

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas No.:1963/3

Karar No.:1963/67

Karar tarihi:26/3/1963

Resmi Gazete tarih/sayı:31.5.1963/11416

İtirazda bulunan : Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi

İtirazın konusu : Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki 6570 sayılı kanunun Anayasa aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmiştir.

Olay : Mersin Sulh Hukuk Mahkemesinde, Mehmet Buğdaycı vekili Avukat Kemalettin Sönmez tarafından açılan dâvada, davacıya ait olup dâvâlı tarafından kiralanan dükkânın peşin ödenmesi gereken bir yıllık kira parasının ihtar yapıldığı halde ödenmemesinden ötürü. Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı kanuna dayanılarak, kiralanan yerin tahliyesine karar verilmesi istenilmiştir. Dâvâlı Tarcan Özgüner vekili Avukat Turhan Özgüner de, aynı mahkemede açtığı dâvada, bir yıl önceki yıllık kira parasının ödendiğini, bu kere Mersin Belediye Encümenince yapılan takdir sonunda, yıllık kira parası indirildiğinden, müvekkilinin geçen yıl içinde verdiği fazla paranın ödenmesine karar verilmesi isteğinde bulunmuştur. Mahkeme, bu iki dâva dosyasının birleştirilmesine karar vermiş, daha sonra Mehmet Buğdaycı'nın vekili, karşı tarafın dayandığı Belediye Encümeni Kararı aleyhine Danıştaya başvurmuş olmakla beraber bu kararın dayandığı 6570 sayılı kanunun, encümenlere yetki veren 2. ve 3 üncü maddelerinin, açıkladığı sebepler dolayısıyla, Anayasaya aykırı olduğundan bahis ile işin bu yönden incelenmesi için Anayasa Mahkemesine başvurulmasını istemiş, karşı taraf bu iddiaya katıldığını, ancak bunun dâvaya etkisi olmadığını bildirmiştir. Mahkeme de, Özet olarak, 6570 sayılı kanunun, kişinin temel hak ve hürriyetleri ve hukukun genel prensipleri ile bağdaşamayacak kurallar taşıdığından tüm halinde Anayasa'ya aykırı görüldüğü, olağanüstü haller kanunu olan Milli Korunma Kanununun kaldırılmasından sonra yürürlüğe konulan bu kanunun kabulünü gerektiren sebeplerin ortadan kalktığı ve zararlı olageldiği, mesken yapımını yavaşlattığı ve hattâ duraklattığı, bu kanunun müeyyidelerinden kurtulmak için kişilerin hilere baş vurdukları ve adli makamları boşyere işgal ettikleri, gayrimenkullere ilişkin genel hükümlerin, vatandaş münasebetlerine cevap verecek durumda oldukları, bu sebeplerle Anayasa'ya aykırı bulunan bu kanunun iptali gerektiği düşüncesiyle Anayasa'nın 151 inci maddesi uyarınca inceleme yapılarak bir karara vanılması için dosyanın Anayasa Mahkemesi Başkanlığına gönderilmesine ve dâvanın geri bırakılmasına 27/12/1962 tarihinde karar vermiş ve 28/12/1962 tarih ve 1962/857 sayılı yazı ile dosyayı Mahkememize göndermiştir.

İnceleme : Anayasa Mahkemesi İç Tüzüğü'nün 15 inci maddesi gereğince yapılan ilk incelemede baş vurmanın, Anayasa'nın 151. ve Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri hakkındaki 22/4/1962 günlü ve 44 sayılı kanunun 27 nci maddesine uygun olduğu görüldüğünden işin esasının incelenmesine dair verilen 9/1/1962 günlü karar üzerine, düzenlenen rapor, Mersin Sulh Hukuk Mahkemesinin kararı ve ekleri, 6570 sayılı kanun ile gerekçeleri geçici encümen mazbatası ve Meclis görüşmelerine ilişkin tutanak, Anayasa'nın konu ile ilgili hükümleri, Temsilciler Meclisi Anayasa Komisyonu raporu ve görüşme tutanaktan okunduktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

Mersin Sulh Hukuk Mahkemesinde açtığı tahliye dâvasında davacı vekili 6570 sayılı kanunun 2. ve 3 üncü maddelerinin Anayasa'ya aykırı olduğunu ileri sürmüş, Mahkeme ise kanunun

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

tümünün Anayasa'ya aykırılığı sebebi ile iptali gerektiği kanısına varmış bulunduğundan önce incelemenin kapsama üzerinde görüşme açılmıştır.

