 Temmuz 1988 tarihinde kabul edilmiş ve şimdi Sözleşme'nin 31. maddesinin 2. paragrafı uyarınca Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'ne iletilmiştir.

18. Rapor'un amacı Sözleşme'nin 31. maddesi uyarınca:

- i. Gerçekleri tespit etmek, ve
- ii. Bulguların ilgili Devlet'in Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini ihlal ettiğini ortaya koyup koymadığına ilişkin konusunda görüş bildirmek.

19. Komisyon önündeki işlemlerin tarihçesini gösteren bir çizelge Ek I olarak ve Komisyon'un başvuruların kabul edilebilirliğine ilişkin kararı Ek II olarak ekte yer almaktadır.

20. Tarafların görüşlerinin tam metni ve delil olarak sunulan belgeler Komisyon arşivinde bulunmaktadır.

## II. GERÇEKLERİN TESPİTİ

### A.DAVALARIN ÖZEL KOŞULLARI

21. Gerçekler taraflar arasında ihtilaflı değildir. Bunlar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

#### 1. Başvuru No. 10522/83

22. İlk davadaki başvuranlar Graz'da kiracılara kiralanmış birkaç dairenin bulunduğu bir apartman bloğuna müştereken (ortak) sahiptirler.

23. Bu evi 1978 yılında kamulaştırılan başka bir gayrimenkulün bedeliyle satın almışlardır. O dönemde yürürlükte olan ve yeni kira sözleşmesinde kira bedelinin serbestçe müzakere edilmesine izin veren, mevzuat göz önüne alındığında bunu güvenli bir yatırım olduğunu düşünmüşlerdir. Satın alma sırasında evde birkaç boş daire bulunmaktaydı ve bu durum başvuranların ev için ödemek zorunda oldukları fiyata da yansımıştır.

24. Evdeki yedi daireden ikisi sözleşmeleri 1968'den önce yapılmış olan kiracılara kiralanmıştır ve bu nedenle kiralari 1914 seviyesinde dondurulmuştur (sırasıyla 23.75 Avusturya Şili'ni (AS) ve 23.80 AS aylık kira). Beş daire daha sonra 1967 mevzuatı uyarınca serbestçe müzakere edilen sözleşmeler kapsamında kiraya verilmiştir. Bir tanesi sınırlı bir süre için kiraya verilmiştir (aylık 1,300 AS kira esasına göre) ve bu nedenle 1981 Kira Yasası'nın 44. maddesi uyarınca kira indirimine gidilememiştir. Diğer dört sözleşme kalıcı olarak akdedilmiştir ve bu tür tedbirlere tabi tutulabilir ancak şimdiye kadar sadece bir kiracı indirim talebinde bulunmuştur. Diğer üç davada kiracılar indirim talebinde bulunmadan önce mevcut davanın sonucunu beklemek istediklerini belirtmişlerdir. Bu durumda kira bedelleri sırasıyla 750 AS'den 232 AS'ye, 2,850 AS'den 546 AS'ye düşecektir.

25. İndirim talep edilen daire 2 oda ve 1 mutfaktan (toplam 40 m2) oluşmaktadır. Daire 15 Eylül 1978 tarihinden, 1967 yılında değiştirilen 1922 Kira Yasası'nın 16. maddesinin 1. fıkrası uyarınca serbestçe müzakere edilen bir sözleşme kapsamında kiraya verilmiştir. Bu davada kira bedeli aylık 1,870 AS olarak belirlenmiştir.

26. Yukarıdaki dairenin kiracısı 1981 Kira Yasası uyarınca 5 Şubat 1982 tarihinde Graz Şehri yetkili Tahkim Kurulu'na başvurarak 1 Mart 1982 tarihinden itibaren kira bedelinin 330 AS'ye (D sınıfı normal kira bedelinin %150'si) düşürülmesini talep etmiştir. Kurul 25 Mayıs 1982 tarihinde bir duruşma yaptıktan sonra 7 Haziran 1982 tarihinde başvuruyu kabul etmiştir.

27. Bu karardan memnun olmayan başvuru sahipleri davayı mahkemeye taşımış ve Kurul'un kararları böylece etkisini yitirmiştir. Kiracı, daireyi kiraladığında su ve tuvalet tesisatı olmadığı için dairenin D sınıfından olduğunu iddia etmiştir. Bu tesisler daha sonra masrafları kiracıya ait olmak üzere daireye kurulmuştur.

28. Graz Bölge Mahkemesi 22 Ekim 1982 tarihli bir kararla dairenin D sınıfından olduğunu ve Kira Yasası'nın 16. maddesinin 2. fıkrası uyarınca aylık normal kira bedelinin metrekare başına 5,50 AS'yi geçmemesi gerektiğini teyit etmiştir. Madde 44 paragraf 2 uyarınca kiranın normal tutarın %50'sine yani metrekare başına 8,25 AS'ye düşürülmesi gerekiyordu, böylece toplam kira 330 AS oluyordu. Yasa'nın 37. maddesi uyarınca 1 Mart 1982 tarihinden itibaren fazla alınan ücretin (12,320 AS) kiracıya geri ödenmesi gerekiyordu.

29. Başvuranlar, özellikle Kira Yasası'nın 44. maddesinin uygulanmasından kaynaklanan kısıtlamaların anayasaya aykırı olduğunu iddia ederek temyize gitmişlerdir. Komisyon'un daha önceki kira koruma mevzuatına ilişkin 8803/77 sayılı başvuru hakkındaki kararına (3.10.79 Aralık, D.R. 17 S.80) atıfta bulunmuşlar ve Komisyon'un bu mevzuat kapsamındaki kısıtlamaları mülkiyet haklarına yönelik izin verilebilir müdahalelerin en üst sınırında bulunduğunu belirtmişlerdir. Başvuranların görüşüne göre daha kısıtlayıcı olan bu mevzuata izin verilmezdi. Serbestçe ve hukuka uygun olarak müzakere edilmiş bir kira bedelinin düşürülmesi ev sahibinin mülkünün tazminatsız olarak kamulaştırılması anlamına gelmektedir. Bu nedenlerle başvuranlar temyiz mahkemesinin ilgili mevzuatının anayasaya uygunluğunun incelenmesi için konuyu Anayasa Mahkemesi'ne (AYM) götürmesini önermişlerdir.

30. Başvuranlar ayrıca kiracının özel bir talebi olmaması nedeniyle mahkemenin fazla alınan kiranın geri ödenmesine karar vermemesi gerektiğini ve geri ödenecek miktarın başvuranların halihazırda ödedikleri ancak maliyeden geri alamadıkları vergiyi içermesi nedeniyle abartılı olduğunu iddia etmişlerdir.

31. Ancak Graz Bölge Hukuk Mahkemesi 18 Şubat 1983 tarihinde bu itirazı reddetmiştir.

Mahkeme AYM'nin benzer konulardaki içtihadını göz önünde bulundurarak Kira Yasası'nın 44. maddesinin anayasaya uygunluğu sorununu AYM'ye götürme gereği duymamıştır. Geri ödemeyle ilgili olarak Bölge Mahkemesi yürürlükteki hükümler uyarınca bunun re'sen emredilmesi gerektiğini ve vergilendirme sorununun hukuk davalarında söz konusu olmadığını tespit etmiştir.

## 2. Başvuru No.11011/84

32. İkinci davadaki başvuranlar Innsbruck'taki bir apartmana mirasçılar topluluğu olarak müştereken sahiptirler. Bu apartmanda 15 daire bulunmaktadır ve bunlardan dördü 1968'den önce 1914 seviyesinde dondurulmuş kira esasına göre kiraya verilmiştir (aylık kira sırasıyla 32 AS, 90 AS, 640 AS ve 212 AS). Diğer on bir daire ve iş yeri ise 1967 mevzuatı uyarınca serbestçe müzakere edilen sözleşmeyle kiraya verilmiştir. Ancak şimdiye kadar sadece bir kiracı böyle bir tedbir talebinde bulunmuştur. Diğer kiracılar (yani aylık kiralari sırasıyla 25,120.50 AS ve 4,655 AS olan iki firma ve aylık kiralari 3,660 AS, 3,300 AS, 3,093 AS, 2,873 AS, 2,735 AS, 2,082 AS, 1,827 AS ve 1,229 AS olan sekiz özel kiracı) benzer taleplerde bulunmadan önce mevcut davanın sonucunu beklemek istediklerini iddia etmektedirler.

33. Kira indiriminin talep edildiği daire toplam 68 m<sup>2</sup>'dir ve 3 oda, 1 mutfak ve dairenin dışındaki koridordan ulaşılabilen tuvalet ve su tesislerinden oluşmaktadır. Daire 7 Aralık 1972 tarihinde, 1967 yılında değiştirilen 1922 tarihli Kira Yasası'nın 16. maddesinin 1. fıkrası uyarınca serbestçe müzakere edilen bir kira sözleşmesi ile kiralanmıştır.

34. Bu davadaki kira Ağustos 1975'e kadar aylık 800 AS, 1 Eylül 1975'ten itibaren ise kiracılar tarafından yapılacak bazı yatırımlar (özellikle su tesisatının daireye taşınması dahil) dikkate alınarak aylık 1,500 AS olarak belirlenmiştir. Kira ayrıca 1966 yılı tüketici fiyat endeksi temelinde bir endeksleme hükmüne tabiydi. Dolayısıyla Nisan 1983 itibariyle kira bedeli aylık 2,985 AS olacaktı. Taraflarca açıklanmayan nedenlerden dolayı kiracılar Kasım 1982'den itibaren 1,308.30 AS ödemişlerdir.

35. 4 Ekim 1982 tarihinde kiracılar, 1981 Kira Yasası'na dayanarak Innsbruck Şehri'nin yetkili Tahkim Kurulu'na kira bedelinin D sınıfı için normal kira bedelinin %150'sine düşürülmesi için başvuruda bulunmuşlardır. 6 Nisan 1983 tarihli bir kararla Kurul başvuruyu kabul etmiştir.

36. Ancak başvuranlar daha sonra davayı mahkemeye taşımış ve Kurul'un kararı böylece etkisini yitirmiştir. Buna göre Innsbruck Bölge Mahkemesi tarafından yeni bir karar alınması gerekmiştir.

37. Bölge Mahkemesi önünde başvuranlar özellikle söz konusu dairenin B sınıfında olduğunu savunmuşlardır. Standartların iyileştirilmesi kendileri tarafından değil, kiracılar tarafından finanse edilmiş olsa da masrafları kiracılara ait olan iyileştirmeler il sözleşmede kararlaştırılmış ve ilk dönem için kiranın düşürülmesine yol açmıştır. Kiracılar yaptıkları yatırımların maliyetinin kiranın geçici olarak düşürüldüğü miktarı çok aştığı itirazında bulunmuşlardır.

38. Bölge Mahkemesi 22 Haziran 1983 tarihinde kira sözleşmesi yapıldığında dairenin bu sınıfta olması ve ev sahipleri tarafından standardın yükseltilmemiş olması nedeniyle kira bedelinin aslında D sınıfına göre belirlenmesi gerektiğine karar vermiştir. Buna göre kira bedeli Kasım 1982'den itibaren 561 AS'ye indirilmiştir. Aynı zamanda başvuranların o tarihten bu yana aldıkları fazla ödemeleri (yaklaşık 4,000 AS tutarında) kiracılara geri ödemelerine karar vermiştir.

39. Başvuranlar özellikle yeni yasal hükümlerin kendilerine uygulanmasının Anayasa'nın 5. maddesi (Staatsgrundgesetz 1867) ve Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet haklarına yönelik bir kamulaştırma veya başka bir orantısız müdahale anlamına geldiğini iddia ederek bu karara itiraz etmişlerdir. Anayasaya uygunluk sorununun AYM'ye havale edilmesini önermişlerdir. Bunun dışında her halükârda kira bedelinin D sınıfına değil, B sınıfına göre belirlenmesi gerektiğini iddia etmişlerdir.

40. Innsbruck Bölge Mahkemesi (Landesgericht) 15 Kasım 1983 tarihli bir kararla temyiz başvurusunu kısmen kabul etmiştir. Bölge Mahkemesi'nin ilk sözleşmedeki endeksleme hükmünü dikkate almadığını tespit etmiştir. Bunun dışında Bölge Mahkemesi'nin kararını onaylamıştır.

Özellikle kira sözleşmesinin imzalandığı tarihteki standardı dikkate alındığında dairenin haklı olarak D sınıfı bir daire olarak sınıflandırıldığını tespit etmiştir.

41. Bölge Mahkemesi'nin yürürlükteki mevzuatın anayasaya uygunluğu konusunda hiçbir şüphesi yoktur. 1981 tarihli yasanın 44. maddesi, Anayasa ve Sözleşme'nin gereklerine uygun bir kamulaştırma öngörmüştür. Bu mevzuatın hizmet ettiği kamu yararı kural olarak kira sözleşmesine bağımlı olan nüfusun istikrarlı, sosyal ve ekonomik olarak haklı konut kiralalarının korunmasıydı. Bu tür daireler genellikle ev sahiplerine kendileri önemli bir harcama yapmadan sağlanıyordu. Bu koşullar altında yasa koyucunun kamu yararına hareket etmediği pek iddia edilemez. Mevzuat yukarıda belirtilen kamulaştırma ile ilgili olarak bu ev sahiplerine herhangi bir tazminat öngörmediği için, Mahkeme, başvuranları uygun davalarda yani Demiryolu Kamulaştırma Yasası (Eisenbahn-Enteignungsgesetz) uyarınca çekişmesiz davalarda bu tür bir tazminat talep etme olasılığına yönlendirmiştir.

42. Bölge Mahkemesi'nin bu önerisini takiben başvuranlar 28 Aralık 1983 tarihinde Innsbruck Bölge Mahkemesi'ne başvurarak Devlet'ten 26,600 AS tutarında (Kasım 1982 ile Aralık 1983 arasındaki 14 aylık döneme ilişkin) yasal kamulaştırma tazminatı talep etmişlerdir. Başvuru 5 Temmuz 1984 tarihinde reddedilmiş ve başvuranlar bu karara karşı zamanında temyize gitmemişlerdir. Zamanaşımına uğrayan temyiz başvurusu, Innsbruck Bölge Mahkemesi tarafından 3 Nisan 1986 tarihinde reddedilmiştir.

43. Başvuranlar ayrıca Bölge Mahkemesi'nin 15 Kasım 1983 tarihli yukarıdaki kararına karşı yürürlükteki mevzuatın Anayasa'ya aykırı olduğu iddiasıyla temyiz başvurusunda bulunmuşlardır. Yüksek Mahkeme (Oberster Gerichtshof) 6 Mart 1984 tarihinde bu itirazı kabul edilemez bularak reddetmiştir. Mahkeme, temyiz başvurusunun Bölge Mahkemesi'nin kararını onaylayan Bölge Mahkemesi kararının bu kısmına karşı yapıldığını tespit etmiştir. Bununla birlikte bir temyiz mahkemesinin kararına karşı yapılan temyiz başvurusu ancak ilk derece mahkemesinin kararını teyit etmediği sürece ya da temyiz mahkemesi ilgili hukuki meselenin temel önemi göz önünde bulundurularak temyiz izni vermesi halinde kabul edilebilirdi. Mevcut davada temyiz izni verilmemiştir. Bu koşullarda başvuranların özellikle 1981 Kira Yasası'nın Anayasa'ya aykırılığı iddiasıyla ilgili argümanlarını ele almaya yer yoktu.

### **3. Başvuru No.11070/84**

44. Üçüncü davadaki başvuranlar Viyana'da kiracılara kiralanan birkaç dairesi bulunan bir evin sahibi ve intifa hakkı (Fruchtniesser) sahibidir. Evdeki diğer altı bina, serbestçe müzakere edilen sözleşmeler kapsamında amaçları dışında kiraya verilmiştir (1981 Kira Yasası'nın 16.

maddesinin 1. fıkrasının 1. bendi).

45. Özel kiracılara kiralanan on daireden ikisi kiranın 1914 seviyesinde dondurulmasına ilişkin hükümler kapsamına girmektedir; ikisi yenilenmiş dairelerdir ve bu daireler için madde 6 1. fıkra 2. bent uyarınca serbestçe müzakere edilen bir kiranın kabul edilebileceği dairelerdir ve ikisi de 130 m<sup>2</sup>'den daha büyük yüz ölçümüne sahip B sınıfı daireler olup 16. maddesinin 1. fıkrasının 4. bendi uyarınca serbestçe müzakere edilen kira bedeli kabul edilebilir.

46. Kalan dört daire 1981 Kira Yasası'nın azami kira hükümleri kapsamına girmektedir. Bir tanesinde 1986 yılında 26. maddenin 2. fıkrası uyarınca B sınıfı için metrekare kirası üzerinden yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır (aylık kira 2,200 AS) ve diğer üç davada şimdi madde 44 uyarınca kira indirimi önlemlerinden etkilenebilecek olan serbestçe müzakere edilmiş kira sözleşmeleri sırasıyla 1971, 1978 ve 1979 yıllarında yapılmıştır. B sınıfı dairelerde oturan kiracılardan ikisi (aylık kira sırasıyla 6,132.25 AS ve 5,847 AS) kira indirimi talebinde bulunmamıştır. Üçüncü kiracı ise bu talepte bulunmuştur.

47. 6 oda, 1 mutfak, 1 koridor, 1 çamaşır odası ve 1 tuvaletten (toplam 200 m<sup>2</sup>) oluşan ilgili daire; 1 Nisan 1979 tarihinde 1967 yılında değiştirilen Kira Yasası'nın 16. maddesinin 1. fıkrası uyarınca serbestçe müzakere edilen bir kira sözleşmesiyle kiralanmıştır. Kira bedeli 1976 yılı tüketici fiyat endeksi temelinde bir endeksleme hükmüne tabi olarak aylık 3,800 AS olarak belirlenmiştir. Ocak 1982 itibarıyla kira bedeli; 4,236.51 AS'ye yükselmiştir.

48. Yukarıdaki dairenin kiracısı, 1981 Kira Yasası'nı uygulayarak 23 Aralık 1981'de evi idaresine bir mektup yazmış ve 1 Ocak 1982'den itibaren kirasının 3,300 AS'ye (C sınıfı için normal kiranın %150'si) düşürülmesini talep etmiştir. Başvuranların avukatı 13 Ocak 1982 tarihinde talebin haksız olduğu cevabını vermiştir.

49. Kiracı 19 Şubat 1982'de yukarıdaki yasal hükümlere göre Ocak 1982'den itibaren kira bedelinin 3,300 AS'ye düşürülmesi için Viyana Belediyesi'nin yetkili Tahkim Kurulu'na başvurmuştur. Kurul, 24 Şubat 1982 tarihinde bir duruşma yaptıktan sonra 28 Mayıs 1982 tarihinde başvurunun kabulüne karar vermiştir.

50. Bu karardan memnun olmayan başvuranlar davayı mahkemeye taşımışlar ve Kurul'un kararı böylece etkisini kaybetmiştir. Başvuranlar, özellikle, kiracının ilk başvurusunda metrekare kirasının 16.50 AS yani B sınıfı dairelere tekabül eden kiradan bahsettiğini gözlemlemişlerdir. Dairenin bu nitelendirilmesinin doğru olduğunu ve 130 m<sup>2</sup>'yi aşan B sınıfı dairelerde kira indiriminin kabul edilemez olduğunu belirtmişlerdir (Kanun'un 16. maddesinin 1. fıkrasının 4. bendi). Ayrıca evin anıtların korunduğu bir bölgede yer aldığını ve kira indiriminin 16. maddesinin 1. fıkrasının 3. bendi uyarınca da kabul edilemez olduğunu ileri sürmüşlerdir. Kiracı bu iddialara itiraz etmiştir.

51. Viyana Şehir Bölge Mahkemesi (Bezirksgericht Wien – Innere Stadt) birkaç duruşma yaptıktan sonra, 31 Ağustos 1983 tarihinde, 1 Ocak 1982 tarihinden itibaren kira bedelinin aylık 3,300 AS'ye düşürülmesine karar vermiştir. Mahkeme banyonun tam donanımlı olmaması nedeniyle kira sözleşmesinin imzalandığı tarihte dairenin aslında C sınıfında olduğuna ve 16. maddenin 1. fıkrasının 4. bendinin uygulanamaz olduğuna karar vermiştir. 16. maddenin 1. fıkrasının 3. bendi de aynı şekilde uygulanamazdı çünkü evin anıt koruma bölgesinde yer aldığı kanıtlanmamıştı. Başvuranların önemli miktarda yatırım yaptıkları doğrudur (toplam 563,745 AS tutarında) ancak bu durumu değiştirmemektedir.