Üyelerden Tefik Gerçeker ve Hakkı Ketenoğlu, olaydaki anlaşmazlıkta, Borçlar Kanununun haksız iktisaba ilişkin 61 inci maddesinin uygulanması gerektiğinden mahkemenin, 6570 sayılı kanunun tümü hakkında Anayasaya aykırılık itirazında bulunamayacağını ileri sürmüşlerse de haksız iktisabı doğuran belediye encümeni kararının, 6570 sayılı kanuna dayandığı ve bu kanunun, belediye encümenlerine yetki veren 2. ve 3 üncü maddelerinin Anayasaya aykırı olduğu iddia edildiği ve Mahkeme de olayda bu kanunun uygulanması lâzım geldiği kanısında bulunduğu cihetle Anayasa'ya aykırılık itirazının incelenmesi gerektiğine, adlan geçen üyelerin muhalefetleri ile ve oy çokluğu ile karar verildikten sonra görüşmenin, kanunun tümü üzerinde mi yoksa belirli maddeleri üzerinde mi yapılması gerektiği konusu tartışılmıştır.

Sözü geçen dâvalardan birincisi, ikinci yıl kira parasının peşin ödenmemesi sebebi ile kiralanan yerin tahliyesine ilişkin olduğundan olayda 6570 sayılı kanunun 7 nci maddesinin kira paralarını vaktinde ödenmemesinden ve yazılı iki ihtara sebebiyet verilmesinden ötürü tahliyeden bahseden (e) bendinin uygulanması gerekecektir.

Diğer dâvaya gelince, bunda, belediye encümenince kira bedeli indirildiğinden geçen yıl ödenmiş olan fazla paranın geri verilmesi istenmiş, karşı taraf ise 6570 sayılı kanunun, belediye encümenlerine kiralanan takdir etmek yetkisini veren 2. ve 3 üncü maddelerinin Anayasaya aykırı olduğunu iddia etmiştir Dosyadaki kâğıtlardan kira parasının 1953 yılı i emsal rayicine göre takdir edildiği anlaşılmaktadır. Bu bakımdan, karşı tarafın iddiası hakkında uygulanacak hüküm, 6570 sayılı kanunun, 12/5/ 1953 tarihindeki kira rayicini esas tutan ve bunu takdir yetkisini belediye encümenlerine veren 3 üncü maddesidir.

1939 yılı kira paralarına ilişkin olan aynı kanunun 2 nci maddesinin olayda uygulanması söz konusu değilse de; her iki maddede kira paralarının dondurulması ve belediye encümenlerince takdir edilmesi ön görülmüş olduğundan bu sınırlamaların Anayasaya aykırı olup olmadığının bir prensip olarak incelenmesi uygun görülmüştür. Esasen 2 nci maddenin son fıkrasında 3 üncü maddeye atıf yapılmış ve böylece iki madde arasında kanunî bir bağıllık kurulmuş olması da bu görüşü desteklemektedir.

6570 sayılı kanunun, bu olayda uygulanması gereken başka bir hükmü yoktur.

Bu sebeplerden ötürü görüşmenin, bu kanunun 2. ve 3 üncü maddeleri ile 7 nci maddesinin (e) bendinde hasredilmesine, üyelerden Tefik Gerçeker, İhsan Keçecioğlu ve Hakkı Ketenoğlu'nun, görüşmenin kanunun 3 üncü maddesi ile 7 nci maddesinin (e) bendine hasrı ve üyelerden İsmail Hakkı Ülkmen, Salim Başol ve Muhittin Gürün'ün de görüşmenin kanunun tümüne teşmili icap eylediği yolundaki muhalefetleri ile ve oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerle 7 nci maddenin (e) bendi aşağıya alınmıştır.

Madde 2- A) Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiralaları 1939 yılı kiralalarına, meskenlerde yüzde ikiyüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde dörtyüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

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

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

C) 1939 yılından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iradları nazara alınarak tesbit edilen kiralara meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde ikiyüz zam yapılmak sureti ile bulunacak miktarı geçemez.

Şukadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralar 3 üncü maddedeki emsal gayrimenkulların kiralalarını geçemez.

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

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

C) Kiraların tâyininde mümasilleri bulunmayan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin hali hazır durumu ve mevkileri nazarı itibara alınarak belediye encümenlerince takdir olunur.

Belediye encümenleri, gayrimenkul kiralalarını takdir ve tesbit etmek için, iş durumlarına göre, kendi veya belediye meclisi azaları arasından lüzumu kadar üçer kişilik heyetler seçmek suretiyle tetkikat yaptırabilir. Bu heyetler hazırlayacakları raporları Encümene tevdi ederler.

D) Tetkikat yapmak üzere vazifelendirilecek heyet âzalarının her birine verilecek ücret miktarı,

Apartman, iş hanı, kapalı çarşı gibi birden fazla daire, yazıhane ve dükkânı, ihtiva eden yerlerin her bir kısmı için beşer, müstakil mesken, ticarethane, müessese ve benzeri yerler için 10 ar lirayı geçmemek üzere belediye encümenlerince takdir ve tesbit olunur.

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

Madde 7- Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıda yazılı hallerde kiralayan;

.....

(e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında,

.....

Tahliye dâvası açabilirler.

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi Kararında, yukarıki hükümlerin Anayasa'nın hangi maddelerine aykırı görüldüğü açıklanmamıştır. Bu hükümlere göre gayrimenkul sahipleri, kira paralarını tâyinde serbest olmadıkları gibi, bunların kiraya verdikleri gayrimenkullerin tahliyesi de bazı şartlara bağlanmış bulunmaktadır. Bu hükümler, mülkiyet hakkını sınırlamakta olduğundan, Anayasa'nın mülkiyet hakkından bahseden 36 ncı maddesi ile ilgilidir.

Anayasa'nın 36 ncı maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların, ancak kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı yazılıdır. Bu suretle Anayasa, mülkiyet hakkının, kanunla ve kamu yararı amacı ile sınırlanabileceği esasını koymuş bulunmaktadır. Bununla beraber, yine temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak ancak kanunla sınırlanabileceğini ve kanunun kamu yararı, genel ahlâk, kamu düzeni, sosyal adalet ve millî güvenlik sebepleri ile de olsa bir hakkın ve hürriyetin özüne dokunamayacağını emreden Anayasa'nın 11 inci maddesinin, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında da gözönünde bulundurulması zorunluğu vardır.

Anayasa'nın 36 ncı maddesi hükmüne göre, kiralar hakkında kanun koyucunun sınırlamalar koymasının caiz olup olmadığı konusu üzerinde durulmak gerekir.

Gayrimenkullerin, mesken ve iş yeri olarak çeşitli yönlerden toplumu ilgilendiren büyük önemi vardır. Bu yönlerden birisi de iktisadi alandır. Mesken ve iş yeri darlığının bulunduğu memleketlerde, Devletçe tedbir alınmadığı takdirde, talebin fazlalığı dolayısıyla kiralar anormal şekilde yükselir. Bu yükseliş istihkak maddelerinin fiyatları üzerinde de etkilenirini gösterir ve hayat pahalılığına sebep olur. Bu gerçek birçok yabancı memleketlerde de kabul edilmiş ve kira konusunda çeşitli tedbirler alınmıştır. Memleketimizde de ilk defa Millî Korunma Kanununda yer alan 30. madde ile kiralar dondurulmuş, sonradan bu maddenin ihtiyacı karşılayamadığı görülerek değişiklikler yapılmış ve son olarak 1/6/1955 gününde yürürlüğe giren 6570 sayılı kanun kabul edilmiştir. Hayat pahalılığı, toplumda huzursuzluk yaratan bir olaydır. Toplumuna buna karşı korumak amacı ile Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına bir müdahale teşkil ettiğinden şüphe edilemez. Aynı amaçla, kiraların kontrol altına alınması da kamu yararına olan tedbirler cümlesinden sayılmak icabeder. Devletin bu konudaki müdahalesi, mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlanabileceği ön gören Anayasa 'nın 36 ncı maddesinin kapsamına girer. Bu sebepler gözönünde tutularak, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece, kanun koyucunun, kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartı ile, caiz bulunduğu ve bu müdahalenin kamu yararına olduğu hususunda görüş birliğine varılmıştır.

Şimdi, 6570 sayılı kanunun yukarıya alınan hükümlerinin kamu yararını sağlayıp sağlamadığı ve mülkiyet hakkının Özüne dokunup dokunmadığı meselesinin çözümlenmesi gerektir.

Sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerden anlaşıldığı üzere, kanun koyucu gayrimenkulleri, yapıldıkları yıllara göre kategorilere ayırmış ve bunlara belli miktarda zamlar yapmakla beraber 12/5/1953 deki kira rayicini en yüksek had kabul edip kira paralarını böylece dondurmuştur.

Kiraların bu suretle dondurulmasına karşılık, 12/5/1953 gününden sonra iktisadi şartlar Önemli derecede değişmiştir. Bu arada inşaat maliyetleri, bakım ve idare giderleri çok artmış Türk parasının kıymeti Hükümetçe alınan kararlarla düşürülmüş, gerek bu kararların ve gerek çeşitli diğer sebeplerin etkisi altında eşya fiyatları yükselmiş, bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılmıştır.