52. Başvuranlar bu karara itiraz etmiş ve özellikle dairenin yanlışlıkla C sınıfına dahil edildiğini ve 16. maddenin 1. fıkrasının 3. bendinin uygulandığını iddia etmişlerdir.

53. Viyana Bölge Hukuk Mahkemesi 13 Aralık 1983 tarihli bir kararla itirazı reddetmiştir. Mahkeme, Bölge Mahkemesi'nin delilleri doğru bir şekilde değerlendirdiğini ve haklı olarak ne Kanun'un 16. maddesinin 1. fıkrasının 4. bendinin ne de Kanun'un 16. maddesinin 1. fıkrasının 3. bendinin uygulanabilir olduğu sonucuna vardığını tespit etmiştir. Özellikle başvuranlar tarafından yapılan yatırımların yasal olarak bakım amacıyla kullanmak zorunda oldukları kira gelirlerinden başka yollarla finanse edildiği kanıtlanmamıştır. Dolayısıyla bu koşullarda yasal mali riski kendilerinin üstlendiği önemli ölçüde gösterilememiştir. Bu koşullarda kira bedelinin düşürülmesi için gerekli yasal koşullar yerine getirilmiştir.

## B. İLGİLİ İÇ HUKUK

### 1. Kira Kontrol Mevzuatının 1981 Yılına Kadar Gelişimi

54. Avusturya'da I. Dünya Savaşı'ndan bu yana bir kira kontrol sistemi mevcuttur. 1922 Kira Kanunu (Mietengesetz, Federal Gazete No.872/1922) çok sayıda değişikliğe tabi olarak 1981 yılına kadar yürürlükte kalmış ve kiraların 1914 seviyesinde dondurulmasını öngörmüştür (Madde 2). Ev sahibi mevcut yönetim masrafları, vergiler ve özel ekipmanlar nedeniyle ek ücret alma hakkına sahipti (Betriebskosten madde 4 ve 5). Yeni kira sözleşmesinin imzalanması durumunda kanunda belirtilen azami tutarı aşmamak kaydıyla bir ek ücret talep edebilirdi (Neuvermietungszuschlag, 1967 versiyonunun 16. maddesi).

55. Ev sahibi kira gelirini binanın normal bakım masrafları için kullanmakla yükümlüydü ancak herhangi bir iyileştirme önlemi almak zorunda değildi (Madde 6) ancak ilgili kiracıların rızasıyla onlar tarafından ödenecek kiraya bir ekleme yapılması şartıyla (madde 5 ilk cümle) üstlenilebilirdi. Gerekli bakım masraflarının son yedi yılın kira geliriyle karşılanamaması haline ev sahibi on yılı aşmayan bir süre için mahkeme tarafından belirlenecek kira miktarının artırılmasını (erhöhter Hauptmietzins) talep edebilirdi. Bu durumda ev sahibinin bu süre zarfında elde ettiği ek kira gelirinin tamamını gerekli bakım önlemleri için kullanması gerekiyordu.

56. 1922 Kira Kanunu ayrıca ev sahibinin kira sözleşmesini feshetme hakkına önemli sayıda kısıtlama getirmiştir (Madde 19-23). Kural olarak bu tür sözleşmeler yalnızca önemli nedenlerle feshedilebilirdi (19. madde 1. fıkra). Kanun bu hüküm kapsamında neyin önemli sebep olarak kabul edileceğini belirtmiş (19. madde 2. fıkra) ve uygulamada sözleşmenin kabul edilebilir fesih nedenleri sınırlı bir biçimde yorumlanmıştır. Kiracı öldüğünde sözleşme sona ermiyordu. Yasa yakın akrabaların (eş, çocuklar ve evlat edinilen çocuklar, erkek ve kız kardeşler) ve kiracının evinde yaşayan diğer kişilerin halefiyet hakkını (Eintrittsrecht) öngörüyordu (19. maddenin 2. fıkrasının 11. bendi). Ev sahibi veya yakın akrabaları söz konusu daireyi kullanmak istediğinde sözleşme ancak "*acil bir ihtiyaç*" varsa (uygulamada bu '*gerçek bir acil durum*' olarak yorumlanmıştır) ve kiracının kullanımına uygun alternatif bir konut sunulmuşsa feshedilebilirdi (19. maddenin 2. fıkrasının 6. bendi).

57. Ancak yukarıdaki kısıtlamalar, özellikle de talep edilebilir kira miktarına ilişkin kısıtlamalar, genel bir uygulama alanı bulmamıştır. Kira kısıtlamaları 1917'den sonra inşa edilen binalardaki dairelere ve 1922 Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra yeni oluşturulan daireler de dahil olmak üzere diğer bazı dairelere uygulanmıyordu (Madde 1). Dolayısıyla kira talepleri yalnızca Medeni Kanun'un (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) sözleşmeler



hukukuna ilişkin genel hükümlerinden kaynaklanan sınırlamalara tabi olan yeni inşa edilmiş ev veya daire sahiplerine ayrıcalık tanıyan bölünmüş bir konut piyasası yaratmıştır

58. Avusturya'daki Alman yönetimi altında, 1922 Kira Kanunu kapsamına girmeyen bazı kira sözleşmeleri için de bir fiyat durdurma getirilmiştir. Fiyat durdurma uygulaması 1954 yılında yürürlüğe giren Avusturya mevzuatı ile devam ettirilmiştir. Buna göre 30 Haziran 1954 tarihinde mevcut olan kira sözleşmesinde daha önceki bir sözleşmeden kaynaklanan serbestçe müzakere edilmiş kira bedeli, 1922 Kira Kanunu'nun kira artışlarına ilişkin ilgili hükümlerinin benzer şekilde uygulanması suretiyle alınan bir yargı kararı ile izin verilmedikçe artık artırılamazdı. Ancak 1922 Kira Kanunu kapsamına girmeyen dairelerle ilgili yeni sözleşmelere yani öncelikle yeni evlerdeki dairelere herhangi bir kısıtlama uygulanmıyordu.

59. 1967 yılında Kira Kanunu'nda yapılan bir değişiklik, bu kanun kapsamına giren dairelerle ilgili olarak da önemli bir liberalleşme getirmiştir. 1 Ocak 1968'den itibaren kira kısıtlamaları sadece ilk kiracıdan başka bir kişinin veraset hakkına dayanarak sürdürülen sözleşme de dahil olmak üzere yürürlükte kalan eski kira sözleşmesi için devam ettirildi. Burada kiranın dondurulması 1914 kirasının her bir kiracının daireler için (1 Ocak 1969'dan itibaren 3 schiling) dönüştürülmesi temelinde işlemeye devam etmiştir. Ancak sözleşmenin altı aydan fazla sürmesi halinde taraflar karşılıklı mutabakatla daha yüksek bir kira bedeli belirleyebiliyorlardı. Yeni daha önce kira kontrolüne tabi olan daireler için bile bu dairelerin yeni mevzuatın yürürlüğe girmesinden sonraki altı ay içinde veya önceki kiracı tarafından terk edilmesinden sonraki altı ay içinde yeniden kiralanması koşuluyla kira miktarına ilişkin herhangi bir kısıtlamaya tabi değildi (Madde 16 paragraf 1, yeni versiyon). Ev sahibi, ek kira gelirinin en az yarısını bakım amaçları için kullanmakla yükümlüydü (Madde 16 paragraf 2).

60. Piyasanın serbestleşmesi eski evlerde yeni kiralanan daireler için bile nispeten yüksek kiralara yol açmıştır. Mevcut sözleşmelere uygulanan kira bedelinin dondurulmaya devam edilmesi eğilimini desteklemiş ve bu kategorideki dairelerdeki boş yerlerin azlığı yeni sözleşmeler için serbest piyasayı etkilemiştir. 1968 yılından önce kira kontrolleri sisteminden muaf tutulan yeni inşa edilmiş daireler için piyasadaki yüksek kira bedellerinin varlığı da eski evlerdeki yeni kiralanan daireler için elde edilebilecek nispeten yüksek kira bedellerini desteklemiştir. 1981 yılında bir ev sahibi serbest piyasada 1914 yılında dondurulan kira miktarının otuz katına kadar kira elde ediyordu.

61. Konut piyasasının olumsuz gelişimi, 1974 yılında "standart altı" olarak adlandırılan daireler için kira kontrollerinin yeniden getirilmesine yol açmıştır. Kira Yasası'na (Mietengesetznovelle, Federal Kanun Gazetesi No. 409/1974) yapılan bir değişiklik, bu tür dairelerin yeni kiralamaları için ek sınırlamalar getirildi. Bu dairelerle ilgili mevcut sözleşmeler (1968'den beri serbest bir anlaşmaya dayansalar bile) etkilenmezken, yeni sözleşmeler yalnızca 1 Ağustos 1974'ten itibaren metrekare başına 4 Avusturya Şilini (AS) yasal kira bedeline dayanarak yapılabiliyordu (1974'te değiştirilen Kira Yasası'nın 16. maddesi, 3. fıkra). Bu miktar birçok ev sahibi tarafından yetersiz bulunduğundan, bu kategorideki boş daireleri kiraya vermek yerine boş bırakmayı tercih ettiler. Bu durum, konut piyasasında ek bir yük oluşturmuş ve kalan diğer daire kategorilerinde daha yüksek kira bedellerini teşvik etme eğilimi yaratmıştır.

62. Esas olarak I. Dünya Savaşı'ndan önce inşa edilmiş eski evlerdeki daireleri etkileyen yukarıdaki kira kontrolü hükümlerinin yanı sıra, 1981'den önceki Avusturya mevzuatı, daha sonraki bir tarihte inşa edilen bazı evlere, özellikle de kamu sübvansiyonlarıyla (Wohnbauförderungsgesetz 1968, Federal Kanun Gazetesi No. 280/1967) veya kar amacı

gütmeyen konut dernekleri (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, Federal Kanun Gazetesi No. 139/1979) tarafından inşa edilen evlere uygulanan kira kontrolü hükümlerini de içeriyordu. Bu mevzuat, kiraların hesaplanmasına ilişkin ayrıntılı düzenlemeler içermekte olup, kiraların mal sahibi tarafından yapılan masrafları aşmaması ilkesine dayanmaktadır. Bu düzenleme 1981 Kira Yasasından etkilenmemiştir.

## **2. 1981 Kira Yasası (Mietrechtsgesetz)**

63. 1922 tarihli Kira Kanunu (Mietengesetz) yürürlükten kaldırılmış ve yerine 1 Ocak 1982 tarihinde yürürlüğe giren yeni bir Kanun (Mietrechtsgesetz, Federal Kanun Gazetesi No. 520/1981) getirilmiştir. Bu yasa ile ev sahipleri ve kiracılar arasındaki ilişkileri düzenleyen yasada genel bir reform yapılması amaçlanmıştır.

64. Bununla birlikte, önceki Kira Yasası gibi, 1981 Yasası da tüm kira sözleşmelerine genel olarak uygulanmamaktadır. Bölüm 1 paragraf 2, (i) belirli türdeki işletmelere kiralanan binaları, (ii) resmi konut olarak kiralanan binaları, (iii) altı aydan kısa bir süre için kiralanan binaları ve (iv) ikinci konut olarak veya eğlence amaçlı kiralanan binaları muaf tutmaktadır. Bölüm 1 paragraf 3 ayrıca, Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yasası'nın (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, bkz. yukarıda paragraf 62) özel kira kontrolü hükümlerine tabi olan kâr amacı gütmeyen konut dernekleri tarafından inşa edilen ve sahip olunan binalar için Yasa'nın kira kontrolü hükümlerinin uygulanmasını hariç tutmaktadır. Bölüm 1 paragraf 4 son olarak, (i) 30 Haziran 1953'ten sonra kamu yardımı olmaksızın inşa edilen binalar, (ii) iki ayrı daireden fazla olmayan evler ve (iii) 1945'ten sonra inşa edilen binalardaki müstakil daireler (Eigentumswohnungen) için sadece belirli hükümlerin (kira sözleşmelerinin feshi, kira sözleşmelerinde halefiyet hakkı ve bakım katkı payları ile ilgili) uygulanacağını öngörmektedir. Bu durumlarda kira miktarı herhangi bir kısıtlama olmaksızın serbestçe kararlaştırılabilir.

65. Yasa kapsamına giren apartman ve binalarla ilgili olarak, kira kontrol sistemine ilişkin temel bir değişiklik gerçekleşmiştir (bkz. aşağıdaki 66-78. paragraflar). Daha önceki mevzuatta yapılan diğer önemli değişiklikler, ev sahibinin mülkünün bakımıyla ilgili yükümlülükleriyle ilgilidir (bkz. aşağıdaki paragraflar 79-82). Kira sözleşmelerinin feshine ilişkin hükümler, bazı küçük değişikliklere tabi olarak esas itibarıyla muhafaza edilmiştir (bkz. aşağıdaki 83-84. paragraflar).

### **a) Kira kontrolüne ilişkin hükümler**

66. Ancak yukarıdaki istisnalar dışında (paragraf 64) 1981 Yasası'na tabi olan tüm kira sözleşmeleri belirli kira kontrolü tedbirlerine tabidir. Bu tür önlemlerin üç farklı türü ayırt edilebilir:

- 1945'ten önce inşa edilmiş eski evlerdeki ("Aithauswohnungen") dairelere yeni sözleşmelerle ilgili olarak metrekare kiralarının genel olarak uygulanması (Madde 16 paragraf 2-4) ve kiracıların mevcut kiralarla ilgili olarak bu kiraların %150'sine kadar indirim talep etme imkânı

Ücretsiz kira sözleşmesine dayanan sözleşmeler (Madde 44 paragraf 2-3);

-Mevcut kira sözleşmeleriyle ilgili olarak önceki kira kısıtlamalarının uygulanmasına devam edilmesi (Madde 43 paragraf 2), bazı değişikliklere tabi olarak (Madde 45 ve 46);

- Serbest kira sözleşmesinin kabul edilebilir olduğu kira sözleşmelerine ilişkin olarak bir ölçülendirme tedbirinin getirilmesi (16. madde 1. paragraf).

**aa) Metrekare kirası**

67. Mevcut davalarda söz konusu olan 1981 Kira Yasası'nın en önemli yeniliği, metrekare kiralari sisteminin (1974 yılında standartların altındaki daireler için getirilmişti, bkz. 61) 1945'ten önce inşa edilen evlerdeki tüm daire kategorilerini kapsamasıdır. Ancak bazı özel koşulların yerine getirilmesi halinde, bu tür dairelerle ilgili olarak Ağaç kira sözleşmelerinin akdedilmesine izin verilmektedir (bkz. Madde 16 paragraf 1).

68. Bu koşullar mevcut değilse, yeni kira sözleşmelerinde uygulanacak kira bedeli, Kanunun 16. maddesinin 2. paragrafında belirtilen yasal tutarları aşmamalıdır. Bunlar, başka herhangi bir ayırım yapılmaksızın dört farklı daire sınıfına ("Kategoriemietzins") göre ayrılmıştır. Sınıf, dairenin kira sözleşmesinin imzalandığı tarihteki durumuna göre belirlenir (Madde 16 paragraf 3). Geçerli tutarlar, resmi tüketici fiyat endeksindeki değişikliklere göre ayarlanmaları anlamında dinamiktir (Madde 16 paragraf 4).

69. Metrekare kira sistemi sadece yeni kira sözleşmelerinin temelini oluşturmaz, aynı zamanda 1968 ile 1981 yılları arasında akdedilen ve serbestçe müzakere edilen bir kira öngören mevcut sözleşmeleri de etkileyebilir. Madde 44 paragraf 2 uyarınca, daha önce kontrol edilmemiş bir sözleşme uyarınca bir daireyi işgal eden bir kiracı, yetkili makamlara başvurarak kirasının (Mietzinsherabsetzung) Madde 16 paragraf 2-4 uyarınca hesaplanan normal tutarın %150'sine indirilmesini talep edebilir. 2-4. Bu gibi durumlarda kira sözleşmesi, aşan miktar bakımından geçersiz sayılır (Madde 44 paragraf 3). İlgili hükümler aşağıda 77 ve 78. paragraflarda yer almaktadır.

70. Bununla birlikte, kira hukukunda genel bir reform niteliği taşıyan bu hükümler, 1981 Kira Yasası ile getirilen ve aşağıdaki şekilde özetlenebilecek olan diğer kira kontrolü tedbirleri bağlamında değerlendirilmelidir:

**bb) Daha önceki kira kısıtlamalarının uygulanmasına devam edilmesi**

71. Önceki mevzuat uyarınca daha geniş kapsamlı kira kısıtlamalarının geçerli olduğu yerlerde, bunlar prensip olarak 1981 Kira Yasası ile korunmuştur (Madde 43 paragraf 2). Bu durum özellikle 1968'den önce 1914 seviyesinde dondurulmuş kira esasına göre akdedilen kira sözleşmeleri ve 1974'ten sonra o dönemde geçerli olan normal metrekare kirası esasına göre akdedilen standart altı daireler için yapılan sözleşmelerle ilgilidir. Aynı şekilde, 1922 Kira Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca kira miktarının artırılmasına izin veren kararlar da muhafaza edilmiştir.

72. Ancak, kira bedeli 16. maddenin 2-4. paragrafları uyarınca hesaplanan geçerli metrekare kira bedelinin üçte birine ulaşmıyorsa 2-4, ev sahibi, önümüzdeki on yıl içinde gerekli bakım ve iyileştirme önlemlerini almayı taahhüt etmesi koşuluyla, aradaki farkı bakım katkısı (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) olarak tahsil edebilir. Bu taahhüde uymazsa, kiracıya geri ödeme yapmak zorundadır. Bakım katkı paylarının hesaplanmasında ev sahibinin daha lehine olan farklı bir yöntem, konut dışındaki amaçlarla kiralanan binalar için geçerlidir (Madde 45).

73. Ayrıca, daha önceki kira kısıtlamalarının devam eden uygulaması, gerçek kiracı ve onun ölümünden sonra kiracılığı devam ettirme hakkına sahip olan belirli kişilerle, yani kiracının evinde yaşamış olan eş, evli olmayan partner (Lebensgefährte) veya reşit olmayan yakın akrabalarla sınırlıdır (Madde 46 paragraf 1). Kiracılığa devam etme hakkına sahip diğer kişiler

bu haktan yararlanırsa, ev sahibi 16. maddenin 2-4. fıkralarına göre hesaplanan geçerli metrekare kirasını talep edebilir (Madde 46 paragraf 2). 2-4 (Madde 46 paragraf 2).

**cc) Kararlaştırılan kira bedelinin dengelenmesi**

74. Taraflar arasında kira miktarına ilişkin anlaşmalar, 1981 Kira Yasası uyarınca, (i) ikamet amacı dışında akdedilen tüm kira sözleşmeleri, (i) 1945'ten sonra inşa edilen konutlardaki daireler ve belirli koşulların yerine getirilmesi halinde daha önce inşa edilen konutlardaki belirli daireler ile ilgili olarak ikamet amacıyla akdedilen kira sözleşmeleri bakımından kabul edilebilir (ayrıntılar için bkz. aşağıda 77. paragrafta yer alan Yasa'nın 16. maddesinin 1. paragrafı).

75. Ancak, bu durumlarda kararlaştırılan kira bedeli, söz konusu mülkün özel koşullarının haklı kıldığı uygun miktarı aşamaz (bkz. 16. maddenin 1. paragrafının giriş cümlesi). Eğer aşarsa, bu ölçüde bir yargı kararıyla geçersiz kılınabilir (37. madde 1. fıkra 8. bent ile bağlantılı olarak 16. madde 5. fıkra).

76. Bu sadece yeni sözleşmeler için değil, serbestçe müzakere edilen bir kira bedeli öngören mevcut sözleşmeler için de geçerlidir (bkz. Madde 43 paragraf 1).

**dd) İlgili kira kontrolü hükümlerinin metni**

77. 1981 Kira Yasası'nın 16. maddesi, söz konusu olayların yaşandığı tarihte aşağıdaki şekildeydi (daha sonra belirli açılardan değiştirilmiştir):

(İngilizce Çeviri)

"Temel kira miktarına ilişkin anlaşmalar

(1) Bir ana kira sözleşmesi kapsamında kiralanan mülkler için temel kira miktarına ilişkin olarak ev sahibi ile kiracı arasında yapılacak anlaşmalara, 2. paragrafta belirtilen kısıtlamalara bakılmaksızın, mülkün büyüklüğüne, türüne, niteliğine, durumuna, donanımına ve koşullarına uygun miktara kadar izin verilebilir:

1. kiralanan mülkün konut amaçlı kullanılmaması; ...