Bunun sonucu olarak 12/5/1953 günü ile bugünün konjonktürleri arasında büyük bir fark hasıl olmuş ve bu durum, toplantıda huzursuzluk yaratmıştır. 1954 yılı sonlarında hazırlanan, 6570 sayılı kanun tasarısının gerekçesinde de bu huzursuzluğa işaret edilmiş ve ikinci Dünya Savaşının

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

doğurduğu iktisadi sarsıntıların artık sona ereceği kanaati ile bütün iktisadi alanlarda olduğu gibi kira alanında da tam bir serbestliğe eğilim gösterilerek 6084 sayılı kanunla konutlardan gayri yerlerde 1/1/1955 ve konutlarda 1/6/1955 tarihlerinden itibaren mutlak bir kira serbestliği kabul edilmiş ise de, memlekette baş gösteren yeni fiyat dalgalanmaları karşısında 6084 sayılı kanunun uygulanmasına gidilmesinin büyük sakıncalar doğuracağı anlaşıldığı belirtildikten sonra, mal sahiplerinin tasarruf serbestliğine riayetle beraber kiracıları da makul şekilde koruyacak bir intikal devresi yaratılmasının düşünüldüğü ve bu amaçla yeni tasarının hazırlandığı açıklanmıştır. Bu tasarıda bazı kayıt ve şartlarla günün serbest kira emsaline göre kiraların tesbiti esası kabul edilmiş, fakat geçici encümen halen memlekette bir gayrimenkul buhranının devam ettiği ve kiralar ile tahliye sebeplerinin tahdidi rejiminin terkedilmesinin büyük buhranlar yaratacağı gerekçesi ile teklif olunan esası kabul etmemiştir. Hükümetin bu teklifinden sonra sekiz yıldan fazla bir zaman geçmiş, arada fiyatlar daha da artmış ve iktisadi şartlar yeniden değişmiştir. Hal böyle iken benimsenmiş olan Mayıs 1953 kira rayici esası devam etmektedir. Bu durumun, gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşamayacağı aşikârdır.

Öte yandan, gene sözü geçen tasarı gerekçesinde, fiyatlarda görülen yükselişin meşru sınırları aşarak haksız kazançlara ve ihtikâra meydan bırakılmaması için Hükümetçe muhtelif tedbirlere başvurulduğu, bu tedbirlerin olumlu sonuçlar vermesinin, iktisadi alanın tamamını kapsayan, müessir tatbikata gidilmek suretiyle piyasada genel bir fiyat istikrarının sağlanmasına bağlı bulunduğu ve fiyat istikrarına en önemli etki yapan unsurlardan birinin ve belki de başlıcasının gayrimenkul sektörü olduğu ifade edilmiştir. Bu gerekçeye göre kira konusu, iktisadi hayata etki yapan Önemli bir faktör olmakla beraber bunun yalnız başına ele alınması, istenen sonuçları sağlamaya yetmemektedir. Hal böyle iken diğer sektörlerde, Devletçe alınmış olan tedbirler ve yapılan sınırlamalar kaldırılmış, bu suretle daha geniş kazanç imkânları sağlanmış, buna karşılık mülk sahiplerinin gayrimenkullere yatırdıkları sermaye gelirlerinin değişmez kalması gibi bir durum hasıl olmuştur. Bu durum, gelirlerin dağılışında, mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değişiklik doğurmuştur. Bu sonuç, yurtdaşların, haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği prensibine tamamiyle aykırıdır. Kanun, kiraların da fiyat yükselişlerine göre adalete ve iktisadi şartların gereklerine uygun bir şekilde ayarlanmasına elverişli olsa idi, böyle bir sonuç doğmamış olurdu.

Burada şu yönü de belirtmek yerinde olur. Geçici encümen raporunda yazılı olduğu üzere, gayrimenkul darlığı, kira paralarının ve tahliye sebeplerinin sınırlanması rejiminin kaldırılmaması için makul bir sebep olarak kabul edilebilirse de bu sebep, gayrimenkul sahiplerinin menfaatlerini de koruyan tedbirler alınmasına engel sayılamaz.

Üzerinde durulması gereken diğer bir nokta da kiraların takdiri konusunda kanunun koyduğu usuldür. Büyük bir yurttaş kitlesini ilgilendiren ve mülkiyet hakkının kullanılmasını sınırlayan bu konuda, belediye encümenlerine verilen takdir ve yetkisinin açık ve kesin ölçülerle sınırlanması gerekir. Kanunun koyduğu ölçünün ise bu nitelikte olduğu kabul edilemez. Gerçekten 2. ve 3 üncü maddelerde, kiraları belli olmayan gayrimenkullerin kiralarının buldukları mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir olunması ön görülmüştür. Mümasil gayrimenkulu bulmak her zaman mümkün olmadığı gibi mümasil gayrimenkulun kirası da çeşitli sebeplerle düşük veya yüksek tutulmuş olabilir. Bu yüzden kira takdir edilirken çok defa yanlış mukayeseler yapılmakta ve doğru olmayan sonuçlara varılmaktadır.