2. mülk, 8 Mayıs 1945 tarihinden sonra verilen bir inşaat iznine dayanarak yeni inşa edilmiş bir binada bulunuyorsa veya mülk, 8 Mayıs 1945 tarihinden sonra verilen bir inşaat iznine dayanarak dönüştürme, ilave kat ekleme, demirbaş yerleştirme veya ek bina inşa etme yoluyla yenilenmişse; ...

3. mülkün, kamu yararı nedeniyle, şehir manzarasının veya peyzajının korunması için veya benzer gerekçelerle tarihi bir bina olarak korunması gereken bir binada yer alması, kamu fonlarının hibesi dışında, ev sahibinin kendisinin 8 Mayıs 1945'ten sonra korunması için önemli bir mali katkıda bulunması şartıyla;

4. kiralanan mülkün 90 m<sup>2</sup>'nin üzerinde kullanılabilir taban alanına sahip A sınıfı bir daire veya 130m<sup>2</sup>'nin üzerinde kullanılabilir taban alanına sahip B sınıfı bir daire olması ve ev sahibinin bu tanımdaki bir daireyi önceki kiracı veya işgalci tarafından boşaltıldıktan sonraki altı ay içinde önceki kiracının haklarına halef olma hakkına sahip olmayan bir kişiye kiralaması şartıyla;

5. Kiralanan konutun, 31 Aralık 1967 tarihinden sonra ev sahibi tarafından C veya D sınıfı dairelerin birleştirilmesi, bir veya daha fazla C veya D sınıfı dairenin genişletilmesi veya dönüştürülmesi için diğer büyük ölçekli inşaat önlemleri veya başka bir şekilde önemli mali harcamalar yoluyla standardı önemli ölçüde yükseltilmiş iyi durumda bir A veya B sınıfı daire olması;

6. Kiralanan mülk, 31 Aralık 1967 tarihinden sonra ev sahibi tarafından D sınıfı dairelerin birleştirilmesi veya bir veya daha fazla D sınıfı dairenin genişletilmesi veya dönüştürülmesi için diğer büyük ölçekli inşaat önlemleri veya başka bir şekilde önemli mali harcamalar yapılarak standardı yükseltilmiş iyi durumda bir C sınıfı dairedir;

7. kiracılığın altı aydan uzun süredir devam ediyor olması.

(2) 1. paragrafta belirtilen koşulların yerine getirilmemesi halinde 1. paragrafta belirtilen koşulların yerine getirilmemesi halinde, ev sahibi ile kiracı arasında ana kira sözleşmesi kapsamında kiralanan bir daire için kararlaştırılan temel kira bedeli, aylık ve kullanılabilir taban alanının metrekaresi başına kira bedelini aşamaz:

1. AS 22.- A sınıfı bir daire için, en az bir oda, bir mutfak (mini mutfak), salon, tuvalet ve mevcut standarda uygun banyo tesisleri (banyo veya banyo girintisi) içeren ve merkezi ısıtma veya tek katlı ısıtma veya benzer bir ankastre ısıtma ve sıcak su kaynağı olan en az 30 m<sup>2</sup> kullanılabilir zemin alanına sahip yaşanabilir bir daire;

2. B sınıfı bir daire için AS 16.50, yani en az bir oda, bir mutfak (mini mutfak), salon, tuvalet ve mevcut standarda uygun banyo (banyo veya banyo girintisi) içeren yaşanabilir bir omurga.

3. AS 11.- C sınıfı bir daire için, yani en azından bir su kaynağı ve kapalı bir tuvaleti olan yaşanabilir bir daire:

4. D sınıfı bir daire için, yani su kaynağı veya kapalı tuvaleti olmayan veya bu tesislerden biri kullanılamaz durumda olan ve kiracının ev sahibini [kusurlu durumdan] haberdar etmesinden sonra makul bir süre içinde onarılmayan bir daire için AS 5.50.

(3) 2. paragrafta belirtilen sınıflar, dairenin kira sözleşmesinin yapıldığı tarihteki durumuna göre belirlenir...

(4) 2. fıkrada belirtilen miktarlar, bu Federal Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihe kıyasla Avusturya Merkezi İstatistik Dairesi tarafından yayınlanan 1976 Tüketici Fiyatları Endeksinde (veya onun yerine geçen endekste) meydana gelen değişikliklere uygun olarak azalır. Daha önce öngörülen miktarın %10'unu aşmayan değişiklikler dikkate alınmaz...

(5) 1. fıkra uyarınca kararlaştırılan temel kira bedelinin 1. fıkra uyarınca kararlaştırılan temel kira bedeli, konutun büyüklüğü, türü, niteliği, durumu, donanımı ve durumu için uygun olan miktarı aşarsa, kira sözleşmesi bu azami miktarı aştığı ölçüde geçersiz olur. Temel kira bedelinin paragraf 2 ve 3 hükümlerine göre hesaplanması gerekiyorsa 2. ve 3. paragraf hükümlerine göre hesaplanması gerekiyorsa, kira sözleşmesi bu paragraflarda izin verilen azami miktarı aştığı ölçüde geçersiz olacaktır.

(6) ..."

78. (İngilizce Çeviri)

"Fahiş temel kira

(1) ...

(2) Bu Federal Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kiralanmış bir konutun kira sözleşmesi uyarınca kiracı, aşağıdaki durumlarda ev sahibinden daha önce kararlaştırılmış olan temel kira bedelinin düşürülmesini talep edebilir:

1. Temel kira miktarının kararlaştırıldığı sırada, daireyle ilgili olarak 16. maddenin 1. fıkrasının 2 ila 6. fıkralarında belirtilen koşullar yerine getirilmemişse ve,

2. Kararlaştırılan temel kira, kira sözleşmesi sırasında veya ev sahibinin finanse ettiği bir sonraki iyileştirme ile mekânın standartlarının yükseltilmesi durumunda, dairenin büyüklüğü ve sınıfı için 16. maddenin 2-4. fıkraları uyarınca hesaplanan temel kirayı yarısından fazla bir oranda aşyorsa.

(3) Ana kira sözleşmesi kapsamındaki kiracı, ev sahibinden kararlaştırılan temel kira bedelinin düşürülmesini talep ederse, temel kira bedeline ilişkin sözleşme, talebin alınmasından sonra kiranın ödenmesi gereken ilk tarihten itibaren, temel kira bedelinin dairenin büyüklüğüne ve sınıfına göre hesaplanan tutarın bir buçuk katını aştığı ölçüde geçersiz olur (paragraf 2 fıkra 2). Eğer ev sahibi bir değer garantisi anlaşması uyarınca temel kirayı artırma hakkına sahipse, indirgenmiş temel kiranın da artırılmasını talep edebilir..."

#### **b) Binaların bakımına ilişkin hükümler**

79. Ev sahibinin binaların bakımıyla ilgili yükümlülükleri 1981 Kira Yasası ile genişletilmiştir. Binayı yerel koşullara (ortsüblicher Standard) uygun bir onarım durumunda (Erhaltung) tutmak ve bu amaçla bakım önlemleri döneminde elde edilen mevcut kira gelirini ve son on yılın kira gelirini kullanmakla yükümlüdür. Bu yeterli değilse, aradaki farkı kapatmak için uygun bir faiz oranına tabi olarak kendi sermayesini veya ödünç aldığı sermayeyi kullanmakla yükümlüdür (Madde 3). Bu bağlamda, Kanun, diğerlerinin yanı sıra, ev sahibinin, 18. madde uyarınca kira artışı talep etmeden gerçekleştirilmiş olması halinde, bakım ve iyileştirme çalışmaları için harcanan maliyetlerin %20'sini kendisine saklamasına izin veren ayrıntılı muhasebe hükümleri (Madde 20) içermektedir (20. madde 1. fıkra 2 (b) bendi).

80. Son on yılın kira geliri ve sonraki on yılın beklenen kira geliri, ev sahibinin kendi veya ödünç aldığı sermayenin masrafları da dahil olmak üzere, yakın zamanda gerekli bakım önlemlerinin masraflarını karşılamaya yetmiyorsa, ev sahibi, kiracılardan, yargı kararıyla belirlenecek bir kira artışı (erhöhter Hauptmietzins) talep edebilir (Madde 18).

81. Son on yılın kira geliri yeterliyse veya yeterli değilse ve kiracıların çoğunluğu aradaki farkın finansmanı konusunda ev sahibiyle anlaşmaya varırsa, ev sahibi ayrıca yeterli iyileştirme önlemlerini (nützliche Verbesserungen, Madde 4) almakla yükümlüdür. Bu iyileştirmeler, diğerlerinin yanı sıra, su tesisatlarının ve lavaboların dışarıdan dairelere taşınması ve C ve D sınıfı dairelerin iyileştirilmesi (bazı durumlarda birkaç dairenin bir araya getirilmesiyle, (Madde 5) ile ilgilidir ve bunlar daha sonra madde 16 paragraf 2'ye göre metrekare kirasına tabi olacaktır. İlgili kiracıların rızası gereklidir, ancak D sınıfı bir dairenin iyileştirilmesine rıza göstermeyi reddetmek, kiracının kullanımına alternatif bir konaklama yeri sunulması koşuluyla sözleşmenin feshi için bir gerekçe teşkil eder (Madde 30 paragraf 2 fıkra 16).

82. Kiracılar, ev sahibini bakım ve iyileştirme önlemleri almaya zorlayan bir karar için mahkemeye başvurabilirler (Madde 6). Ancak, bu tür önlemleri masrafları kendilerine ait olmak üzere de alabilirler ve ev sahibinin buna itiraz etme hakkı belirli açılardan sınırlandırılmıştır

(Madde 9). Kiracı iyileştirme önlemleri almışsa, sözleşme sona erdiğinde ev sahibinden geri ödeme talep edebilir (Madde 10).

### **c) Kira sözleşmelerinin feshine ilişkin hükümler**

83. Kira sözleşmelerini feshetme konusunda ev sahibinin hakkına getirilen kısıtlamalar (bkz. yukarıdaki 56. paragraf), 1981 Kira Kanunu ile esasen korunmuştur. İlgili hükümler yeniden düzenlenirken (30. madde), bazı kolaylıklar getirilmiştir, örneğin ev sahibinin kendisi veya yakın akrabaları için bir daireye acil ihtiyaç duyması durumunda (2. paragraf, 8 ve 9. fıkralar) ya da bir binayı yıkmak, değiştirmek veya iyileştirmek istemesi durumunda (14-16. fıkralar). Genel olarak, uygulanabilir standart hâlâ katı bir seviyededir.

84. Eşin, ortağın veya yakın akrabaların, asıl kiracının ölümünden sonra, daireyi onunla birlikte kullanmışlarsa, kiracılığı tek taraflı olarak devam ettirme hakkı korunmuştur. Bu kişiler artık 1922 Yasası'ndan kaynaklanan kira kısıtlamasının devam eden uygulamasından yararlanabilirken, diğerlerinin 1981 Yasası'nın 16. maddesinin 2. paragrafına göre hesaplanan kirayı ödemeleri gerekmektedir (bkz. yukarıda paragraf 73). Aynı kişiler, kiracının yaşamı boyunca onunla birlikte oturmuşlarsa ve kiracı evi terk ederse, kira bedelinde herhangi bir değişiklik olmaksızın halefiyet hakkına sahiptirler (Madde 12). Bir kiracı, yetkili mahkemenin karar vermesi halinde, ev sahibinin rızası olmadan başka bir kiracı ile daire değiştirebilir (Madde 13).

### **d) Usule ilişkin hükümler**

85. Kira sözleşmesini etkileyen bazı tedbirler, 1981 tarihli Kira Yasası'nın 44. maddesi uyarınca kiranın düşürülmesi de dahil olmak üzere, bir yargı kararı gerektirmektedir. Madde 37'ye göre ilgili prosedür, çekişmesiz yargıda (Verfahren ausser Streitsachen) yetkili Bölge Mahkemesi önünde gerçekleşir.

86. Ancak, dava sayısı nedeniyle bunun haklı olduğu bazı belediyelerde, ilk etapta konuyla ilgilenmek üzere bir idari organ kurulabilir (Madde 38). Bu belediyelerde mahkeme prosedürü ancak idari karar verildikten sonra başlatılabilir. Mahkeme prosedürü, bu karara karşı bir itiraz olarak değil, idari kararın basitçe iptal edildiği etkiye sahip tamamen yeni bir prosedür olarak yorumlanır (Madde 39).

### **3. Mevzuatın eleştirilmesi ve anayasaya uygunluğunun incelenmesi**

87. 1981 Kira Yasası, Parlamento'da ve medyada siyasi partilerin ve çıkar gruplarının temsilcilerinin de katıldığı hararetli tartışmaların ardından kabul edilmiştir. Bu tartışma daha sonra da devam etmiştir.

88. Özellikle mevzuatın son derece karmaşık yapısı ve bunun sonucunda ev sahipleri için yaratılan idari güçlükler konusunda sert eleştiriler dile getirilmiştir. Metrekare kiralalarının getirilmesiyle ilgili olarak, eleştiriler bu sistemin uygunluğu, ilgili binaların özel koşullarına göre, özellikle de bölgesel piyasa farklılıklarına göre farklılaştırma yapılmaması ve birçok durumda normal bakım masraflarını karşılamaya yetmediği iddia edilen düzenli kira miktarlarının düşüklüğü üzerinde yoğunlaşmıştır. Metrekare kira sisteminin mevcut sözleşmelere uygulanmasının ve indirim için başvurunun ilgili kiracılara bırakılmasının haklı olduğu konusunda da birçok çevreden şüphe duyulmaktadır.

89. İkinci açıdan, bu tedbirin bir kamulaştırma anlamına gelip gelmediği ve Anayasa'ya uygun olup olmadığı tartışmalıdır (bkz. Glassl, Die Mietzinsherabsetzung gemäss § 44 Abs 2 und 3 MRG in konventionsrechtlicher Sicht, Österreichische Immobilienzeitung 1982 s. 4; Kassowitz, Mietzinsherabsetzung gemäss § 44 Abs 2 und 3 MRG und Bundesverfassung, Österreichische Immobilienzeitung 1984, s. 156; Gutknecht, Das Recht auf Wohnen und seine Verankerung in der österreichischen Rechtsordnung, Juristische Blätter 1982, s. 173; Funk, Verfassungsrechtliche Fragen des Mietrechtsgesetzes, in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 1985).

90. Bununla birlikte, Federal Anayasa'nın ilgili hükümleri (Bundes Verfassungsgesetz, Madde 140 ve 144) uyarınca bu konu Anayasa Mahkemesi'ne (Verfassungsgerichtshof) götürülmemiştir ve hukuk mahkemelerinin yetkili olması halinde ilgili kişilerin doğrudan bu Mahkemeye başvurma imkânı bulunmamaktadır. Temyiz aşamasındaki hukuk mahkemeleri, belirli bir davada uygulamakla yükümlü oldukları bir kanun hükmünün anayasaya uygunluğu konusunda şüpheleri olması halinde Anayasa Mahkemesi'nin denetimini talep edebilirler (140. madde ile bağlantılı olarak Federal Anayasa'nın 89. maddesinin 2. fıkrası). Ancak mevcut davaların da gösterdiği üzere, yetkili mahkemelerin 1981 tarihli Kira Kanunu'nun 44. maddesiyle ilgili böyle bir şüphesi bulunmamaktadır.

91. Bu durum özellikle Yüksek Mahkemenin (Oberster Gerichtshof) 3 Temmuz 1984 tarihli bir kararında (50b 86/83, SZ 57/125) 44. maddenin Anayasa'ya uygunluğu konusunda herhangi bir şüpheye yol açmadığı belirtilmiştir.

92. Yüksek Mahkeme mevzuatın tarihsel olarak haklı nedenlerle tarafların kira miktarı üzerinde anlaşma özgürlüğünü sınırladığını değerlendirmiştir. Bu bağlamda 1981 Yasası'nın hazırlık çalışmalarına atıfta bulunmuş ve buna göre yasal reformun en zor ama aynı zamanda en önemli kısmının mevcut kira sözleşmelerinin yeni sisteme kademeli ve sorunsuz bir şekilde uyarlanması olduğunu belirtmiştir. Mevcut kira sözleşmelerine yapılan bu müdahale ile ilgili olarak Mahkeme, bir dairenin kiralanmasının devam eden bir sözleşme (Dauerschuldverhältnis) olduğunu ve genel olarak ayarlama ve değişikliklerden tamamen muaf olmadığını gözlemlemiştir. Standartların altındaki daireler için azami kiralara getirirken 1974 değişikliğinin mevcut kontratlara müdahale etmemiş olmasının, 1981 Yasası ile kira yasasında yapılan kapsamlı reformun bir parçası olarak böyle bir önlemin kabul edilebilirliği üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

93. Yüksek Mahkeme'ye göre Federal Anayasa'da, olağan mevzuatın yasal olarak kazanılmış haklara müdahale etmesini prensip olarak engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Yeni hükümler, mevcut kira sözleşmelerini yeni ev sahibi-kiracı ilişkileri sistemiyle uyumlu hale getirmeye yönelik yasama politikasıyla tam olarak uyumludur ve eski ve yeni sistemler arasındaki boşluğun küçük kalmasını sağlamaya yöneliktir. Bölüm 44 bu amaca ulaşmak için uygun bir araçtı. Ev sahibinin yeniden kiraya verme durumuna kıyasla %50 daha fazla kira almasını ve kiracının aşırı yüksek bir kira ödemek zorunda kalmamasını sağlıyordu. Bu, Medeni Kanun'un 935. Bölümü (laesio enormis) ve Tüketiciyi Koruma Kanunu'nun altında yatan ilkelerle uyumluydu.

94. Kiracının kira bedelini düşürme yetkisi, yeni mevzuatın bütün bağlamı içinde değerlendirilmelidir. Yasama organı bu hakkı tanıyarak ne keyfi davranmış ne de yetkilerini aşmıştır, ancak özellikle kiracıların yeni olanakları, kiralara 1914 seviyesinde dondurulmasını rahatlatan bir dizi hükümlerle dengelendiği için takdir yetkisi dahilinde kalmıştır.



95. Yüksek Mahkeme, kira indiriminin sadece mülkiyet üzerinde bir sınırlama içerdiğini ve Vatandaş Hakları Temel Kanunu'nun (Staatsgrundgesetz 1867) genel çıkarlar için kamulaştırmaya izin veren 5. maddesi anlamında bir kamulaştırma olmadığını düşünmüştür. Bu madde mülkiyet haklarının sınırlandırılması için de geçerli olmakla birlikte, yasama, mülkiyetin dokunulmazlığı temel hakkının temel içeriğini (Wesensgehalt) etkilemediği veya anayasal ilkeleri başka bir şekilde ihlal etmediği takdirde, Anayasa'yı ihlal etmeden genel menfaat için bu tür sınırlamalar getirebilirdi. Madde 44 kamu yararı için gerekli olduğundan ve eski mevzuatın yeni mevzuata uyarlanması için iyi dengelenmiş bir çerçeve oluşturduğundan durum böyle değildi.

96. Yüksek Mahkeme ayrıca Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi uyarınca mülkiyetin kullanımına ilişkin kontrollerin kamu yararına uygun olması gerektiğini gözlemlemiştir. Anayasa Mahkemesi'nin de teyit ettiği gibi, bu ilkelere uygun olan mülkiyet kısıtlamaları anayasaya aykırı değildir. Dolayısıyla mevcut sözleşmelere yapılan müdahale de 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine aykırı değildir.

97. Yüksek Mahkeme, genel bağlamı dikkate alarak, kira ayarlama sisteminin objektif olarak haklı olduğunu düşündüğü için, eşit muamele ilkesinin (Federal Anayasa'nın 7. maddesi) ihlal edildiğini reddetmiştir.

#### **4. Gayrimenkulün değerinin değerlendirilmesi**

98. Avusturya'da gayrimenkullerin değerinin tespiti Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği (Realschätzordnung, İmparatorluk Hukuk Gazetesi No. 175/1897) ile düzenlenmektedir. Bu yönetmeliklere göre, tamamen veya kısmen kiralanmış veya kiralanabilen binalar ve bunlara bağlı açık alanlar her zaman ikili bir değerlendirmeye tabidir, yani kapitalize edilmiş kira gelirlerine göre ve arazi ve binanın değerine göre.