6570 sayılı kanunun 2 nci ve 3 üncü maddelerinde ön görülen sınırlamalar, yukarıda belirtildiği gibi, adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurduğu ve bu yüzden gayrimenkul sahibi yurttaşlar arasında huzursuzluk yarattığı ve huzursuzluk, diğer yurttaşlar üzerinde de etkilerini göstermekten geri kalmadığı cihetle, bunların artık kamu yararını sağladıkları kabul edilemez.

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

Öte yandan bu sınırlamalarla kiralar dondurulmuş olduğundan gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini, değişen şartlara göre ayarlamak imkânı Önlendi bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelirler, diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kalmaktadır. Ayrıca, bu şekilde dondurulan kira paraları, fiyatların yükselişi sonucu gayrimenkullerin kazandığı değer normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadi şartlar büsbütün deriştığı halde 6570 sayılı kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi, adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını Önlleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır.

Bu sebeplerle sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerin, Anayasa'nın 36. ve 11. maddelerine aykırı olmaları yönünden iptal edilmeleri gerekir.

6570 sayılı kanunun 7. maddesinin (e) bendine gelince : Bu bent ile mal sahiplerine bazı kayıtlarla sözleşme süresinin bitiminde tahliye dâvası açmak hakkı tanınmaktadır. Bu hakkın verilmesinde mülkiyet hakkının özüne dokunan bir cihet görülmemiştir. Bu sebeple sözü geçen (e) bendi hükmünün iptaline ilişkin itirazın reddi icabeder.

Sonuç : 1- 6570 sayılı kanunun 2. ve 3 üncü maddelerinin, Anayasa'ya aykırı olduklarından iptaline ve bu iptal hükmünün Anayasa'nın 152 nci maddesinin 2 nci fıkrası gereğince işbu karar gününden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmesine üyelerden Tevfik Gerçekler, Şemsettin Akçoğlu, Celâlettin Kuralmen, Hakkı Ketenoğlu, Fazıl Uluocak, Ahmet Akar ve Lûtfi Ömerbaş'ın muhalefetleriyle ve oyçokluğu ile :

2- Aynı kanunun 7 nci maddesinin (e) bendi Anayasa'ya aykırı olmadığından bu bende ilişkin itirazın reddine oybirliği ile;

26/3/1963 gününde karar verildi.

Başkan Sünuhi Arsan	Başkanvekili Tevfik Gerçekler	Üye Rifat Göksu	Üye İ. Hakkı Ülkmen
Üye Lütfi Akadlı	Üye Şemsettin Akçoğlu	Üye İbrahim Senil	Üye İhsan Keçecioglu
Üye Salim Başol	Üye Celâlettin Kuralmen	Üye Hakkı Ketenoğlu	Üye Fazıl Uluocak

Üye
Ahmet Akar

Üye
Muhittin Gürün

Üye
Lütfi Ömerbaş

MUHALEFET ŞERHİ

Gayrimenkul kiralan hakkındaki 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı kanun, belediye teşkilâtı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki çatılı bütün gayrimenkullerin kiralanma işini umumi kaidelerin dışında Özel bir takım hükümlere bağlamış, bunların kira bedelleri, kira mukavelenameleri ve boşaltma işleri için hususi bir rejim kurmuştur.

Bu bakımdan kanunun birinci maddesinden sonuncu maddesine kadar olan bütün hükümleri bu rejimin, birbirinden ayrılmaz halkalarını teşkil etmektedir. Bu halkaların bir veya bir kaçından vukua gelecek bir çözümlü bütün rejimin parçalanarak hüviyetinin kaybolmasına ve geri kalacak hükümlerin uygulanmasında bir takım engellerin, tereddüt ve teşeddütlerin ortaya çıkmasına sebep olur.

Nitekim kanunun kira bedelleri hakkındaki özel hükümlerinin iptali halinde, diğer maddelerde yer alan ve dondurulmuş kira bedelleri sebebiyle kanuna konulmuş bulunan özel tahliye hükümlerinin, mukavelenamelerin uzatılması şartlarının, kaloriferli ve mobilyeli binaların kira bedellerinin, mesken veya meskenden gayri mahallerin kiralarının; kira mukavelenamelerinde kiracı aleyhine değişikliği men eden hükümlerin velhasıl dondurulmuş kira bedeli rejimi üzerine bina edilmiş bulunan kanunun hemen bütün diğer hükümlerinin ya uygulanmasına hiç imkân kalmaz veya ne suretle uygulanabileceği hususunda çözümlü müşkül tereddütler ortaya çıkar.