99. Kira gelirleri sadece kiracılara fiilen kiralanmış daireler için değil, aynı zamanda o sırada boş olan daireler için de belirlenmelidir. Yıllık vergi ve diğer mali yükümlülükler, yangın sigortası primi ve yıllık ortalama bakım masrafları brüt kira bedelinden düşülür (Madde 20 paragraf 2). Arsa ve binaların değeri, arsanın satış fiyatı (Madde 17) ve binaların değerinden oluşur (Madde 20 paragraf 1).

100. Mevcut davaların görüldüğü dönemde, yukarıdaki iki değerlendirmenin ortalama değerinin tahmini değer olarak alınması katı bir yasal gereklilikte (eski versiyon 16. Madde 3. fıkra). Binaların kötü durumundan kaynaklanan ve yıllık bakım masraflarını aşan onarım masrafları bu değerden düşülebilirdi (Madde 20 paragraf 3).

101. Madde 16 paragraf 3, 1 Ocak 1986 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değiştirilmiştir (561/1985 sayılı Federal Kanun Gazetesi). Artık tahmini değer yukarıda belirtilen iki değerlendirme aralığında belirlenmeli ve neden birine ya da diğerine daha yakın olduğu belirtilmelidir. Böylece bilirkişi değerlendirmesinde daha fazla serbestliğe sahip olmaktadır.

### **III. TARAFLARIN BEYANLARI**

#### **A.BAŞVURU SAHIPLERİ**

102. Her üç davada da başvuranlar, Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamındaki mülkiyet haklarının ihlal edildiğinden şikâyet etmektedirler.

103. 11011/84 no.lu davadaki başvurular ayrıca, diğçer bazı ev sahibi kategorilerine kıyasla ayrımcılığa uğradıkları için, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle birlikte okunan Sözleşme'nin 14. maddesinin ihlal edildiğini iddia etmektedirler.

### **1. 1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi**

#### **a) Genel**

104. Başvuranlar, yasal olarak akdedilmiş kira sözleşmeleri uyarınca kendilerine ödenmesi gereken kira bedelinin düşürülmesinin, mülkün genel menfaate uygun olarak kullanımını kontrol etmeye yönelik meşru bir tedbir olarak nitelendirilemeyeceğini iddia etmektedirler. Genel olarak, 1981 Kira Yasası'nın ev sahiplerinin haklarına getirdiği müdahalenin derecesini orantısız olarak değerlendirmekte ve özellikle mevcut kira sözleşmelerine böyle bir müdahaleyi haklı çıkaracak acil bir sosyal ihtiyacı reddetmektedirler.

105. Başvuranlar, mevcut davaları, Komisyon'un daha önceki kira mevzuatı kapsamındaki kısıtlamaları mülkün kullanımına ilişkin bir düzenleme olarak nitelendirdiği 8003/77 sayılı başvurudan (3.10.79 Aralık, D.R. 17 s. 80) ayırmaktadır. Bu davadaki başvuranın aksine, mülkü satın aldıklarında var olan yasal kısıtlamalardan etkilenmediklerini ve bu tür kısıtlamaların etkisinin kademeli olarak azaltılmasını umamadıklarını ileri sürmektedirler. Aslında 1981 Kanunu, mülkiyet haklarının özüne müdahale eden yeni ve daha geniş kapsamlı kısıtlamalar getirmiştir. Daha önceki mevzuat kapsamındaki kısıtlamalar, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci paragrafında izin verilen sosyal politika amaçlarıyla orantılı olarak değerlendirilirken, mülkiyetin kullanımına ilişkin düzenlemeler olarak nitelendirilse bile, 1981 Yasası kapsamındaki yeni ek kısıtlamalar için bu söylenemezdi.

106. Başvuranlar, bu yeni kısıtlamaların kamulaştırma tedbirleri anlamına geldiğini ve bu nedenle 1. maddenin birinci fıkrası kapsamına girdiğini iddia etmektedirler.

107. Başvuranlar, kira sözleşmeleri kapsamındaki sözleşmesel haklarının yasal olarak kamulaştırıldığını ve aynı zamanda taşınmazlarının özüne yönelik fiili bir kamulaştırma yapıldığını düşünmektedirler.

108. Sözleşmeden doğan hakları, 1967'den beri yürürlükte olan önceki mevzuata uygun olarak 1981 Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce akdedilen kira sözleşmelerine dayanmaktadır. Başvuranlar, bu sözleşmelerden doğan haklarının, Protokol'ün 1. maddesi anlamında "mülkiyet" olduğunu iddia etmektedirler. Madde 1'in atıfta bulunduğu uluslararası hukukun genel ilkeleri, sözleşmeden doğan haklar da dahil olmak üzere, ekonomik değeri olan tüm edinilmiş veya kazanılmış hakları kapsayan bir "mülkiyet" kavramıyla ilgilidir.

109. Başvuranlar ayrıca Avusturya Anayasa Mahkemesi'nin içtihadına atıfta bulunmaktadır; buna göre "mülkiyet" kavramı, tam mülkiyet hakkının yanı sıra bu tam hakkın özel bir hak olarak herhangi bir kısmı da dahil olmak üzere, ekonomik değere sahip tüm özel hakları ifade etmektedir. Bu aynı zamanda Avusturya Medeni Kanun'u anlamında "mülkiyet" kavramıyla da uyumludur. Kanunun 353. maddesi mülkiyeti objektif anlamda "*bir kişiye ait olan her şey, maddi ve manevi her şey*" olarak tanımlamakta olup, bu tanım ekonomik değeri olan her türlü hakkı da kapsamaktadır (bkz. 285, 292. maddeler). Madde 354'e göre öznel anlamda mülkiyet "*bir şeyin özü ve kullanımı üzerinde kendi takdirine göre tasarrufta bulunma ve başka herhangi bir kişiyi bundan hariç tutma hakkıdır*".

110. Başvuranların görüşüne göre, bir apartman dairesi gibi bir taşınmazın kira sözleşmesi yapılarak kullanılması mülkiyet hakkının esaslı bir parçasıdır. Ayrı bir hak olma niteliği, örneğin mevcut davaların üçüncüsünde olduğu gibi bir intifa hakkı yaratılması yoluyla mal sahibinden başka bir kişiye devredilebilmesi gerçeğiyle gösterilmektedir. İntifa hakkı sahibi, söz konusu mülkün kullanımına karar verme konusunda tam hakka sahiptir ve mal sahibinin rızası olmaksızın, intifa hakkı sona erdiğinde mal sahibi için bağlayıcı olacak kira sözleşmeleri akdedebilir. Bir intifa hakkı sahibinin mülkü kullanma hakkı ayrı bir hak ise, aynı hakkın söz konusu taşınmazın sahibine ait olması halinde de ayrı bir mülk olarak değerlendirilmemesi için hiçbir neden yoktur.

111. Söz konusu hak mevcut bir haktır. Sadece gelecekteki bir tarihte ortaya çıkacak olması (miras hakkı gibi) ya da daha önce belirli bir mevzuatla sınırlandırılmış bir taleple ilgili olması (Başvuru No. 8410/78, Karar 13.12.79, D.R. 18p. 216, Hükümet'in atıfta bulunduğu, bkz. para. 140). Bu hak, Avusturya'da 1968 ve 1981 yılları arasında yürürlükte olan ve serbestçe müzakere edilen kira sözleşmelerinin yapılmasına izin veren mevzuata dayanan iyi kazanılmış bir haktır. Başvuranlar, bu anlaşmalara gelecekteki herhangi bir mevzuat tarafından saygı gösterileceğine güvenme hakkına sahiptir.

112. Başvuranların görüşüne göre, kira sözleşmelerinden doğan hakları yasal olarak kamulaştırılmıştır. Sözleşmeden doğan haklarına yapılan müdahale, kiranın düşürülmesini talep etme kararını kiracıya bırakan mevzuat tarafından derhal gerçekleştirilmemiş olsa da bu yine de yasal bir kamulaştırma değildir. Aslında kiracıya mevzuat tarafından ev sahibini kamulaştırma yetkisi verilmiş ve bu konuda yetkililere herhangi bir takdir hakkı bırakılmamıştır.

113. Başvuranlar, 1981 Yasası'nın geriye dönük bir etkisi olduğunu, çünkü bu yasanın kiracıların daha önceki anlaşmaların kısmen geçersiz ilan edilmesini sağlayan bir yargı kararı elde etmelerine olanak tanıdığını savunmaktadırlar. Bu şekilde, kiracıların söz konusu anlaşmalar kapsamında kabul ettikleri yükümlülükler aykırı davranışları teşvik edilmiştir. Böyle bir önlem, özellikle başvuranların kira hakkı büyük ölçüde azaltılırken herhangi bir tazminat elde edememeleri nedeniyle, kamu yararına olamaz.

114. Başvuranların gayrimenkullerinin fiilen kamulaştırıldığı iddiasıyla ilgili olarak, kira sözleşmelerinden yararlanabilmenin bir apartman bloğundaki mülkiyet hakkının özüne ait olduğu ileri sürülmektedir. Bu husus, 8003/77 sayılı başvuruda Komisyon tarafından kabul edilmiştir (loc cit). Ancak, kira mevzuatında yer alan çeşitli kısıtlamaların bir araya gelmesiyle, ev sahibi, mülkünün sadece bir yöneticisi durumuna indirgenmektedir. Bu mevzuatın altında yatan felsefe, ev sahibinin mülkünden herhangi bir kar elde edemeyeceğidir. Önceki mevzuata göre, serbestçe müzakere edilen sözleşmelerden elde edilen kira gelirinin sadece yarısı bakım amaçları için ayrılırken ve binanın iyileştirilmesi için herhangi bir yükümlülük bulunmazken, şimdi ilke olarak kira gelirlerinin tamamını binanın bakım ve onarımı için kullanılmalıdır. Ayrıca, bakım amacıyla kullanılacak kira gelirinin referans süresi 7 yıldan 10 yıla uzatılmıştır.

115. Ayrıca, ev sahibinin kiracılarına bildirimde bulunma hakkı ciddi şekilde kısıtlanmıştır. Örneğin, mal sahibinin barınma amacıyla bir daireye ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle bir kiracıya ihtarda bulunmak neredeyse imkansızdır; öte yandan, ihtarın gerekçesi kiracının daireye gerçekten ihtiyaç duymaması olduğunda çok kısıtlayıcı bir yaklaşım benimsenmektedir. Kiracının kira sözleşmesini başka kişilere devretme hakkı çok geniştir ve kiracı, ev sahibinin rızası gerekmeksizin dairesini başka bir kişinin dairesiyle değiştirebilir. Ev sahibi nudum ius'tan

(mülkiyet üzerindeki unvan), yani mülkün mülkiyetinden fazlasını elinde tutmaz; mülkü ekonomik açıdan makul bir şekilde kullanma imkanından mahrumdur.

116. Ev sahibine, özellikle de kiracı ile anlaşarak kira miktarını belirleme hakkına ilişkin yeni kısıtlamalar getiren 1981 tarihli Kanun, gayrimenkulün değerinde önemli bir düşüşe yol açmış ve bu da aslında bu mülkün fiilen kamulaştırılması anlamına gelmiştir. Taşınmaz Mülkiyet Kanunu'na göre, Değerleme Yönetmeliği'ne göre apartman bloklarının değeri esas olarak aktifleştirilmiş kira gelirlerine (Ertragswert) bağlıdır ve bu değer yeni azami kiralardan getirilmesinin ardından önemli ölçüde azalmıştır. Aslında, kiranın bakım masraflarını aşmayan bir miktara indirilmesi, aktifleştirilmiş kira gelirlerine dayalı değer artık gayrimenkulün değerini belirlemek için ilgili bir faktör olmadığı etkisine sahiptir. Aşağı yukarı sadece arazi ve binaların değerine göre değerlendirilecektir. Bu da satış değerinde muazzam bir düşüş anlamına gelmektedir. Yeni kısıtlamalardan etkilenen binaların pratikte satılması çok zordur.

117. Başvuranlar, Hükümet'in, Avusturya'da apartman dairelerinin satış değerine ilişkin kısıtlamaların her zaman var olduğu yönündeki görüşüne itiraz etmektedirler. Bu tür kısıtlamalar 1968 ve 1981 yılları arasında mevcut değildi, zira bu dönemde ücretsiz kira anlaşmaları yapmak mümkündü. Ayrıca, mevcut davalarda söz konusu olan binaların her birinde kira indiriminin talep edilebileceği başka kira sözleşmelerinin de bulunduğunu ve yeni kira sözleşmelerinin her halükârda 16. maddenin 2-4. paragraflarının daha az elverişli hükümleri kapsamına gireceğini gözlemlemektedirler.

118. Başvuranlar, kredi almak amacıyla gayrimenkullerini ipotek ettirme hakları ellerinden alınmamış olsa da bu konuda da mülkiyet haklarına bir müdahale olduğunu iddia etmektedirler. Gayrimenkulün değeri düştüğünden, ipotek almak için artık aynı ekonomik temel bulunmamaktadır. Uygulamada, ipotek için ancak bakım veya onarım çalışmaları için kredi alınabilmektedir. Diğer amaçlar için alınan kredilerin, kira geliri dışında başka kaynaklardan geri ödenmesi gerekecektir. Başvuranlar son olarak, daha önceki rejime göre kredi almış olan ve şimdi azalan kira gelirlerinden geri ödeyemeyen ev sahiplerinin karşılaştıkları zorluklara değinmektedirler.

119. Başvuranlar, şikâyet konusu tedbirlerin kamu yararını ihlal ettiğini ileri sürmektedirler. Mevzuat, tüm siyasi partilerin temsilcileri tarafından eleştirilmiştir. Kiracıları iyi niyet ilkelerini ihlal etmeye ve sözleşme ihlalleri yapmaya teşvik etmek kamu yararına aykırıdır. Şikâyet edilen tedbirler sosyal gerekçeden yoksundur ve izlenen amaçla orantısızdır.

120. Başvuranlar, bu mevzuat için acil bir ihtiyaç görmemektedirler. Hükümet'in atıfta bulunduğu konut sıkıntısı gerçekte mevcut değildir. Aslında 100.000-150.000 civarında boş daire vardır ve bunların önemli bir kısmı mevzuattan etkilenen evlerdedir. Dahası, mevzuat kapsamına giren dairelerin birçoğuna kiracılar tarafından gerçekten ihtiyaç duyulmamaktadır, çünkü genellikle birden fazla daireye sahiptirler. Bu, kira koruma mevzuatının, yani ucuz kiralardan ve kiracıları kontratlarının feshine karşı koruyan hükümlerin cömertçe uygulanmasının veya kiracılık haklarını başkalarına devretmelerine olanak tanıyan hükümlerin birleşik etkisinin bir sonucudur. Mevzuat, ev sahiplerinin daireleri ekonomik bir kayıpla kiraya vermektense boş bırakmayı tercih ettikleri bir duruma yol açmaktadır. Kiralık dairelerden mülk sahibi olmaya doğru bir eğilim de söz konusudur. 1982 yılında nüfusun %52'si kendilerine ait ev ya da apartman dairelerinde yaşamaktaydı. Bu da kira mevzuatının ekonomik ve sosyal öneminin sınırlı olduğunu göstermektedir.

121. Yasanın 44. maddesi uyarınca kira indirimlerinin gerçekleştiği vakıaların oranı çok düşüktür. Mevzuata ihtiyaç duyulmadığı, kira indirimine gitme kararının kiracıya bırakılması ve mevzuatın birçok istisna öngörmesinden de anlaşılmaktadır. Ayrıca, standartların altındaki daireler için metrekare kiralarnın ilk kez uygulamaya konulduğu 1974 yılında mevcut kira sözleşmelerine müdahale edilmesi gerekli görülmemiştir. 1981 Yasası artık diğer daire kategorileri için bile bu tür anlaşmalara müdahale edilmesine izin vermektedir.

122. Başvuranların görüşüne göre, 1981 mevzuatıyla belirlenen düzenli kiralara ekonomik gerçeklerle uyumamaktadır. Özel bir ev sahipleri derneği tarafından hazırlanan bir çalışma, evlerin bakımı için metrekare başına ortalama 25.- AS kiranın gerekli olduğunu göstermektedir. Serbest piyasada ödenen kiralara ilişkin bir araştırma, yasal kiralarn oldukça üzerinde ancak hiçbir şekilde abartılı olmayan bir kira seviyesini ortaya koymaktadır. Piyasadaki genel düzey, özel sosyal mülahazalara dayandığı kabul edilmesi gereken ve yine de çoğu zaman kira koruma mevzuatı kapsamına girmeyen belediyelerden kiralanen daireler için geçerli olan düzeyin yalnızca %20 üzerindedir. Bu koşullar altında, özel konut sahiplerine özel bir sosyal yük yüklemek haklı değildir.

123. Başvuranlar, düzenli kiralarn hesaplanmasının sağlam ekonomik ilkelere dayandığına itiraz etmektedirler. Hükümet tarafından açıklanan hesaplama şekli, mevzuat hazırlanırken kullanılmamıştır. Hükümet daha önce, ortalama maliyetlerin güvenilir bir şekilde hesaplanmadığını ve her ev tamamen farklı koşullarda olduğu için böyle bir hesaplama yapmak pek mümkün değildir. Başvuranlar, konutlar arasında özel durumlarına göre herhangi bir ayırım yapılmadığını ve bölgesel farklılıklara ilişkin herhangi bir ayırım yapılmadığını belirtmektedirler. Önemli bölgesel pazar farklılıklarına rağmen, büyük şehirlerde ve kırsal alanlarda, başkentte ve başka yerlerde aynı kira seviyesi uygulanmaktadır.

124. Başvuranlar, kiracılarının ekonomik olarak makul kiralara ödeyebildiklerini iddia etmektedirler. Avusturya'daki ortalama gelir diğer Batı Avrupa ülkelerindekiyle karşılaştırılabilir düzeydedir, ancak mevzuatta öngörülen kira düzeyi bu ülkelerdeki standardın çok altındadır. Bir kiracının gelirinin yaklaşık %20 ila 25'ini kira için harcaması sosyal açıdan haklı olacaktır. Avusturya mevzuatı herhangi bir sosyal ayırım yapmamaktadır, her kiracı gelirine bakılmaksızın kiranın düşürülmesini talep edebilir. Gerçekten kirayı ödeyemeyecek durumda olan kiracılara sübvansiyon verilmesi sosyal konut politikasına daha uygun olacaktır. Başvuranlar, bir kira yardımı sisteminin mevcut olduğunu ve kirayı karşılayamayan kiracıların bu yardımı talep edebileceklerini gözlemlemektedirler. Bu bağlamda haklı olarak kabul edilen kira harcamalarının oranı, gelirin yaklaşık %20-25'idir.

125. Başvuranlar, ev sahibine getirilen kısıtlamaların, onun lehine olan diğer tedbirlerle dengelendiğini düşünmemektedirler. Bu tedbirler kendi başlarına yetersizdir çünkü ev sahiplerinin kiralarnı ekonomik olarak haklı bir seviyeye ayarlamalarına izin vermemektedir. Yasanın 45. maddesi uyarınca ödenen bakım katkı payları, Hükümetin haklı bir kira olarak kabul ettiği miktarın sadece üçte ikisini kapsamaktadır ve ayrıca tamamen binanın bakımı için kullanılmalı ve bu amaçla kullanılmadığı takdirde geri ödenmelidir. Aynı durum, madde 18 uyarınca kiralarn artırılması olasılığı için de geçerlidir. Dolayısıyla bu hükümler de ev sahibi için dezavantajlar içermektedir. Hükümet tarafından atıfta bulunulan diğer iyileştirmeler önemsizdir. Her halükârda, ev sahibinin durumunu iyileştirdiği iddia edilen hükümlerin hiçbiri mevcut davalarda uygulanabilir değildir.

126. Sonuç olarak, başvurular, kendilerine karşı alınan tedbirleri haklı çıkaracak hiçbir kamu yararı bulunmadığını, özellikle de özel ev sahiplerinin mülklerinin korunmasına yönelik kamu yararının göz ardı edildiğini ileri sürmektedirler. Söz konusu tedbirler, bir sosyal konut politikası ile meşru olarak gözetilebilecek kamu menfaatleri ile konut sahiplerinin bireysel menfaatleri arasında doğru bir denge kurmamıştır ve bu nedenle de bu tedbirler tamamen orantısızdır ve 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine, bu hüküm tarafından tanınan takdir marjının aşılması nedeniyle aykırıdır.

### **b) Münferit davalara ilişkin olarak**

#### **Başvuru No. 10522/83**

127. Başvuranlar, söz konusu mülkü 1978 yılında, kamulaştırılan diğer taşınmazların bedelini ödeyerek satın aldıklarını vurgulamaktadırlar. O dönemde yürürlükte olan ve yeni kiracılar için serbestçe müzakere edilen kira sözleşmeleri yapılmasına izin veren mevzuat göz önüne alındığında, bunun güvenli bir yatırım olduğunu düşünmüşlerdir. Satın alma sırasında boş olan birkaç daire için bu imkândan yararlanabilmişlerdir. Buna göre, şu anda 44. madde uyarınca kira indirimi talep eden kiracı dışında, mevcut davanın sonucuna bağlı olarak aynı şeyi yapabilecek birçok kiracı bulunmaktadır.

128. Başvuranlar, söz konusu davada kira indirimi nedeniyle binanın değerinin 184.000.- AS kadar azaldığını ileri sürmektedirler. Bu durumda kira, başlangıçtaki miktarının altıda birine indirilmiştir. Artık, ucuz bir lokantada iki kişilik basit bir yemek fiyatına tekabül eden göstermelik bir kiradan fazlası değildir. Başvuranların aylık kaybı yaklaşık 1,500.- AS'dir.

129. Ancak söz konusu kiracı daha yüksek bir kira ödeyebilirdi. İlk sözleşmeyi koşulların tamamen farkında olarak yapmıştır ve farklı daireler arasında seçim yapabilirdi çünkü o dönemde Graz'da ciddi bir konut sıkıntısı yoktu. Kira sözleşmesi adil ve piyasa koşullarına uygundu. Kiracı, kira için gelirinin yaklaşık %12-15'ini ödemek zorundaydı ve bu oran yaklaşık %2-3'e düşürüldü. Hükümet'in daha önceki miktarın uygunsuz olduğu yönündeki argümanı kabul edilemez. Görünüşe göre kiracı, kiranın bu koşullar altında uygun olduğunu düşünmüştür.

130. Diğer kiracıların da kiralalarında indirim talep etmeleri halinde toplam kayıp 300.000.- AS civarında olacaktır.

#### **Başvuru No. 11011/84**

131. Başvuranlar, 1972 tarihli ilk kira sözleşmesinde, kiracıların kendi önlemleriyle dairenin standardını yükseltmelerine olanak tanımak amacıyla düşük bir kira bedeli (800.- AS) kararlaştırıldığını vurgulamaktadırlar. Eylül 1975'ten itibaren geçerli olan kira bedeli, yani 1.500.- AS, dairenin Innsbruck'un merkezinde iyi bir bölgede yer aldığı ve Innsbruck'taki genel kira seviyesinin yüksek olduğu göz önünde bulundurulduğunda hala daha düşük bir aralıktadır. Avusturya'nın batı bölgelerindeki ekonomik koşullar Viyana'dan farklıdır ve bu durum, bölgesel farklılıkların dikkate alınmasına ilişkin mevzuatın eksikliklerini göstermektedir. Bu davada kiranın metrekaşe ve ay başına kabaca yarım litre benzin fiyatına tekabül eden bir miktara düşürülmesi haklı gösterilemez. Diğer bazı kiracılar da kiralalarının düşürülmesini talep edebilirler.

## **Başvuru No. 11070/84**

132. Bu davanın özelliği, iki başvurulan arasındaki intifa sözleşmesidir. Başvuranlar, kira indiriminin hem intifa hakkı sahibinin hem de mal sahibinin mülkten huzur içinde yararlanma hakkını etkilediğini iddia etmektedirler: intifa hakkı sahibi, mülkü kullanma ve mevcut kira gelirini algılama hakkına şimdilik münhasıran sahip olduğu için; mal sahibi ise, intifa hakkı sahibinin ölümünden sonra mülkü kullanma ve kira gelirini algılama hakkı kendisine geçeceği için.

133. Söz konusu apartman Viyana'nın merkezine yakın iyi bir konumda yer almaktadır. Başvuranlar tarafından önemli bir masrafla (500.000.- AS'den fazla) yenilenmiştir. Evdeki diğer tüm daireler B sınıfındadır ve söz konusu dairenin aynı kategoride değerlendirilmesi, sadece banyonun tam donanımlı olmaması nedeniyle reddedilmiştir. Dairenin B sınıfına girdiği kabul edilmiş olsaydı, büyüklüğü nedeniyle kira kısıtlamaları uygulanmayacaktı.

134. Kararlaştırılan kira bedeli aşırı değildir. Bu kategorideki ve konumdaki daireler için şu anda 35.- AS civarında bir metrekare kirası elde edilebilmektedir. Kararlaştırılan kira, 1976 tüketici fiyat endeksine göre yeniden değerlendirildiğinde, 26.80 AS metrekare kiraya tekabül eder ki bu da yukarıdaki miktarın oldukça altındadır. Avukatlık yapan kiracı bu esasa göre bir kira ödeyebilir.

## **2. Sözleşme'nin 14. Maddesi**

135. 11011/84 sayılı davadaki başvurulanlar, Sözleşme'nin 14. maddesine aykırı olarak, mülkiyet haklarından yararlanırken ayrımcılığa uğradıklarından şikâyet etmektedirler, çünkü diğer bazı ev sahibi kategorilerinden, özellikle de kamu evi sahiplerinden farklı muamele görmektedirler. Kira Yasası resmi olarak kamu ve özel konut sahipleri arasında ayırım yapmasa da gerçekte kamu konutu sahiplerine farklı muamele edilmektedir çünkü genellikle Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yasası'nın daha elverişli hükümlerinden faydalanmaktadırlar.

136. Bu Yasanın 14. maddesi uyarınca izin verilen kira, yatırılan sermayenin yaklaşık %8'i oranında bir kar içerirken, Kira Yasası hükümlerinden etkilenen özel konut sahiplerine benzer bir kar tanınmamaktadır. Kâr amacı gütmeyen konut birliklerinin gelirleri prensipte başka amaçlar için kullanılabilirken, özel konut sahiplerinin kira gelirleri tamamen bakım ve onarım için kullanılmak zorundadır. Bu, özel konut sahiplerine karşı ayrımcılık anlamına gelmektedir.

## **B.HÜKÜMET**

### **1. 1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi**

137. Hükümet, 1981 Kanunu'nda yer alan mülkiyete ilişkin kısıtlamaların, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci paragrafı anlamında mülkiyetten yoksun bırakma olarak değerlendirilemeyeceğini düşünmektedir. Hükümet, Komisyon'un 8003/77 sayılı Avusturya başvurusunda (3.10.79 tarihli karar, D.R. 17 s. 80), 1. maddenin ilk paragrafının kira yönetmelikleriyle getirilen mülkiyet kısıtlamalarına uygulanamayacağı yönündeki kararına dayanmaktadır. Hükümet'e göre 1981 tarihli Kanun, Komisyon'un bu kararı dayandırdığı hukuki durumu değiştirmemiştir. Yeni Kanun, başvuranın mülk sahibi sıfatına veya mülklerinin özüne müdahale etmemiştir. Ayrıca, mülkiyetin Devlete geçmesi söz konusu olmayıp, sadece ev sahipleri ve kiracılar arasında mali avantajların yeniden dağıtılması söz konusudur. Bu nedenle de kira indirimi bir kamulaştırma olarak değerlendirilemez.

138. Bu sonuç, başvuruların mülkiyetlerine bağlı bir haktan mahrum bırakıldıkları iddiasından etkilenmemektedir. Mülkiyet üzerindeki her kısıtlama, nesnenin mülkiyetiyle bağlantılı bazı hakların, örneğin mali yararlanma hakkının, mevzuat tarafından daha küçük veya daha büyük ölçüde azaltıldığı anlamına gelir. Bu durum, Sözleşme'ye aykırı bir mülkiyetten yoksun bırakmayı içermez. Söz konusu mülkü satma, miras bırakma veya ipotek etme hakkı gibi mülkiyetin diğer ikincil hakları etkilenmemiştir.

139. 1981'den önce imzalanan bir kira sözleşmesi uyarınca kira hakkı, Protokol'ün 1. maddesi kapsamında korunan bir menfaat olarak kabul edilse bile, kira bedelinin düşürülmesi sadece mülkiyet üzerinde bir kısıtlamadır. İndirime rağmen, sözleşmeden doğan hak devam eder; sadece özünün bir kısmını kaybeder (bkz. Mahkemesi H.R., 23 Eylül 1982 tarihli Sporrong ve Lönnroth kararı, Seri A no. 52, s. 24, para. 63).

140. Özel hukuk kapsamında ücret hakkı sadece sözleşme ile kararlaştırıldığı veya kanunla öngörüldüğü ölçüde korunur (Eur. Mahkemesi H.R., 23 Kasım 1983 tarihli Van der Mussele kararı, Seri A no. 70, s. 23, para. 48). Ücretler veya maaşlar kanunla belirlenmişse, 1. madde kapsamında sadece ilgili yasal hükümde öngörülen miktara kadar korunurlar. Komisyon, bu tür ücretlerin yasal olarak düşürülmesinin 1. maddeyi ihlal etmediğine karar vermiştir (No. 84108, Aralık 13.12.79, D.R. 18 s. 216). Mevcut davalarda, belirli kira sözleşmeleri akdedildiğinde kira bedeli sınırlandırılmamış olsa da yukarıdaki davalarda belirtilen ilkelere göre, bu kiralardan yeni mevzuatla sınırlandırılması mümkündür.

141. Hükümet, Avusturya'da apartmanların her zaman düşük bir satış değerine sahip olduğunu gözlemlemektedir. Mülkiyet haklarının bu şekilde kısıtlanmasını kabul edilebilir kılan, belirli, mali açıdan zayıf bir sosyal tabaka için konut sağlama konusundaki temel sosyal kaygıdır. Mülkiyet sınırsız bir şekilde korunmamakta, ancak sosyal nedenlerle sınırlandırılması şartıyla korunmaktadır.

142. Hükümet, başvuruların, mal sahiplerinin 1981 Yasası kapsamında kiralanen evlerden mali fayda elde edemeyeceği iddiasına itiraz etmektedir. Mal sahibi, bakım ve iyileştirme çalışmaları yaparsa, bu tür çalışmaların maliyetinin %20'sini belirli hesaplar olmaksızın kendisi için kullanabilir, bu miktarlar algılanan kiralardan çıkarılır (Madde 20 paragraf 1 fıkra 2 (b)). Ayrıca, on yıl sonra, kiralardan bakım ve iyileştirme çalışmaları için kullanmadığı sürece tüm kira gelirlerini elden çıkarmakta serbesttir. Bu on yıllık hesap dönemi içinde bile, faiz dahil kiralardan İş Sahibinin mülkiyetindedir. Sadece kira gelirleri üzerindeki tasarruf özgürlüğü, kira sözleşmesi uyarınca kiralanen binayı kararlaştırılan amaç için kullanılabilir tutma yükümlülüğünün bir sonucu olarak kısıtlanmıştır (bkz. Medeni Kanun madde 1096 ve Kira Kanunu madde 3). Kiracılardan en az birinin Yasanın 3. veya 4. maddesi uyarınca bunu yapmasını talep etmesi halinde, bu süre zarfında kira bedelini evin bakımı veya iyileştirilmesi için kullanmalıdır.

143. Mal sahibinin binanın bakımını yapma yükümlülüğü ile bağlantılı olarak, dışarıdan sermaye bulma maliyeti ve bu sermayenin makul borç faizi ile ev sahibinin kendi sermayesinin kullanıldığı durumlarda (sermaye piyasası oranlarında) vazgeçilen faiz için makul bir miktar, bakım işlerinin maliyeti olarak kabul edilir (Yasanın 3. maddesinin 3. fıkrasının 1. bendi). Dolayısıyla mal sahibi gayrimenkulünden kar elde etme imkanından mahrum bırakılmadığı gibi, yasanın amacı tüm girişimcilik gelirlerini ortadan kaldırmak da değildir. Kârsızlıktan, mal sahibinin mülkünü değersiz olduğu için terk etmek zorunda kalmasından veya kalıcı zararlara katlanmak zorunda kalmasından bahsetmek için hiçbir neden yoktur.



144. Hükümet, başvuranların, kiralanın bir evin bakımı için aylık 25.- AS metrekare kiranın gerekli olduğu iddiasına itiraz etmektedir. Özel bir çıkar grubu tarafından 1981 yılında yapılan araştırma, bakımla hiçbir ilgisi olmayan unsurlar içermektedir. Ortalama maliyete ilişkin güvenilir bir hesaplama yoktur ve her evin yaşına, önceki bakım çalışmalarının yoğunluğuna vb. bağlı olarak farklı bir durumda olması nedeniyle böyle bir hesaplama yapmak pek mümkün olmayacaktır. Kiranın evin bakımı için yeterli olmadığı durumlarda, kiraların artırılmasına izin veren yeni prosedür (Yasanın 18. ve 19. maddeleri) uyarınca, kiracının itirazı üzerine bile her ev için ayrı ayrı gerekli ek miktarın artırılmasına karar verilebilir.

145. Hükümet, konut mülklerinin değerinin son zamanlarda arttığını ve bankalar, sigorta şirketleri vb. gibi büyük yatırımcıların bile bu tür mülkleri edinmeye devam ettiğini gözlemlemektedir. Bunun nedeni, geçerli değerlendirme ilkelerine (Realschätzordnung) göre, değer sadece kira gelirlerine (Ertragswert) değil, aynı zamanda diğer faktörlere de (Substanzwert) bağlı olmasıdır. Bir apartmandaki dairenin kirasının düşürülmesi, aktifleştirilen kira geliri üzerinde bir etkiye sahip olsa da bu etki önemsiz olarak değerlendirilmelidir, çünkü gayrimenkulün tahmini değeri hiçbir zaman tek başına aktifleştirilen kira gelirine karşılık gelmez, ancak aktifleştirilen kira geliri ile gayrimenkul değeri arasındaki bir miktardır. Ayrıca, mevcut davalarda, ilgili apartmanların her birinde yalnızca bir daire etkilenmiştir.

146. Uygulamada, değer yarısının krediler için ipoteklerle ipotek altına alınması mümkündür. Kira Yasası sistemi altında sadece mülke yapılan yatırımlar için verilen krediler kira gelirinden geri ödenebilirken, diğer amaçlar için verilen kredilerin prensip olarak başka kaynaklardan geri ödenmesi gerekmesine rağmen, bir kamulaştırmadan bahsetmek haklı değildir. Mülkün özü etkilenmemiştir.

147. Hükümet'in görüşüne göre, 1981 Kanunu bu nedenle sadece 1. maddenin ikinci paragrafı anlamında mülkiyetin kullanımına ilişkin kurallar içermektedir.

148. Bu görüş, Anayasa Mahkemesi'nin Avusturya'daki kira mevzuatına ilişkin uzun süredir devam eden içtihadı (1123/1928 sayılı karardan beri) tarafından desteklenmektedir. Anayasa Mahkemesi 1981 Kira Yasasının 16. ve 44. maddelerinin anayasaya uygunluğu konusunda görüş bildirmemiş olsa da Yüksek Mahkeme 3 Temmuz 1984 tarihli kararında bu konuyu ele almış ve mevzuatın kamulaştırma içermediğine, sadece mülkiyet üzerinde bir kısıtlama olduğuna karar vermiştir (bkz. yukarıdaki paragraflar 91-97). Bu kararda Yüksek Mahkeme, Komisyon'un 8003/77 sayılı başvuru hakkındaki kararına dayanmıştır (loc cit.).

149. Hükümet, *Handyside* kararını (Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 7 Aralık 1976 tarihli karar, Seri A No. 24) dayanak göstermektedir. Bu kararda Mahkeme, bir devletin genel menfaat doğrultusunda gerekli gördüğü mülkiyet kullanımına ilişkin yasal düzenlemelerin kabul edilebilir olduğunu ve bu bağlamda, Sözleşmeciler Devletlerin böyle bir müdahalenin gerekliliği konusunda tek karar merci olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

150. Madde 1'de mülkiyete sağlanan koruma genel terimlerle ifade edilmiştir ve ulusal mevzuat yoluyla, örneğin Sözleşme'nin 8. maddesinin 2. paragrafında belirtilen istisnalar kapsamında kabul edilenden daha geniş kapsamlı kısıtlamalara izin vermektedir. Genel menfaatler doğrultusunda kısıtlamalar getirme yetkisi açıkça Devletlere bırakılmıştır. Dolayısıyla 1. madde, mülkiyet haklarının maddi içeriğinin belirlenmesini büyük ölçüde ulusal parlamentoların eline bırakmaktadır.

151. Bu durum James ve Diğerleri davasında teyit edilmiştir (Avrupa Mahkemesi H.R., 21 Şubat 1986 tarihli karar, Seri A No. 98). Hükümet özellikle bu kararın 46. ve 47. paragraflarında yer alan şu ifadelerle atıfta bulunmaktadır. Bu kararın 46 ve 47. paragrafları:

*"Kendi toplumları ve ihtiyaçları hakkında doğrudan bilgi sahibi olmaları nedeniyle, ulusal makamlar, kamu yararının ne olduğunu takdir etme konusunda prensip olarak uluslararası yargıçlardan daha iyi konumdadırlar..."*

*Mahkeme, sosyal ve ekonomik politikaların uygulanmasında yasama organına tanınan takdir yetkisinin geniş olmasını doğal bularak... yasama organının neyin kamu yararına olduğuna ilişkin kararına. bu karar açıkça makul bir temele dayanmadığı sürece saygı gösterecektir.*

*Modern toplumlar, nüfusun barınmasını, düzenlenmesi tamamen piyasa güçlerinin oyununa bırakılmayacak temel bir sosyal ihtiyaç olarak görmektedir. Takdir marjı, söz konusu mevzuatın özel taraflar arasındaki mevcut sözleşme ilişkilerine müdahale ettiği ve Devlete ya da toplumun geneline doğrudan bir fayda sağlamadığı durumlarda bile, insanların evleri alanında daha fazla sosyal adalet sağlamayı amaçlayan mevzuatı kapsayacak kadar geniştir."*

152. Hükümet, mevcut davalarda söz konusu olan Avusturya mevzuatının, Komisyon ve Mahkeme'nin Protokol'ün 1. maddesine uygun olduğunu tespit ettiği James ve Diğerleri davasında söz konusu olan İngiliz mevzuatına benzer amaçlar güttüğünü ileri sürmektedir. Bu bağlamda, özellikle 1981 Kira Yasası'nı öneren Hükümet Tasarısı'nda belirtilen genel menfaate ilişkin hususlara atıfta bulunmaktadır (bkz. kabul edilebilirliğe ilişkin karar, Ek II, s. 53).

153. Kanun hükümleri toplumun temel bir ihtiyacı olan barınma ile ilgilidir. Özellikle kiracıların özel olarak korunması gerekmektedir çünkü diğer tüketici gruplarından farklı olarak, barınma için her ay makul olmayan yüksek miktarda kira ödemek zorunda kalmaları halinde üzerlerindeki mali yük çok daha ağır ve dolayısıyla daha az adil olmaktadır.

154. Bu bağlamda, yeni mevzuatın yürürlüğe girdiği tarihte Avusturya'da hüküm süren ve kira sözleşmesinin imzalandığı tarihe bağlı olarak aynı tip daireler için son derece farklı kiralarla karakterize edilen sosyal koşullara özel dikkat gösterilmelidir, Avusturya'da gerçekten de ucuz konut kıtlığı vardı ve birçok kiracı, kirayı karşılayamadıkları için ücretsiz kira sözleşmeli dairelerden ayrılmak zorunda kaldı.

155. Parlamento, adil kiralara sağlamak amacıyla, Kanununun 16. Maddesinin 2. paragrafında, yeni kira sözleşmelerinde aşılması gereken kiralara azami miktarları belirterek belirlemiştir; böylece, bir daire arayan ve bunu elde etmek için ilgili tüm koşullar göz önünde bulundurulduğunda makul olmayan yüksek miktarlar ödemeye hazır olabilecek kişilerin kaynaklarını aşırı zorlamamak amaçlanmıştır.