Esasen İtirazda bulunan mahkeme de kanun maddelerinin birbiri ile olan bu irtibatını ayırmağa imkân bulamamış olacağı içindir ki kanunun tümünün Anayasa'ya aykırılığını ileri sürmüş bulunmaktadır.

Keza, dâva konusu olan gayrimenkulün kira bedeli, kanunun 3 üncü maddesini ilgilendirdiği ve binnetice Anayasa'nın 151 ve Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri hakkındaki 44 sayılı kanunun 27 nci maddesindeki hükümler muvacehesinde dâvada uygulanacak hüküm olan söz konusu 3 üncü maddeye incelemenin hasrolunması gerektiği halde mahkememizce, doğru olarak 2 ve 3 üncü maddeler arasındaki irtibat gözönünde tutularak inceleme 2 nci maddeye de teşmil edilmiştir. Halbuki yukarıda da açıklandığı üzere maddeler arasındaki irtibat sadece 2 nci ve 3 üncü maddelerdeki bağlantıdan ibaret olmayıp kanunun bütün maddeleri birbirinden ayrılmaz bir bütün teşkil etmekte ve maddelerden birinin mâruz kalacağı bir muamele, kanunun tümüne sirayet ederek diğer maddelerin de uygulanma sahalarına tesir etmekte ve onların uygulanıp uygulanamayacakları veya ne suretle uygulanabilecekleri hususunda ciddi tereddütlere meydan vermektedir.

44 sayılı kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasıyla belli bir hüküm veya maddenin iptali için yapılmış olan müracaatlarda dahi, O hüküm veya maddenin iptali halinde kanunun diğer hüküm veya maddelerinin uygulanmaması sonucu doğmakta ise, müracaatla bağlı olmaksızın diğer madde veya hükümlere de incelemenin teşmil edilebilme yetkisi Anayasa Mahkemesine verilmiş iken, incelemenin kanunun 2 ve 3 üncü maddeleriyle 7 nci maddesinin (e) bendine hasrolunması halinin diğer maddelere yapacağı etki de meydana dururken ve esasen Mersin Sulh Hukuk Mahkemesince de kanun tümüne itirazda bulunulmuş iken incelemenin sadece kanunun yukarıda yazılı üç hükmü

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

üzerinde yapılması işin icabına ve 44 sayılı kanunun 28 inci maddesinde yer alan prensibe uygun görülmemiştir.

Bu sebeplerle mahkemenin isteğine uygun olarak kanunun tümü üzerinde inceleme yapılması düşüncesinde olduğumuzdan incelemeyi 2 ve 3 üncü maddelerle 7 nci maddenin (e) bendine hasreden karara muhalifiz.

Üye
İsmail Hakkı Ülkmen

Üye
Muhittin Gürün

MUHALEFET ŞERHİ

1- Karar, eşitlik prensibini ihlâl etmesi sebebiyle, 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa'ya aykırı bulunduğu gerekçesine dayanmaktadır.

Devletin kira konusuna müdahalesi, kiralara azamî had konulup tahliyenin bazı şartlara tabi tutulması, şüphesiz, kiracıların gayrimenkul sahipleri zararına himayesi gibi bir netice doğurmaktadır. Kanunun gayesi böyle bir neticenin istihsalı olsaydı, tetkikatı eşitlik prensibi üzerinde teksif etmek doğru olabilirdi. Ancak, 6570 sayılı kanun, kiracıları himaye gayesiyle sevk edilmiş değildir; ihtiva ettiği hükümler kamu yararı amacıyle kabul edilmiştir.

Şu halde, sadece (Yurttaşların haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği) prensibi ele alınarak ve bugünkü kira rejiminin gayrimenkul sahiplerini zarara soktuğu vakıasına dayanılarak kanunun Anayasa'ya aykırılığı neticesine varılamaz. Kamu mülkiyet hakkını ilgilendirdiğine, Anayasa'nın 36 ncı maddesi mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyle ve kanunla sınırlanabileceğini belirttiğine göre - eşitlik prensibini bir yana bırakıp - kanunun, Anayasa'nın bu madesi gözönünde tutularak, tahlili gerekir.

2- Hususi hukuk hükümlerine uymıyan kira rejimi, yalnız bizde değil, muhtelif memleketlerde senelerdenberi vardır ve devam etmektedir. Değişik şekillerde kira tahditleri, oralarda da, gayrimenkul sahiplerini zarara sokmaktadır.