156. Yasanın 16. Maddesinin 2. paragrafında belirtilen metrekare kiralara ortalama bir hesaplama dayanmaktadır. Bu hesaplamanın başlangıç noktası, 1968 tarihli Federal Konut Sübvansiyonları Yasası (Bundes-Wohnbauförderungsgesetz) ve 1979 tarihli Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yasası (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) uyarınca kamu sübvansiyonları ile inşa edilen yeni binalardaki daireler için talep edilebilir kiradır. Bu mevzuat, mal sahibi tarafından yapılan masrafları aşmaması ilkesine dayanan kiralara ilişkin ayrıntılı düzenlemeler içermektedir.

157. 1981 yılında bu mevzuat uyarınca ortalama kira metrekare başına 29.37 AS idi ve 1981 Kira Yasası uyarınca A sınıfı kira için bunun %80'i esas alınmıştır; %20'lik kesinti, bu Yasa

kapsamındaki dairelerin yeni olmaması ve inşaat maliyetlerinin genellikle ödenmiş olması nedeniyle gerekçelendirilmiştir. Daha düşük standartları göz önünde bulundurularak diğçer her sınıf için %25'lik bir kesinti yapılmıştır. Bu şekilde, çeşitli daire tipleri arasında var olan farklılıklar dikkate alınmıştır. Daha düşük kalitedeki nesnelçer için daha yüksek kalitedeki nesnelçere göre daha düşük bir azami fiyat belirlemenin nesnel bir gerekçesi vardır.

158. Düzenli metrekare kiralari sisteminde her binanın durumuna göre herhangi bir farklılaştırma yapılmadığı doğrudur. Her bir durumdaki koşullar hem bakım durumu hem de bakım maliyetleri açısından önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Ancak, bir kira kontrol mevzuatının kabul edilebilir kira miktarları için götürü meblağlar getirmesi kaçınılmazdır. Her bir vakanın ayrı ayrı değçerlendirilmesi, böyle bir düzenlemenin uygulanmasını tehlikeye atacaktır. Bununla birlikte, C ve D sınıfı daireler için belirlenen kiranın bakım masraflarını karşılamaya yetmemesi halinde, mal sahibi 18. madde uyarınca kira bedelinin artırılmasını talep edebilir.

159. Yasanın 16. maddesinin 1. fıkrasında yer alan metrekare kirası sistemindeki çeşitli istisnalara ilişkin olarak Hükümet, bu istisnaların, 16. maddenin 2. fıkrasında yer alan ve sosyal koşullara vurgu yapılan kira sözleşmelerine kıyasla ekonomik hususlara çok daha fazla önem verilmesinin haklı olduğu çok özel istisnai durumları kapsadığını ileri sürmektedir. Bu ekonomik mülahazaların önceliğı, binanın öncelikli olarak konut amaçlarına hizmet etmediğı durumlarda (Madde 16 paragraf 1 fıkrası 1); yeni binaların inşası için yatırılan sermayenin amortismanının zorunlu gerekliliğinin dikkate alınması gereken durumlarda (fıkra 2; bu bağlamda uygulanan son tarih - yani 1945'ten önce ve sonra inşa edilen binalar arasındaki ayrım haklı çıkar çünkü ilkinde artık amortisman maliyeti tahakkuk etmez); tarihi yapıların korunmasına yönelik kamu yararı nedeniyle yüksek harcamaların ortaya çıktığı durumlarda (fıkra 3); normalde özel bir sosyal korumaya ihtiyaç duymayan insanların yaşadığı daha büyük ve daha yüksek dereceli konutların söz konusu olduğu durumlarda (fıkra 4); ev sahibi tarafından 18. madde uyarınca kira artışlarından finanse edilemeyen ve apartmanların modernleştirilmesinde kamu yararına hizmet eden iyileştirmelerin yapıldığı durumlarda (fıkra 5 ve 6); ve son olarak bir kira sözleşmesinin 6 aydan uzun süredir devam ettiği ve bu nedenle kiracının artık barınak aramak zorunda olmadığı durumlarda (fıkra 7, özellikle yüksek faizli kredilerden kaçınarak daha az bakım ve iyileştirme çalışmalarını finanse etmek için kullanılabilir).

160. 1981 tarihli Kanun ayrıca, Kanunun yürürlüğe girmesinden önce akdedilen kira sözleşmelerine, kiracının talebi üzerine kira bedelinin Kanunun 16. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen kira bedellerinin %150'sine indirilmesi suretiyle müdahale edilmesini öngörmektedir. Eğer 1 Ocak 1982 tarihinde yürürlükte olan "eski" kira sözleşmeleri için 16. madde 2. fıkraya ek bir kural getirilmemiş olsaydı, eski kiracılar ile yeni kiracılar arasında haksız bir ayrımcılık yapılmış olacaktı. Bu tarihten önce sözleşme imzalamış olan kiracılar, sadece bir daire alabilmek için güç bela karşılayabilecekleri herhangi bir bedeli ödemek zorunda kaldıkları aynı durumda olduklarından, sosyal politika temalarında aynı korumayı hak etmektedirler.

161. Şikâyet edilen mülkiyete müdahale makuldür ve 1. madde ile ulusal parlamentolara tanınan takdir marjını aşmamaktadır. Hükümet, Sporrong ve Lönnroth davasına (Avrupa Mahkemesi H.R., 23 Eylül 1982 tarihli karar, Seri A no. 52) atıfta bulunmaktadır; buna göre, topluluğun genel çıkarlarının korunması ile 1. madde tarafından emredilen mülkiyete saygı arasında makul bir denge kurulmalıdır.

162. Hükümet'in görüşüne göre Kanunun 44. maddesinin 2. ve 3. paragrafları, makul fiyatlı konutların az olduğu bir durumda kiracıların çıkarlarının korunması gibi meşru bir sosyal politika amacı gütmektedir. Kamu yararı ile bir çelişki yoktur çünkü adil fiyatların sağlanması ve korunmaya değer evlerin muhafaza edilmesi ile genel yarara önemli bir hizmet sunulmaktadır ve kiracıya tek taraflı bir faydadan bahsetmek tek taraflı olacaktır.

163. Yasanın 44. maddesinin 2. ve 3. paragraflarının amaçlarından biri, eski kira sözleşmelerini reformdan geçmiş kira hukuku sistemine uyarlamak ve eski sistem ile yeni sistem arasındaki boşluğu en aza indirmektir. Bu ayarlamayı yapmak için uygun mekanizmalar getirilmiştir. Mal sahibine, kiracının kira sözleşmesini feshetmesi halinde alacağı kiradan %50 daha fazla kira alacağı ve bu nedenle dairenin yeniden kiralanması gerekeceği kabul edilmektedir. Öte yandan, kiracı sözleşmeyi feshetmeye ve başka bir yerde daire kiralamaya istekli değilse ya da bunu yapamıyorsa, aşırı kira ödemek zorunda kalmaktan korunmaktadır. Parlamento, bu geçiş hükümlerini kabul ederken, kira sözleşmelerinin imzalandığı tarihte kanun kitaplarında yer alan Medeni Kanun'un 934. maddesi (laesio enormis) hükmünü göz önünde bulundurmıştır ve bu nedenle Parlamento, Kanun'un 16. maddesinin 2. paragrafında yeni belirlenen makul kiranın bir buçuk katına indirilmesine izin vermiştir.

164. Bu tedbir tek başına değil, reformun genel çerçevesi içerisinde değerlendirilmelidir. Kiracının, mal sahibine bir yük getiren 44. madde uyarınca indirim talep etme imkanına, 1951'den bu yana miktarı değişmeyen eski sözleşmeler kapsamında talep edilebilecek kira miktarına ilişkin önceki katı bağları hafifleten bir dizi hüküm eşlik etmektedir. Böylece, yeni bir kiracının halef olması durumunda şimdiye kadar olduğundan daha yüksek bir kira bedeli talep etme imkânı doğmuştur (Madde 46, paragraf 2). Kanun ayrıca, önceki kira bedelinin 16. madde 2. fıkrada belirtilen miktarların üçte ikisine ulaşmayacak kadar düşük olması halinde, mal sahibine kiracının iradesi dışında da kiraya ek olarak bakım katkı payı alma imkânı getirmektedir (45. Madde).

165. Dolayısıyla, 44. madde, 1 Ocak 1982 tarihinden önce akdedilen kira sözleşmelerinin yeni Kanunun genel sistemine uyarlanması için getirilen önlemlerden yalnızca biridir. Bu Kanun, izlenen sosyal politika hedeflerini dikkate alarak, farklı zamanlarda müzakere edilen kiralari genel çıkarlar doğrultusunda birbirine yaklaştırmak üzere tasarlanmıştır. Kiralar aynı anda hem aşağı hem de yukarı olmak üzere iki yönde değiştirilmiştir.

166. Kira indirimlerinin, kiracının 44. madde uyarınca başvuru yapma kararına bağlı olması, kira sözleşmelerinin özel hukuk niteliğinden kaynaklanmaktadır. Özel hukuk ilişkilerinde genellikle kamu müdahalesi kendiliğinden gerçekleşmez. Kararın kiracıya bırakılmış olması, mevcut kira sözleşmelerine yönelik müdahaleleri, indirimlerin gerçekten haklı olduğu durumlarla sınırlamaya yönelik bir eğilim göstermektedir. Yasa ayrıca, altı aylık kiralama süresinden sonra daha yüksek bir kira üzerinde anlaşılabilceğini öngörmektedir. Kiracılar, genellikle gerekli bakım ve onarım çalışmaları gibi nedenlerle daha yüksek bir kirayı kabul etmeye hazırdırlar çünkü bu şekilde, 18. madde uyarınca kira artışı için yargı kararı talep etmek zorunda kalacakları maliyetli bir süreci önleyebilirler.

167. Hükümet son olarak, şikâyet edilen kısıtlamaların tazminat gerektirmeyecek nitelikte olduğunu ileri sürmektedir. Bu bağlamda Hükümet, özellikle 9006/80 sayılı başvuruya dayanmaktadır, Lithgow ve Diğerleri/Birleşik Krallık, Comm. Rep. 7.3.84 sayılı kararına atıfta bulunarak, tazminat verilmesini engellemek için meşru kamu yararı mülahazalarına dayanan özel gerekçeler bulunduğunu iddia etmiştir.

168. Her koşulda, Hükümet'in görüşüne göre, orantılılık ilkesinin göz ardı edildiği söylenemez. Bireye yüklenen yük ile mevzuat tarafından gözetilen kamu yararı arasında, yani kiraların sosyal politikanın amaçlarına göre ayarlanması ve eşdeğer daireler için talep edilen kiralar arasındaki aşırı eşitsizliklerin giderilmesi arasında önemli bir orantısızlık yoktur.

## **2. Sözleşme'nin 14. Maddesi**

169. Hükümet, kamu ve özel ev sahipleri arasında herhangi bir muamele farkı olmadığını belirtmektedir. 1981 Kira Yasası, bu alanda iure gestionis (yönetim hukuku) hareket eden ve dolayısıyla özel şahıslarla tamamen aynı yasal muameleye tabi olan Federasyon, İller ve belediyeler gibi kamu kuruluşları da dahil olmak üzere tüm ev sahipleri için geçerlidir.

170. Yasa, kira kısıtlamalarının uygulanabilirlik kapsamını, esas olarak özel konut sahiplerini kapsayacak şekilde sınırlandırmazken, kamu konutu sahipleri normalde bu tür kısıtlamalardan etkilenmeyecektir, Kamu kuruluşlarının konut mülkleri genellikle Kira Yasası hükümlerinden muaf tutulan ancak bunun yerine Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yasası'nın farklı kira kısıtlamaları kapsamına giren kâr amacı gütmeyen konut dernekleri şeklinde organize edilmektedir. İki kira kontrol sistemi arasında var olabilecek herhangi bir fark, objektif ve makul mülahazalarla haklı çıkarılabilir.

171. Kira Yasası'nda kira kontrolüne getirilen çeşitli istisnalarla ilgili olarak Hükümet, bunların her durumda özel koşullarla gerçekleştirildiğini iddia etmektedir (bkz. yukarıdaki paragraf 159).

## **IV. KOMİSYONUN GÖRÜŞÜ**

### **A. TARTIŞILAN NOKTALAR**

172. Aşağıdaki hususlar söz konusudur:

a) 1981 Kira Yasası'nın başvuranlar üzerindeki etkilerinin, Sözleşme 'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi (Md. P1-1) ile güvence altına alınan mal ve mülklerinden barışçıl bir şekilde yararlanma haklarının ihlaline yol açıp açmadığı;

b) İkinci davadaki başvuranların, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet haklarından yararlanırken, Sözleşme'nin 14. maddesine (Md. 14) aykırı olarak ayrımcılığa uğrayıp uğramadıkları.

### **B. 1 NO'LU PROTOKOL'ÜN 1. MADDESİ (Md. P1-1)**

#### **1. Başvuranların mülkiyet haklarına yapılan müdahalenin niteliği ve kapsamı**

173. 1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi (Md. P1-1) aşağıdaki gibidir:

*"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülklerinden barışçıl biçimde yararlanma hakkı vardır. Hiç kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.*

*Bununla birlikte, yukarıdaki hükümler, bir Devletin, mülkiyetin genel yarara uygun olarak kullanılmasını denetlemek ya da vergilerin veya başka katkıların veya cezaların ödenmesini sağlamak için gerekli gördüğü yasaları uygulama hakkını hiçbir şekilde zedelemesiz."*

174. 1981 Kira Yasası, başvuranların kiracılarıyla daha önceki mevzuata dayanarak geçerli bir şekilde akdettikleri kira sözleşmelerine müdahale etmiştir. Aylık kira bedeli, 1981 tarihli Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra, yetkili mahkemeler tarafından zorunlu olarak bu Yasa uyarınca izin verilen kira miktarına indirilmiştir.

175. James ve Diğerleri davasında olduğu gibi (Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin 21 Şubat 1986 tarihli kararı, SeriesA no. 98, s. 9 ve devamı), başvuranların şikâyetinin özü, itiraz edilen mevzuatın hüküm ve koşullarına yöneliktir. İster idari ister adli olsun, yasanın bir Devlet makamı tarafından uygulanma biçimiyle ilgili değildir. Gerçekten de başvuranların eleştirilerinden biri, mevzuatın, her bir mülkün özel koşullarına göre takdire bağlı ve değişken uygulama için SCoPe'a izin vermemesidir. Bu nedenle Komisyon, mevzuatın 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle uyumlu olup olmadığını belirlemek için dikkatini öncelikle ihtilaflı mevzuatın kendisine yöneltilmelidir (Md. P1-1). Bu, mevzuatı soyut olarak inceleyeceği anlamına gelmez. Şikâyet edilen münferit kira indirimi vakaları, getirilen reformun uygulamadaki etkisini göstermektedir ve bu nedenle, Sözleşme 'ye uygunluğu meselesi için önemlidir. Bu bağlamda, mevcut üç davada mevzuatın uygulanmasının sonuçları dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla Komisyon, yukarıdaki davada Mahkeme ile aynı yaklaşımı benimseyecektir (bkz. yukarıda anılan kararın 35-36. paragrafları).

176. Başvuranlar, kiralardan düşürülmesinin, kiracılarıyla akdettikleri ve 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi anlamında mülkiyet hakkı olarak gördükleri kira sözleşmelerinden doğan haklarının yasal olarak kamulaştırılması anlamına geldiğini iddia etmektedirler (Md. P1-1). Ayrıca, bu indirimin, söz konusu tedbirler nedeniyle değeri önemli ölçüde düşen gayrimenkullerinin fiilen kamulaştırılması anlamına geldiğini iddia etmektedirler. Bu nedenle mallarından mahrum bırakıldıklarını ve şikâyet konusu tedbirlerin 1. maddenin 1. fıkrasının 2. cümlesi kapsamında incelenmesi gerektiğini ileri sürmektedirler.

177. Hükümet, kiralardan düşürülmesinin, başvuranların gayrimenkullerinin kullanımının genel çıkarlara uygun olarak kontrol edilmesinden ibaret olduğunu ve bunun da 1. maddenin 2. paragrafı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini iddia etmektedir.

178. Komisyon, 1. maddenin üç ayrı kuraldan oluştuğunu hatırlatır. Genel nitelikte olan ilk kural, mülkiyetten barışçıl yararlanma ilkesini ilan eder; ilk paragrafın ilk cümlesinde belirtilmiştir. İkinci kural, mülkiyetten yoksun bırakmayı kapsar ve bunu belirli koşullara bağlar; aynı paragrafın ikinci cümlesinde yer alır. Üçüncü kural, Yüksek Sözleşmeci Tarafların, diğer şeylerin yanı sıra, bu amaç için gerekli gördükleri yasaları uygulayarak mülkiyetin kullanımını genel menfaate uygun olarak kontrol etme hakkına sahip olduklarını kabul eder; bu kural ikinci paragrafta yer almaktadır (bkz. Mahkemesi H.R., 23 Eylül 1982 tarihli Sporrong ve Lönnroth kararı, Seri A no. 52, s. 24, para. 61; 21 Şubat 1986 tarihli James ve Diğerleri kararı, Seri A no. 98, s. 29, para. 37).

179. Ancak bu üç kural, birbiriyle bağlantısız olma anlamında "farklı" değildir. İkinci ve üçüncü kurallar, mülkiyetten barışçıl şekilde yararlanma hakkına müdahalenin belirli örnekleriyle ilgilidir ve bu nedenle birinci kuralda belirtilen genel ilke ışığında yorumlanmalıdır (James ve Diğerleri kararı, ibidem, s. 30, para. 37).

180. Mevcut davada Komisyon ilk olarak şikâyet edilen tedbirlerin birinci paragrafın ikinci cümlesindeki mahrum bırakma kuralına mı yoksa ikinci paragraftaki kontrol kuralına mı girdiğini belirlemeye davet edilmektedir. Komisyon daha önce kira kısıtlamalarını 1. maddenin

ikinci paragrafı anlamında mülkiyetin kullanımını kontrol eden tedbirler olarak değerlendirmiştir (bkz. No. 673/59, Aralık 28.7.61, Yıllık 4 s. 286, 294 ve özellikle, No. 8003/77, Aralık 3.10.79, D.R. 17p. 80). Hükümet tarafından başvuru son karar, Avusturya'nın önceki kira kontrolü mevzuatıyla ilgilidir. Orada Komisyon "kamulaştırma olmadığını" tespit etmiş ve itiraz edilen mevzuatın başvuranın ilgili gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkına veya bu mülkün özüne müdahale ettiğini düşünmemiştir. Komisyon, "mevzuatın mülkiyetten yoksun bırakma olarak değerlendirilemeyeceği" sonucuna varmıştır (loc. cit. s. 83).

181. Ancak, mevcut davalardan farklı olarak, bu dava, uzun süredir var olan ve ev sahibinin kiracılara kiraladığı mülkünü elden çıkarma özgürlüğüne, özellikle de ihbarda bulunma hakkına ilişkin kısıtlamalar gibi bir dizi başka kısıtlamanın eşlik ettiği kira kısıtlamaları ile ilgiliydi. İkinci türden kısıtlamalar, 1981 kira mevzuatı kapsamında uygulanmaya devam etmekte olup, buna ek olarak, kiracılara, mevcut kira sözleşmeleriyle ilgili olarak ev sahibi tarafından talep edilebilecek kira bedelinin düşürülmesini talep etme hakkı getirmiştir. Başvuranların kiracıları bu imkândan yararlanmış ve her iki durumda da daha önce kararlaştırılan kira bedelinde önemli bir indirim elde etmişlerdir. Başvuranlar, bu durumun, 1981 Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce akdettikleri kira sözleşmeleri kapsamındaki sözleşmeden doğan haklarının geriye dönük olarak yasal bir şekilde kamulaştırılması anlamına geldiğini iddia etmektedirler.

182. Ancak Komisyon, Kanun'un üzerinde anlaşılan kiralaları doğrudan etkilemediğini, ancak uygulanmasının kiracılar tarafından yetkili makamlara yapılacak bir talebe bağlı olduğunu belirtmektedir. Bu makamlar, sözleşmeleri ancak kiracıların talebini takip eden aydan itibaren kısmen geçersiz ilan edebilirler. Dolayısıyla, başvuranların, yasal ve nihai olarak kendilerine tahakkuk etmiş olan kira gelirlerinden geriye dönük olarak mahrum bırakıldıkları söylenemez. Sadece gelecekteki kiralalarının bir kısmından mahrum bırakılmışlardır.