Konunun müzakeresi sırasında diğer memleketlere ait mevzuat da Mahkemece gözden geçirilmiş; evvelâ Millî Korunma Kanunu ve tadilleriyle, sonra da 6570 sayılı kanunla yapılan takyitlerin sebepleri incelenmiş ve neticede :

- a) Hayat pahalılığının, toplumda huzursuzluk yaratan bir olay olduğu;
- b) Toplumun buna karşı korunması amacıyle Devletçe tedbir alınmasının, kamu yararına bir müdahale teşkil ettiği;
- c) Kiraların kontrol altına alınmasının da kamu yararına tedbirler cümlesinden olduğu;
- d) Memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği müddetçe kira konusunun düzenlenmesinin ve sınırlamalar yapılmasının Anayasa'nın 36 ncı maddesinde derpiş edilen, kamu yararına uygun bulunduğu;

e) Ancak, kamu yararı gayesiyle de olsa, mülkiyet hakkının Özüne dokunulamıyacağı Esaslarında oybirliği meydana gelmiştir.

3- Kiraların kontrolü ve sınırlanması kamu yararına uygun mütalâa edilince ortada. Mahkememizin tetkik edebileceği, başka bir mevzu da kalmamaktadır. Filhakika :

- Kira bedelinin sınırlanması nasıl yapılmalıdır; âzami kira hangi esasa göre tâyin edilmelidir'

- İktisadi şartlardaki değişiklikler kiralara tesir etmeli midir; edecekse bu tesir ne nisbette olmalıdır'

- Kiraların 1953 rayicine göre dondurulmuş olması bugünün şartlarına uygun mudur; değilse ne gibi yeni tedbirler alınmalıdır' Meselelerinin tetkiki teşri organının görevine girer. Mahkememiz, kanun koyucunun, kira mevzuuna müdahalesini ve kira hadlerini tâyin edebileceğini kabul etmiştir. Her tahdit, gayrimenkul maliklerinin bir menfaatini ihlâl edeceğine göre kiracıların - malsahiplerinin zararına himayeye mazhar kılınmış olmaları gibi bir sebep 6570 sayılı kanunun, kiraları donduran hükümlerinin iptaline vesile itihaz edilememek gerekir. Kira tahdidinin, Anayasa'nın 36 ncı maddesi hükmüne uygunluğu - hem de oybirliğiyle - kabul edildikten sonra kira tahdidinin mülkiyet hakkının özüne dokunduğu bahis konusu edilemez. Zira, âzami kiranın şu yeya bu miktarda oluşu neticeyi değiştirmemektedir. Kanunla kabul edilecek âzami kira, serbest kira rayicinin altında bulunacağına göre bundan malsabipleri mutlaka zarar göreceklerdir. Eğer, malsahiplerini zarara sokan teşriî bir tasarruf - Anayasa'nın 11 inci maddesine aykırı olarak - mülkiyet hakkının özüne dokunuyorsa 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri hükümlerinde Anayasa'ya aykırılık vardır, denebilir. Fakat böyle bir kanaat, Mahkemenin oybirliğiyle verdiği karara uygun düşmez. Kiraların, kamu yararına tahdit edilebileceği kabul edildikten sonra kira miktarı üzerinde artık durulamaz.

Kiraların âzami haddinin tâyinine veya takdir usullerine yöneltilecek itirazlar olabilir; kanun hükümleri bu bakımlardan tadile muhtaç görülebilir. Ancak, bir kanun hükmünün tadile muhtaç olup olmadığını araştırmak, tadile muhtaçsa- yeni hükümler şevkini temin maksadiyle-iptal kararı vermek, teşri organın vazifesine müdahale olur. Buna cevaz verilmesi, sevkedilecek yeni hükümler üzerinde de aynı yoldan tetkikata girişip - Anayasa'ya aykırılık sebebine değil-halin icaplarına dayanılarak müteakip iptal kararları verilmesini mümkün kılar. Böyle bir neticenin, Anayasa'nın 147 nci maddesine aykırı düşeceği şüphesizdir.

6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptali hakkındaki hüküm fıkrasına bu sebeplerle muhalifiz.