184. Komisyon, ekonomik değeri olan belirli sözleşmeye dayalı hakların 1 No.lu Protokol'ün I. Maddesi (Md. P1-1) anlamında mülkiyet haklarına benzetilebileceği yönündeki içtihadını hatırlatır (bkz. No. 8387/78, Dec. 4.3.80, D.R. 19 pp. 233, 237; ayrıca mutatis mutandis (uygulanabilir şekilde) No. 5849/72, Müler v, Avusturya, Comm. Rapor 1.10./5, D.R. 3 s. 25, 31, bir kamu sosyal güvenlik programı ile bağlantılı olarak edinilen sözleşmeye dayalı haklara ilişkin). Ancak, mevcut davalarda olduğu gibi, hak sahibinin aynı zamanda ilgili taşınmazın da sahibi olduğu sözleşmeye dayalı haklar için farklı hususlar geçerli olmalıdır.

185. Burada mülkiyet, gayrimenkulü kullanmak için çeşitli olasılıkları içermektedir. Yapılan özel kullanıma göre, mülkiyetten kaynaklanan bazı haklar ortaya çıkmaktadır. Eğer bu hakların her biri, 1. maddenin birinci fıkrası anlamında mülkiyetten yoksun bırakılmaya müsait ayrı bir mülkiyet olarak kabul edilseydi, ikinci fıkra kapsamında gayrimenkulün kullanımını kontrol etmeye yönelik hükümlere yer kalmazdı. Komisyon, taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmeleri akdetmek suretiyle taşınmazı kullanma hakkını, söz konusu taşınmazın zilyetliğinin bir unsuru olarak değerlendirmektedir. Bu yorum, mülkiyet ile kullanımı birbirinden ayıran 1. Maddenin yapısına uygundur.

186. Dolayısıyla, başvuranların sözleşmeden doğan kira hakları ayrı bir mülk değildir ve tek başına değerlendirilemez. Şikâyet edilen tedbirler, taşınmaz üzerindeki etkileri bakımından incelenmelidir.

187. Başvuranlar, bu tedbirlerin, kiralarının azaltılmasıyla değeri önemli ölçüde düşen gayrimenkullerinin fiilen kamulaştırılması anlamına geldiğini iddia etmektedirler.

188. Komisyon, başvuranların taşınmazlarına yönelik resmi bir kamulaştırma olmadığını kaydetmektedir. Mülk sahipleri, mülkün mülkiyetini ve onu satma, devretme, bağışlama veya ipotek etme hakkını ve geçerli yasal kısıtlamalara tabi olarak kullanma hakkını muhafaza etmişlerdir. Bu tür kısıtlamalar 1981 Yasası'ndan önce mevcut olduğu ve bu Yasa ile özünde korunduğu sürece, mülkiyetten yoksun bırakma sorunu ortaya çıkamaz.

189. Yukarıdaki Kanunla getirilen yeni kısıtlamalarla ilgili olarak, Komisyon, içtihadı göre, "görünüşün arkasına bakmak ve şikâyet edilen durumun gerçeklerini araştırmak" gerektiğini hatırlatır; Sözleşme güvenceleri gerçek, somut ve etkili olmalıdır (bkz. Sporrong ve Lönnroth kararı, loc. cit., s. 24, para. 63; Lithgow ve Diğerleri v. Birleşik Krallık, Comm. Rapor 7.3.84, para. 352).

190. Bu temelde Mahkeme, Sporrong ve Lönnroth kararında (loc. cit.), resmi kamulaştırmaların yanı sıra, 1. maddenin ilk paragrafının ikinci cümlesinin "mülkiyetten yoksun bırakmaya benzetilebilecek" fiili kamulaştırmaları da kapsayabileceğini kabul etmiştir. Bu içtihat Erkner ve Hofauer ve Poiss davalarında teyit edilmiştir (Eur. Mahkemesi H.R., 23 Nisan 1987 tarihli Erkner ve Hofauer kararı, Seri A no. 117, s. 65, para. 74; Poiss kararı, 23 Nisan 1987, Seri A no. 117, s. 108, para. 64). Dolayısıyla, 1. maddenin 1. fıkrasının 2. cümlesi anlamında "mahrum bırakma" kavramı sadece resmi kamulaştırmaları değil, aynı zamanda fiili kamulaştırmaları, yani mülkiyetten mahrum bırakmaya benzetilebilecek (bkz. Sporrong ve Lönnroth kararı, loc. cit.) veya mülkiyetin özüne kamulaştırma anlamına gelecek derecede müdahale eden (bkz. No. 8003/77, Dec. 3.10.79, loc. cit.) tedbirleri de kapsamaktadır.

191. Öte yandan, mülkiyet kaybına yol açan bazı tedbirler yine de bir "kullanım kontrolü" olarak görülebilir veya en azından 1. maddenin 2. paragrafı kapsamına girmeye devam edecek kadar "kullanım kontrolü" ile yakından bağlantılı olabilir (bkz. Mahkeme H.R., 24 Ekim 1986 tarihli Agosi kararı, Seri A no. 108, s. 17, para. 51; 7 Aralık 1976 tarihli Handyside kararı, Seri A no. 24, s.30, para. 63).

192. Mevcut davalardaki sorun, başvuranların sözleşmeye dayalı kiralarının düşürülmesinin, mülklerinin kullanımının kontrolünün yalnızca kurucu bir unsuru mu olduğu yoksa fiili bir kamulaştırma anlamına mı geldiğidir.

193. Mevzuatın amacı açıkça kiracılara kiralanan gayrimenkullerin kullanımının kontrolünü geliştirmektir. Mevcut kısıtlamalar, kiracılara bildirimde bulunma hakkının sınırlandırılmasını (Yasanın 30. Maddesi) ve 1968'den önce imzalanan kira sözleşmeleriyle ilgili olarak kiranın çok düşük bir seviyede dondurulmaya devam edilmesini (43. madde 2. paragraf) içeriyordu. Bununla birlikte, yeni mevzuat uyarınca, söz konusu kira sözleşmeleri, ev sahibinin talebi üzerine, kiracılara nafaka ödeme yükümlülüğü getirilerek değiştirilebilecektir (45. Madde).

Ev sahibinin gerekli onarım çalışmalarını karşılamak için kira bedelinin artırılmasını talep etme hakkı da değiştirilmiş bir şekilde korunmuştur (bkz. 1922 Kanunu'nun 7. maddesi ile karşılaştırıldığında 1981 Kanunu'nun 18. maddesi).

194. Yeni kısıtlamalar arasında, özellikle, gelecekteki kira sözleşmelerinde metrekare kiralarının uygulanması (16. Madde 2. paragraf) ve 1968 ile 1981 yılları arasında kiralanan



dairelerin kiracılarının kiranın bu metrekare kiralalarının %150'sine indirilmesini talep etme imkânı (44. Madde 2. ve 3. paragraflar) yer almaktadır.

195. Başvuranlar, bazı kiracıların talebi üzerine 44. madde uyarınca kendilerine karşı alınan kira indirimi tedbirlerinden ve diğer dairelerin de bu tür tedbirlere tabi tutulma riskinden şikayetçidirler. Başvuranlar, 16. maddenin 2. paragrafından, sadece, bu maddenin uygulanmasının, ilgili kiracıların 44. madde uyarınca kira indirimine gitmelerinden sonra, ileride boşalabilecek dairelerin kiralalarının daha da düşürülmesine yol açacak olması nedeniyle şikayetçi olmaktadır.

196. Komisyon hem mevcut hem de gelecekteki sözleşmelerle ilgili olarak yeni kira kısıtlamalarının getirilmesinin ilgili gayrimenkulün değerini etkilediğini kabul etmektedir. Ancak bu etkiyi, örneğin başvuruların önerdiği gibi, kiracının 44. madde uyarınca kira indirimi talebinin yol açtığı kayıpların kapitalizasyonu temelinde, tek başına değerlendirmek mümkün değildir. Mevzuat, kira kanununu bir bütün olarak yeniden düzenlemiş ve değer düşürücü etkisi, ev sahibinin gayrimenkulünün bakımı ve iyileştirilmesi için yatırım yapması ve kiracıların bu tür önlemlere mali katılımını güvence altına alması için daha iyi olanaklarla bağlantılı bir yeniden değerlendirme etkisiyle bir dereceye kadar dengelenmiştir. Bu etki, yeni metrekare kiralari sisteminin getirilmesiyle eş zamanlı olarak ortaya çıkan değer kaybı değerlendirilirken bir kenara bırakılamaz.

197. Komisyon ayrıca kira kısıtlamalarının etkisinin mevcut kira sözleşmelerini koruyan hükümlerin eşzamanlı olarak işletilmesi nedeniyle geciktiğini ve mevcut sözleşmelere ilişkin kira indiriminin 1968 ile 1981 yılları arasında imzalanan tüm kira sözleşmelerini otomatik olarak etkilemediğini, sadece kiracının indirim talep ettiği sözleşmeleri etkilediğini belirtmektedir. Uygulamada bu sayının oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Başvuranların diğer kiracıları gelecekte bu tür taleplerde bulunabilecek olsalar bile, kira indirimi talep edilebilecek toplam daire sayısı temelinde, kira indirimi için bireysel bir talebin neden olduğu mülk değerindeki kayıpları değerlendirmek ekonomik olarak haklı değildir.

198. Bu nedenle Komisyon, 1981 tarihli Kira Yasası'nın 44. maddesinin yürürlüğe girmesinin ve daha sonra başvurulara uygulanmasının, taşınmazlarını ve özellikle de genel olarak mülkiyetle ilişkilendirilen kullanım olanaklarını etkilemekle birlikte, taşınmazlarını etkilediğini tespit etmiştir. Her ne kadar yeni tedbirlerle önemli bir ekonomik yük getirilmiş olsa da mülklerinin yeniden değerlendirilmesi amacıyla bazı tedbirler alabilirler.

199. Dolayısıyla, kira hakkının gayrimenkul mülkiyetinin doğal bir unsuru olarak görülmesi gerekse de Komisyon'un görüşüne göre, şikâyet edilen tedbirlerin başvuruların gayrimenkullerinin fiilen kamulaştırılması ve dolayısıyla 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci fıkrası (Md. P1-1) anlamında bir "mülkiyetten yoksun bırakma" anlamına geldiği söylenemez. Buradan, bu tedbirlerin, 1. maddenin ikinci fıkrası kapsamına giren mülkiyetin kullanımının kontrolü olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucu çıkmaktadır.

## **2. Başvuranların mülkiyet haklarına yapılan müdahalenin gerekçesi**

200. Başvuranlar, esas itibariyle, kamu yararına olmadıkları ve orantısız oldukları için kendilerine karşı alınan tedbirlerin haksız olduğunu iddia etmektedirler.

201. Hükümet, 1. maddenin ikinci paragrafının "Sözleşmeciler Devletleri bir müdahalenin 'gerekliliği' konusunda tek yargıç olarak belirlediğini" ve böylece Sözleşme organlarının görevinin "söz konusu kısıtlamanın hukuka uygunluğunu ve amacını denetlemekle" sınırlı olduğunu savunmaktadır (Eur. Mahkeme H.R., 7 Aralık 1976 tarihli *Handyside* kararı, Seri A no. 24, s. 29, para. 62).

202. Komisyon, ilgili içtihadın yukarıdaki karardan bu yana daha da geliştiğini gözlemlemektedir. Belirlenen ilkeler ışığında Komisyon, mevcut davalarda kiraların düşürülmesinin "yasal" olup olmadığını, açıkça temelsiz olmayan bir "genel çıkar" amacı güdüp gütmeyeceğini ve orantılı olup olmadığını ve dolayısıyla "gerekli görülüp görülemeyeceğini" incelemelidir.

203. Madde 1 paragraf 2 (Md. 1-2), Devletin, mülkiyetin genel menfaate uygun olarak kullanımını kontrol etmek için gerekli gördüğü "yasaları uygulama" hakkını tanımaktadır. Dolayısıyla, sadece iç hukuk sisteminde yeterli dayanağı olan tedbirler bu hükmün kapsamına girmektedir. *Handyside* davasında Mahkeme, Sözleşme organlarının bu konudaki görevini "söz konusu kısıtlamanın ... hukuka uygunluğunu denetlemek" olarak tanımlamıştır (*Handyside* kararı, loc. cit.).

204. Komisyon, kira indiriminin "hukuka uygun" olduğunu tespit etmiştir. Bu karar, 1981 Kira Yasası'nın 44. Bölümünde yer alan ve yetkili makamlara takdir yetkisi bırakmayan açık hükümlere dayanmaktadır. Ayrıca, indirimin Avusturya anayasa hukukuna uygun olduğu tespit edilmiştir ve bu nedenle bu açıdan da yasal olarak kabul edilmelidir. Anayasa Mahkemesi konuyla ilgilenmemiş olsa da anayasaya uygunluk sorunu Yüksek Mahkeme de dahil olmak üzere yetkili hukuk mahkemeleri tarafından incelenmiş ve bu tedbirin anayasaya uygunluğu ve yasallığı konusunda herhangi bir şüpheye yer verilmemiştir (bkz. mutatis mutandis, No. 7360/76, Zand v. Avusturya, Comm. Rapor 12.10.78, D.R. 15 s. 80, paragraflar. 71 - 72).

205. Madde 1'in ikinci paragrafındaki "genel menfaat" kriteri daha az katıdır. "Genel çıkar" olarak gördüğü amaçları belirlemek ulusal yasa koyucuya bırakılmıştır. Buna göre, ulusal makamlar geniş bir takdir yetkisine sahiptir.

206. Ancak bu, uluslararası denetimin dışlandığı anlamına gelmez. Sözleşme organları, yasama organının neyin "genel menfaate uygun" olduğuna ilişkin kararına, bu karar açıkça makul bir temele dayanmadığı sürece saygı gösterecektir. Kendi değerlendirmelerini ulusal makamlarınkinin yerine koyamazlar da itiraz edilen tedbirleri 1. madde kapsamında incelemek ve bunu yaparken ulusal makamların hangi gerçeklere dayanarak hareket ettiklerini araştırmak zorundadırlar (bkz. mutatis mutandis James ve Diğerleri kararı, loc. cit., s. 32, para. 46).

207. Hükümet, 1981 mevzuatının sosyal politikanın meşru bir amacını, yani farklı zamanlarda müzakere edilen kiraları birbirine yaklaştırmak için tasarlanmış genel bir kira hukuku reformu yoluyla ucuz konut kıtlığı durumunda kiracıların çıkarlarının korunmasını izlediğini iddia etmektedir. Onlara göre takdir marjı, özel taraflar arasındaki mevcut sözleşme ilişkilerine müdahale etmeye izin vermektedir. Başvuranlar, kendilerine karşı alınan tedbirleri haklı çıkaracak bir kamu yararı görmemektedir. Başvuranlar, özel konut sahiplerinin mülklerinin ekonomik olarak makul koşullarda korunmasına yönelik kamu yararının göz ardı edildiğini iddia etmektedirler.

208. Komisyon, daha önceki sistemin tatmin edici olmayan bir şekilde işlediğini belirtmektedir. Bazı daireleri boş bırakma eğilimi gösteren keskin bir şekilde bölünmüş bir konut piyasası

durumunun sosyal açıdan adaletsiz olarak değerlendirilebileceğini kabul etmektedir. Bu nedenle, yasama organının, geniş takdir yetkisini göz önünde bulundurarak, tüm piyasayı yeniden yapılandırmak ve farklı tarihlerde akdedilen kira sözleşmelerindeki kira seviyesini uyumlu hale getirmek için tedbirler alması meşrudur. Konutun temel bir sosyal ihtiyaç olarak önemi göz önünde bulundurulduğunda, piyasa güçlerinin serbest oyunundaki aşırılıkları engellemeye çalışmak ve konut kiralalarının seviyesini genel olarak ılımlı hale getirmeyi amaçlamak da meşrudur. Aynı zamanda, dairelerin boş bırakılması uygulamasını kontrol etmek ve bakım ve iyileştirme önlemleriyle konut standardını yükseltmek de meşrudur.

209. Madde 1 kapsamındaki gereklilik testinin uygulanmasında, Madde 1'in açılış cümlesinde ifade edilen mülkiyetten barışçıl şekilde yararlanmaya saygı ilkesi göz önünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle Komisyon ayrıca "*kullanılan araçlar ile gerçekleştirilmek istenen amaç arasında makul bir orantılılık ilişkisinin [var olup olmadığını]*" ya da başka bir deyişle "bu konudaki genel menfaat talepleri ile ilgili birey ya da bireylerin menfaatleri arasında adil bir dengenin [kurulup kurulmadığını]" incelemelidir (Eur. Mahkeme H.R., Agosi kararı, loc. cit., s. 18, para. 52; ve mutatis mutandis, Sporrang ve Lönnroth kararı, loc. cit., s. 26, para. 69; James ve Diğerleri kararı, loc. cit., s. 34, para. 52; ayrıca bkz. Komisyon'un NO. 7287/75 sayılı başvuru hakkındaki yaklaşımı. 7287/75, Aralık 3.3.78, D.R. 13 s. 30, ve No. 8003/77, Aralık 3.10.79, D.R. 17 s. 80).

210. Komisyon burada, yukarıda belirtilen meşru amaçlara ulaşmak için Rus yasama organı tarafından seçilen yöntemlerin kira kontrollerinin yaygınlaştırılmasını içerdiğini belirtmektedir. Sabit azami kiralalar, İkinci Dünya Savaşı öncesi evlerdeki bazı daire kategorileri için getirilmiş ve sadece yeni sözleşmelere değil, değiştirilmiş bir biçimde mevcut kira sözleşmelerine de uygulanmıştır. Ancak ev sahipleri, iyileştirme tedbirleri almaya hazır oldukları takdirde yeni sözleşmeler için sabit azami kira bedellerinden kaçınabileceklerdi. Mevcut sözleşmelerle ilgili olarak da iyileştirme tedbirleri için yeni teşvikler oluşturulmuştur.

211. Komisyon, bu tedbirlerin orantılılığının, özellikle sabit azami kira sisteminin getirilmesi ve mevcut kira sözleşmelerine de uygulanması nedeniyle hem Parlamento'da hem de genel kamuoyu tartışmalarında tartışıldığını belirtmektedir. Ancak, sosyal adalete ilişkin farklı siyasi görüşlerin nüfusun çeşitli kesimlerinde hâkim olması ve kanun yapma sürecine yansması demokratik sürecin doğasında vardır. Büyük grupların çıkarlarını etkileyen önemli bir sosyo-ekonomik mevzuat söz konusu olduğunda görüş ayrılıklarının daha da belirginleşmesi anlaşılabilir bir durumdur. Bununla birlikte, genel menfaat için gerekli olduğunu düşündüğü tedbirleri belirlemek yetkili yasama organının meşru görevi olmaya devam etmektedir (bkz. mutatis mutandis, James ve Diğerleri kararı, loc. cit., s. 33 ve devamı, paragraflar. 47 - 49).

212. Bu bağlamda, yasama organının serbest piyasayı kısıtlamaya karar vermesi mantıksız değildir çünkü sonuçların tatmin edici olmadığını ve sosyal olarak haksız olduğunu düşünmektedir. Mülkiyetten barışçıl bir şekilde yararlanma hakkı, gayrimenkulü finansal yatırım ve bireysel güvenlik amacıyla kullanma imkanını içerirken, mal sahibinin mülkünün ticari kullanımı için serbest bir piyasanın varlığına hakkı yoktur. Burada azami metrekare kirası şeklini alan fiyat kontrollerinin getirilmesi, piyasa düzenlemesinin klasik bir araçtır ve bu haliyle 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci paragrafıyla (Md. P1-1) uyumsuz olarak değerlendirilemez. Aynı şekilde, yasa koyucunun fiyat kontrollerini uzun vadeli mali yükümlülüklerle genişletmek amacıyla özel taraflar arasındaki mevcut sözleşmelere müdahale etmesi de bu hükmün dışında değildir.

213. Ancak Komisyon, mülkiyetin kullanımına yapılan müdahalenin, serbestçe akdedilen sözleşmelerle ilgili olduğu durumlarda özel bir gerekçe gerektirdiğini düşünmektedir. Çatışan genel menfaatler arasında denge kurulurken ev sahiplerinin sözleşmeden doğan kazanılmış haklarına verilecek ağırlık nedeniyle, bu sözleşmelere yapılacak bir müdahale ancak kiracıların korunmasına yönelik açık bir ihtiyaç söz konusu sözleşmelerde değişiklik yapılmasını gerektiriyorsa meşru kabul edilebilir. Ayrıca, ev sahiplerinin sözleşmeden doğan haklarına müdahalenin kapsamı konusunda da bir gereklilik testi uygulanmalıdır.

214. Hükümet, mevcut davalarda başvuran ev sahipleri ile kiracıları arasında kararlaştırılan kira bedellerinin abartılı olduğunu iddia etmemektedir. Dolayısıyla, her bir davada, kira miktarının, ev sahiplerinin kirayı artırmak için piyasadaki özel bir durumdan faydalanmaksızın, mevcut piyasa koşullarına uygun olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, kiranın piyasa koşullarına uygun olması, yasa koyucunun bu seviyeyi genel olarak çok yüksek ve sosyal olarak haksız olarak değerlendiremeyeceği anlamına gelmez. Ayrıca, farklı tarihlerde akdedilen sözleşmelerde kira seviyesinin uyumlaştırılması gibi özel bir kaygı da mevcut kira sözleşmelerine müdahaleyi haklı gösterebilir. Dolayısıyla Komisyon, mevcut sözleşmelere müdahale edilmesini gerektirecek yeterli öneme sahip özel gerekçeler olduğunu kabul etmektedir.

215. Başvuranlar, müdahalenin hem ekonomik hem de sosyal açıdan orantısız olduğunu ileri sürmektedirler. Düzenli kiralar son derece düşüktür ve normal bakım masraflarını bile karşılamamaktadır. Ayrıca, kiralardan kiracıların mali kapasitelerinin çok altına düşürüldüğünü iddia etmektedirler.

216. Hükümet, Kanununun 16. maddesinin 2. paragrafında A sınıfı daireler için öngörülen metrekare kiralarının, kamu sübvansiyonlarıyla inşa edilen yeni binalardaki daireler için talep edilebilecek kiranın %80'ine tekabül ettiğini ve bu oranın mal sahibinin yaptığı masrafları geçemeyeceğini belirtmektedir. 20'lik kesinti, bu hüküm kapsamındaki dairelerle ilgili olarak inşaat maliyetlerinin genellikle ödenmiş olmasıyla gerekçelendirilmiştir. Daha düşük standartları göz önünde bulundurularak her bir diğer sınıf için %25'lik bir kesinti yapılmıştır. Bu esasa göre hesaplanan kira gelirlerinin mal sahibinin masraflarını karşılamaya yetmediği durumlarda, mal sahibi Kira Yasası'nın 18. maddesi uyarınca kira bedelinin artırılmasını talep edebilir. Hükümetin görüşüne göre, bireye yüklenen külfet ile mevzuatın amaçladığı kamu yararı arasında, yani kiraları sosyal politikanın amaçlarına göre ayarlamak ve eşdeğer daireler için talep edilen kiralar arasındaki aşırı eşitsizlikleri ortadan kaldırmak arasında önemli bir orantısızlık yoktur.

217. Komisyon, Hükümetin, A sınıfı dairelere kıyasla her bir alt sınıf daire için %25 oranındaki indirimle ilgili yeterli açıklamada bulunmadığını tespit etmiştir. Yeni sözleşmeler için kira, normalde mal sahibinin maliyetlerini karşılamasına olanak tanıyacak şekilde hesaplanmaktadır. Ancak, mal sahibinin B sınıfı dairelerin bakım maliyetlerinin %25, C sınıfı dairelerin %50 ve D sınıfı dairelerin %75 daha düşük olduğu gösterilememiştir. Bu nedenle, alt sınıf daireler için belirlenen düzenli kiraların, mülküne yatırım yapmayan ev sahibini cezalandırıcı bir unsur içeriyor olabileceği değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda, yasal düzenlemelerin, mülk sahibine yüklenen kapsamlı yükümlülükler nedeniyle, yatırımları zorlaştırdığı göz ardı edilemez. Bu yükümlülükler, ev sahibinin kendi kararıyla ya da kiracıların talebiyle bakım ve iyileştirme önlemleri almasını gerektirmektedir. Komisyon ayrıca, düzenli kira seviyesinin, Avusturya'daki kira sübvansiyonlarına ilişkin

mevzuat kapsamında ortalama bir kiracının konut giderleri için ödemesi beklenen gelir oranının oldukça altında olabileceğini de not etmektedir.

218. Bu etki, 44. madde uyarınca kira indirimi yapılması durumunda bir nebze hafiflemektedir çünkü burada geçerli olan kiralara 16. madde 2. fıkraya göre %50 daha yüksektir. Ancak, C ve D sınıfları için daha fazla %25'lik indirim yine yeterince açıklanmamıştır.

219. Kira indirimi, ev sahibinin kiracılarına bildirimde bulunma hakkına getirilen geniş kapsamlı kısıtlamalarla bir araya getirilmiştir. Bu son kısıtlamalar, 1981 Yasası'ndan önce de mevcut olmakla birlikte, kiraların düşürülmesiyle birlikte yeni bir nitelik kazanmıştır. Ev sahibi, kirasının düşürülmesini talep eden bir kiracıya ihbarda bulunabilse bile, yeni bir sözleşme artık 16. maddenin 2. paragrafı uyarınca daha da düşük bir kira seviyesine dayanacaktır.

220. Komisyon, mevcut davalardaki durumun aşağıdaki gibi olduğunu hatırlatır (bkz. yukarıdaki paragraflar 22-53):

221. Başvuru No. 10522/83 ile ilgili olarak, söz konusu D kategorisi daire için serbestçe kararlaştırılan kira 1.870.- AS'den 330.- AS'ye, yani orijinal miktarın %17,6'sına düşürülmüştür. Söz konusu dairenin boş kalması halinde, sadece 220.- AS'ye, yani daha önceki kiranın %11,7'sine kiraya verilebilecekti. Bu davadaki başvuranlar, söz konusu mülkü, kamulaştırılan başka bir gayrimenkulün tazminatından elde etmişlerdir ve diğer bazı daireler de kira indirimi tedbirine tabi tutulabilir.

222. 11011/84 sayılı başvuruda, D sınıfı bir dairenin aylık kirası yaklaşık 2.800.- AS'den 561.- AS'ye, yani ilk kiranın %20'sine düşürülmüştür. Asıl kira sözleşmesinin feshedilmesi durumunda, yeni bir kira sözleşmesi ancak 365.- AS, yani asıl kiranın %13,3'ü üzerinden yapılabilmektedir. Yine kira indiriminin talep edilebileceği başka sözleşmeler de bulunmaktadır.

223. Komisyon, bu iki davada, 1981 Kira Yasası'nın 44. maddesi uyarınca alınan kararlarla yapılan kira indiriminin orantılı değil, Devlet'in kira kontrol mevzuatı alanındaki takdir yetkisi göz önüne alındığında bile aşırı olduğunu tespit etmiştir. Bu davalarda, indirilen kiranın başvuranların gerekli bakım masraflarını karşılamaya yeterli olduğu ya da ortalama bir kiracının indirilen kiradan daha fazlasını karşılayamayacağı gösterilmemiştir. Dolayısıyla, bu davalardaki kira indirimi, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci fıkrası (Md. P1-1) uyarınca haklı değildir.

224. Son olarak, 11070/84 sayılı Başvuru ile ilgili olarak, C sınıfı bir dairenin kirası 4,236.51 AS'den 3,300.- AS'ye, yani ilk kiranın %77,9'una düşürülmüştür. Yeniden kiralanması durumunda ise kira bedeli 2,200.- AS, yani ilk kiranın %51,9'u olacaktır. Yine, kira indiriminin talep edilebileceği başka kira sözleşmeleri de mevcuttur.

225. Ancak Komisyon, bu davada kira bedelinin yaklaşık %20 oranında düşürülmesinin, Devlet'in takdir marjı göz önüne alındığında yine de orantılı olarak değerlendirilebileceğini düşünmektedir. İndirilen kira bedelinin, başvuranların gerekli bakım masraflarını finanse etmelerine artık izin vermediği gösterilmemiştir. Söz konusu kiracı, başlangıçta kararlaştırılan daha yüksek kirayı ödeyebilecek durumda olsa da kira, ortalama bir kiracının bu koşullar altında makul olarak ödemesi beklenebilecek miktarın altına düşürülmemiştir. Dolayısıyla Komisyon, bu davadaki kira indiriminin 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci paragrafı (Md. P1-1) uyarınca haklı olduğunu kabul etmektedir.

226. Komisyon oybirliğiyle 10522/83 ve 11011/84 sayılı başvurularda Sözleşme 'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin (Md. P1-1) ihlal edildiği sonucuna varmıştır.

227. Komisyon, bire karşı on oyla, 11070/84 sayılı başvuruda Sözleşme 'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin (Md. P1-1) ihlal edilmediği sonucuna varmıştır.

### C. SÖZLEŞME'NİN 14. MADDESİ (Md. 14)

228. İkinci davadaki (No. 11011/84) başvuranlar, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi (Md. P1-1) ile güvence altına alınan mülkiyet haklarından yararlanmada, diğer ev sahibi kategorilerinden farklı muamele gördükleri için, Sözleşme'nin 14. maddesine (Md. 14) aykırı olarak ayrımcılığa uğradıklarını iddia etmektedirler.

229. Bununla birlikte, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin (Md. P1-1) ihlal edildiğini tespit eden Komisyon, bu davada Sözleşme'nin 14. maddesi (Md. 14) kapsamında başka bir sorun tespit etmemiştir.

### SONUÇLAR

230. Komisyon oybirliğiyle, 11011/84 sayılı başvuruda Sözleşme'nin 14. maddesi (Md. 14) kapsamında ayrı bir sorun bulunmadığı sonucuna varmıştır.

### D. ÖZETLEME

231. Komisyon şu sonuca varmıştır:

*-10522/83 ve 11011/84 sayılı başvurularda Sözleşme 'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin (Md. P1-1) ihlal edildiğine oybirliğiyle karar vermiştir (bkz. yukarıda para. 226):*

*-11070/84 sayılı başvuruda Sözleşme 'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin (Md. P1-1) ihlal edilmediğine bire karşı on oyla (bkz. yukarıdaki paragraf 227);*

*-11011/84 sayılı başvuruda Sözleşme'nin 14. maddesi (Md. 14) kapsamında ayrı bir sorun bulunmadığına oybirliğiyle karar vermiştir (bkz. yukarıdaki paragraf 230).*

**Komisyon Sekreteri**

**(H. C. KRÜGER)**

**Komisyon Başkan Vekili**

**(S. TRECHSEL)**

### BAY H.G. SCHERMERS'İN KISMEN MUHALİF GÖRÜŞÜ

1. Yargıç Wiarda için Liber Amicorum'a yaptığım katkıda, temel bir insan hakkı olarak mülkiyet hakkının kapsamına ilişkin bazı çekincelerimi dile getirmiştim. Birçok durumda, bir mal sahibinin haklarının bir kiracının haklarından üstün olup olmayacağı konusunda şüphe duyulabilir. Ancak, Sözleşme'nin ilk Protokol'ü, kişinin sahip olduğu şeylerden barışçıl bir şekilde yararlanma hakkını içermektedir ve bu maddeye uygun şekilde saygı gösterilmesini sağlamak Komisyon'un görevidir.

2. Madde 1'in ilk paragrafı ilke olarak mülkiyetten yoksun bırakmayı, yani mülkiyetin alınmasını yasaklamaktadır. Zor ama temel bir soru, mülkün değerinin bir kısmının alınmasının

ne ölçüde mülkten mahrum bırakma olarak kabul edilmesi gerektiği ve bu nedenle ancak birinci paragrafın oldukça ağır gerekliliklerinin karşılanması halinde izin verilebileceğidir.

Madde 1'in ikinci paragrafı Devlete mülkiyetin kullanımını kontrol etme yetkisi vermektedir. Mülkiyetin kullanımına getirilecek hemen her türlü kısıtlama onun değerini azaltacaktır. Dolayısıyla ikinci fıkranın varlığı, birinci fıkranın mülkiyetin değerini azaltan tüm tedbirleri yasaklamadığını göstermektedir. İkinci fıkranın daha az ağır koşulları yerine getirildiğinde mülkiyetin değeri bir dereceye kadar ortadan kaldırılabilir.

3. Birinci fıkra uyarınca mülkiyetten yoksun bırakma ile ikinci fıkra uyarınca mülkiyetin kullanımının kontrolü keskin bir şekilde birbirinden ayıramaz. Bir evi iki hafta süreyle geçici olarak kullanma veya satma yasağı oldukça zararsız bir kısıtlama gibi görünebilir. Yılın ilk çileğinin veya ilk ringa balığının kullanımının veya satışının geçici olarak yasaklanması, değerinin neredeyse tamamen elinden alınması anlamına gelecektir. Benzer şekilde, Dünya Kupası futbol finallerine giriş bileti maçtan önce çok değerli olabilir, ancak maçtan sonra sadece bir hatıra değeri taşır.

4. Mülkiyetten yoksun bırakma ile mülkiyetin kullanımına getirilen kısıtlamaları birbirinden net bir şekilde ayırmak mümkün olmadığından, 1. maddeye bir bütün olarak bakmamız gerekmektedir. Madde, genel (kamu) yararı söz konusu olmadıkça mülkiyet haklarının kısıtlanmasını yasaklamaktadır. Bu, mülkiyetin değerinde bir azalmaya yol açan tüm Hükümet tedbirleri için geçerli olan temel kuraldır. Bu temel kurala ek olarak, mülkiyetin fiilen elden alınması söz konusu olduğunda, birinci paragrafın daha ağır gereklilikleri de (kanun ve uluslararası hukukun genel ilkeleri tarafından öngörülen koşullar) yerine getirilmelidir. Birinci paragrafın uygulanması için çok önemli olan tazminat sorunu mevcut davada ortaya çıkmamaktadır. Kanaatimce, kira indiriminden dolayı Hükümet'in mal sahiplerine tazminat ödemesi söz konusu olamaz.

5. Burada, kısıtlama kanun tarafından açıkça öngörülmüştür ve uluslararası hukukun genel ilkeleri özel bir sorun teşkil etmemektedir. Dolayısıyla, 1. maddenin birinci ya da ikinci paragrafının uygulanıp uygulanmayacağı sorusu, ilave koşullar her halükârda yerine getirildiği için, tedbirlerin haklı olup olmadığı konusunda ilgili değildir. İlave olarak yerine getirilmesi gereken tek şart, kısıtlamanın genel (kamu) yararına olmasıdır.

6. Bu genel (kamu) menfaatinin üç davadan ikisinde 1981 tarihli yasayı haklı çıkarmak için yetersiz, ancak üçüncüsünde yeterli olduğunu kabul etmekte zorlanıyorum. Genel (kamu) yararı gerçekten bu tür tedbirleri gerektiriyorsa, mülkiyetin sınırlandırılması her üç durumda da kabul edilebilir olmalıdır.

Ancak genel (kamu) menfaatinin bu kadar genel bir tedbir gerektirdiğini düşünmüyorum. Bazı ev sahipleri makul olmayan bir şekilde yüksek kira talep ederek konut sıkıntısını suiistimal etmiş olabilir, ancak taraflar arasında kararlaştırılan kiranın makul olduğu durumlar da olabilir. Birçok kiracının kirayı düşürme hakkını kullanmamış olması, kuralların yararına olduğu kişilerin bile bu kuralları gerekli görmediğini göstermektedir. Aşırı kiralara itiraz etme imkânı, genel (kamu) menfaatinin korunması için muhtemelen yeterli olurdu.

Ayrıca, 1981 tarihli yasanın mülkün değerini az ya da çok dolaylı bir şekilde etkilemediği, ancak bireysel durumlarına ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın başvuranların gelirlerini doğrudan ellerinden aldığı da dikkate alınmalıdır. Yasa serbestçe müzakere edilen fiyatları

kabul etmiştir, bireysel durumlara ilişkin herhangi bir inceleme yapılmaksızın kararlaştırılan gelirin ellerinden alınması 1. maddeye aykırı görünmektedir.

*Avusturya'da uygulanan sistemin, kararlaştırılan kira bedelindeki gerçek düşüşün %82,4 (potansiyel olarak %88,3) (Başvuru No. 10522/83), %80 (potansiyel olarak %86,7) (Başvuru No. 11011/84) veya %22,1 (potansiyel olarak %48,1) (Başvuru No. 11070/84) olup olmadığına bakılmaksızın, birinci Protokol'ün 1. maddesine aykırı olduğunu düşünüyorum. Bu nedenle, üçüncü davada da Birinci Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiği yönünde oy kullandım.*

## EK I

### SÜREÇLERİN TARİHÇESİ

Tarih	Madde
5 Ağustos 1983	Başvuru No. 10522/83'ün sunulması
12 Ağustos 1983	Başvuru No. 10522/83'ün kaydedilmesi
22 Mayıs 1984	Başvuru No. 11011/84'ün sunulması
19 Haziran 1984	Başvuru No. 11011/84'ün kaydedilmesi
4 Temmuz 1984	Başvuru No. 11070/84'ün sunulması
6 Ağustos 1984	Başvuru No. 11070/84'ün kaydedilmesi

### KABUL EDİLEBİLİRLİĞİN İNCELENMESİ

Tarih	Madde
14 Mayıs 1984	Komisyon'un Başvuru No. 10522/83 hakkında müzakereleri
4 Aralık 1984	Komisyon'un, üç başvuru hakkında Hükümet'ten görüş isteme kararı
4 Mart 1985	Hükümet'in Başvuru No. 10522/83 hakkındaki görüşleri
19 Mart 1985	Hükümet'in Başvuru No. 11011/84 ve 11070/84 hakkındaki görüşleri
11 Nisan 1985	Başvuru sahiplerinin Başvuru No. 10522/83 hakkındaki görüşleri
9 Mayıs 1985	Başvuru sahiplerinin Başvuru No. 11011/84 ve 11070/84 hakkındaki görüşleri
8 Temmuz 1985	Komisyon'un davaları birleştirme ve duruşma düzenleme kararı



<b>Tarih</b>	<b>Madde</b>
<b>14 Kasım 1985</b>	6 Mart 1986 için duruşma tarihi belirlenmesi
<b>5 Aralık 1985</b>	Hükümet'in erteleme talebi
<b>23 Aralık 1985</b>	8 Mayıs 1986 için yeni duruşma tarihi belirlenmesi
<b>8 Mayıs 1986</b>	Kabul edilebilirlik ve esasa dair duruşma; başvuruların kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi
<b>16 Temmuz 1986</b>	Komisyon'un kabul edilebilirlik kararının metnini onaylaması
<b>22 Ekim 1986</b>	Kabul edilebilirlik kararının taraflara iletilmesi

## ESASLARIN İNCELENMESİ

<b>Tarih</b>	<b>Madde</b>
<b>22 Ekim 1986</b>	Tarafların, 31 Aralık 1986'ya kadar esaslara dair görüşlerini sunmaları istenmesi
<b>17 Kasım 1986</b>	Başvuru sahiplerinin Başvuru No. 10522/83 hakkındaki görüşleri
<b>10 Aralık 1986</b>	Süreç durumu hakkında değerlendirme
<b>15 Aralık 1986</b>	Hükümet'in süre uzatma talebi (Şubat 1987'ye kadar)
<b>22 Aralık 1986</b>	Başvuru sahiplerinin (Başvuru No. 11070/84) 20 Ocak 1987'ye kadar süre uzatma talebi
<b>5 Ocak 1987</b>	Başkan, Hükümet için süreyi 28 Şubat 1987'ye ve Başvuru No. 11070/84 için 20 Ocak 1987'ye kadar uzatır
<b>13 Ocak 1987</b>	Başvuru sahiplerinin Başvuru No. 11011/84 hakkındaki görüşleri
<b>19 Ocak 1987</b>	Başvuru sahiplerinin Başvuru No. 11070/84 hakkındaki görüşleri
<b>26 Şubat 1987</b>	Hükümet'in görüşleri
<b>17 Mart 1987</b>	Başvuru No. 10522/83'te başvuru sahiplerinin Hükümet'in görüşlerine cevabı
<b>9 Mayıs 1987</b>	Süreç durumu hakkında değerlendirme
<b>8 Temmuz 1987</b>	Esaslara dair müzakereler

<b>Tarih</b>	<b>Madde</b>
<b>11 Aralık 1987</b>	Süreç durumu hakkında değerlendirme
<b>7 Mayıs 1988</b>	Süreç durumu hakkında değerlendirme
<b>11 Temmuz 1988</b>	Esaslara dair ek müzakereler; son oylamalar, Rapor 'un kabul edilmesi