Başkanvekili
Tevfik Gerçeker

Üye
Şemsettin Akçoğlu

Üye
Celâlettin Kuralmen

Üye

Üye

Üye

Hakkı Ketenoğlu

Fazıl Uluocak

Ahmet Akar

Üye

Lütfi Ömerbaş

USULE AİT MUHALEFET ŞERHİ

Mersin Sulh Hukuk Mahkemesine açılmış ve itiraz yolu ile iptal dâvasına esas teşkil etmiş olan dâvalar :

1- Mersin'li Mehmet Buğdaycı vekili Kemalettin Sönmez'in, müyekkilinin mutasarrıf bulunduğu dükkânın kirasını ihtara rağmen peşin ödemeyen kiracı Tarcan Özgüner aleyhine açtığı mecurun tahliyesi;

2- Yukarıdaki dâvanın dâvâlısı bulunan kiracı Tarcan Özgüner vekili Turhan Özgüner'in açtığı ve mal sahibiyle aralarında kabul edilmiş bulunan kira bedelinin Belediye Encümenince indirilmiş bulunması sebebiyle fazla tediye ettikleri kira miktarının iadesi,

Dâvalarıdır, İşbu dâvalar tevhidden rü'yet edilmiş ve tahliye dâvasında davacı vekili olan Kemalettin Sönmez, iade dâvasının delili olarak ibraz olunan Belediye Encümeninin Kira bedelinin indirilmesine müteallik kararı aleyhine Devlet Şûrası'na başvurarak iptalini istemiş ve bununla da kalmayarak dâvâlı kiracının açtığı iade dâvasının delili olarak ibraz olunmuş Belediye Encümeni kararına esas teşkil eden ve Belediye Encümeninin vazifelerini ve usulünü tâyin eden 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa'ya aykırı bulunmaları sebebiyle iptali yoluna gidilmesini de sulh mahkemesinden talep etmiştir.

Mahkeme ise, mezkûr maddelerin, uygulayacağı maddeler olup olmadığını incelemeyen bu talebi ciddi bularak kanunun tümünün iptali gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine itirazda bulunmuştur.

Her iki dâvanın bu mahiyet ve şumulüne göre :

A- Kira bedelinin ihtara rağmen ödenmemiş olması sebebiyle kiralananın tahliyesi hakkındaki dâvanın 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerine ilişkin olmadığı şüphesizdir. Çünkü bu dâva aynı kanunun başka bir maddesine dayanır,

B- Fazla ödenen kira parasının iadesine karar verilmesi dâvası da Borçlar Kanununa dayanmakta ve binnetice bu dâvada da 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri, mahkemenin uygulayacağı maddeler arasında yer almamaktadır. Çünkü 2 ve 3 üncü maddelere istinaden kira miktarını tesbit ve taraflarca kararlaştırılmış kira miktarını artırıp indirme işi doğrudan doğruya Belediye Encümenlerine verilmiş bir vazifedir. Bu vazite yapılmış, Encümenden karar alınmış ve delil olarak mahkemeye işbu karar ibraz edilmiştir.

Kira miktarını artıran karar ile mahkemenin hiç bir ilgisi bulunmadığı içindir ki işbu karardan memnun olmayan mal sahibi Mehmet Buğdaycı vekili, Encümen kararının iptalini

Esas No.:1963/3
Karar No.:1963/67

Danıştay'dan istemiştir. Danıştay'dan bozuluncaya kadar Belediye Encümeni kararı Sulh Mahkemesince muteber bir delildir.

Sulh Hukuk Mahkemesi Belediye Encümeni kararını tadil, tebdil edemeyeceği gibi kararın isabetini de takdir edemez. Bu husus tamamen Devlet Şûrası'nın görevi içindedir. Bu yönlerden de 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri Sulh Hukuk Mahkemesinin uygulayacağı kanun hükümleri arasında yer almamaktadır.

Anayasa'mızın 151 inci maddesiyle Kuruluş Kanunumuzun 27 inci maddesi itiraz yolu ile hangi kanun hükümlerinin iptal edilebileceğini kesin olarak belirtmekle ve sınırlamaktadır.

(Bir dâvaya bakmakta olan mahkeme, uygulanacak bir kanunun hükümlerini Anayasa'ya aykırı görürse...) ibaresini taşıyan Anayasa'nın 151 inci maddesi dâva mahkemelerini ancak uygulayacakları kanun hükümlerini Anayasa'ya aykırı görmeleri halinde itiraza selâhiyetli kılmaktadır.

Kira miktarını tespit, indirme ve artırma işlerini Belediye Encümenlerinin göreceği ve bu vazifeyi 6570 sayılı Kanununun 2 ve 3 üncü maddelerini uygulamakla icra edecekleri mezkûr maddelerin sarahati icabından bulunduğu, mahkemelerce kira miktarını tesbit yönünden bu maddeler uygulanamayacağına göre Sulh Mahkemesinin itiraz yoluyla 2 ve 3 üncü maddelerin iptalini öne sürmesinin yetkisi dışında olduğu ve bu itibarla itirazın reddi gerektiği kanısındayız.

Başkanvekili
Tevfik Gerçeker

Üye
Hakkı Ketenoğlu