

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas No.:1964/25

Karar No.:1964/59

Karar Tarihi:8/9/1964

Resmi Gazete tarih/sayı:15.2.1965/11929

İtiraz Eden : Kadıköy Asliye Birinci Hukuk Hâkimliği

İtirazın Konusu: Gayrimenkul kiralari hakkındaki 18/5/1955 günlü ve 6570 sayılı kanunun 7. ve 9. maddelerinin Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varıldığından iptaline karar verilmesi istenilmiştir.

İnceleme : Anayasa Mahkemesi İctüzüğünün 15. maddesi gereğince yapılan ilk incelemede, dosyada bir eksiklik olmadığı görüldükten ve Kadıköy Asliye Birinci Hukuk Hâkimliğinin itirazda bulunmaya yetkili olup olmadığı konusunun da işin esası ile birlikte incelenmesine karar verildikten sonra düzenlenen rapor ve dosyadaki kâğıtlar okunarak gereği görüşülüp düşünöldü.

Gerekçe :

1- 22/4/1962 günlü ve 44 sayılı kanunun 27. maddesi hükmüne göre bir dâvaya bakmakta olan mahkeme, o dâva sebebiyle uygulanacak kanun hükümlerini Anayasa'ya aykırı görürse bu konuda bir karar verilmesi için Anayasa Mahkemesine başvurabilir. Bu bakımdan mahkemenin itiraza yetkili olup olmadığı belli edilmesi için önce dâvanın niteliğini araştırmak; sonra da, 6570 sayılı kanunun iptali istenen maddelerinin bu dâvada uygulanıp uygulanamayacağını incelemek gerekir.

2- Dâva dilekçesindeki açıklamaya göre :

E. S. bir apratman dairesini, 1/8/1963 gününden başlamak üzere bir sene süre ile ayda 250 lira karşılığında S. İ. ye kiraya vermiştir.

Kiracıya gönderilen 25/11/1963 günlü ihtarname ile 6570 sayılı kanunun kira karşılıklarını sınırlayan 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesinin 26/3/1963 günlü kararıyle iptal edildiği, bu kararın 1/10/1963 gününde yürürlüğe girdiği ileri sürölmüş ve kira karşılığının 1/12/1963 gününden başlayarak 350 lira üzerinden ödenmesi ve kira sözleşmesinin yenilenmesi istenilmiş, ancak kiracı, eski kirayı göndermeye devam ettiğinden kira sözleşmesinin feshine ve kiralanan yerin boşaltılmasına karar verilmesi için aleyhine bu dâva açılmıştır.

3- 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin hiç bir bendi dâvaya uygulanacak bir hüküm taşımamaktadır.

Kira karşılığının vaktinde ödenmemesi sebebine dayanan ve 7. maddenin (e) bendinde yer alan tahliye hükmünün sözleşmede yazılı kira karşılığı ile ilgili olduğu gerçeği bir yana bırakılırsa ve kiralayanın, kanunun kirayı sınırlayan hükümlerinin iptali dolayısıyla sözleşmede, diğer tarafın kabulüne ihtiyaç olmaksızın değişiklik yapabileceği bu bent hükmü zorlanarak bir an için düşünölse bile 7. maddenin dâvada uygulanmasına gene yer yoktur. Çünkü, (e) bendine göre, kira parasını vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira süresinin hitamında tahliye dâvası açılabilir. Halbuki, olayda kiralayan tarafından iki ihtar yapılmadığı gibi; dâva da kira süresi dolmadan

Esas No.:1964/25
Karar No.:1964/59

açılmıştır. Hal böyle olunca 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin dâvada uygulanması mümkün değildir. Bu maddeye ilişkin itirazın mahkemenin yetkisizliği yönünden reddi gerekir.

4- 6570 sayılı kanunun 9. maddesi "kira mukavelelerinde, bu kanunun kira bedellerinin tayinine müteallik hususlar müstesna, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz." hükmünü taşımaktadır.

11/4/1940 tarihli ve 4482 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 17 sayılı ve sonraki koordinasyon kararları ile şehir ve kasabalardaki binaların kira karşılıkları -Millî Korunma Kanununun 30. maddesi hükmüne dayanılmak suretiyle - 1939 yılı kirası olarak dondurulmuş; 5020, 6084 ve 6570 sayılı kanunlarla da bunlara zamlar yapılmış ve yeni binaların kira karşılıklarının nasıl belli edileceği gösterilmiştir.

Bir kira sözleşmesinde ancak tarafların anlaşmalarıyla değişiklik yapılabilir. Bunun içindir ki, 1939 kiralara zam yapan kanunlarda bu zamların hangi Tarihlerden başlanarak uygulanacağı ve bunun sözleşmeleri ne suretle etkiliyeceği gösterilmiştir. (5020 sayılı kanunun geçici 1., 6084 sayılı kanunun geçici 6., 6570 sayılı kanunun, geçici 1. maddeleri.) Özel bir anlaşma veya kanun hükmü bulunmadıkça, taraflar arasındaki sözleşmelerde yer alan hükümlerin sözleşmenin devamı süresince yürürlükte olduğu şüphesizdir.

6570 sayılı kanunun 2. ve 3. maddeleri iptal edilmekle beraber kiralaları serbest bırakan veya başka şekilde sınırlayan yeni bir kanun çıkmamıştır. Eski sözleşmelere de etki yapabilecek hükümlerin yokluğu karşısında bu sözleşmelerdeki kira paraları, tarafların varacakları anlaşma ile değiştirilebilir; fakat bir tarafın isteği ile değişiklik yapıp yapılamıyacağı konusu, ancak kira süresinin sonunda çıkacak anlaşmazlık sebebiyle mahkemeye getirilmek gerekir. Kira süresi bitmeden açılan bu dâvada mahkeme, böyle bir incelemeye girişmeyeceğinden 6570 sayılı kanunun 9. maddesinin de dâvada uygulanmasına yer yoktur.

5- Kararın gerekçesi incelenince görülmektedir ki, Kadıköy Asliye Birinci Hukuk Mahkemesi de yukarıda işaret edilen esasları kabul etmekte; 6570 sayılı kanunun 7. ve 9. maddelerinin bu dâvada uygulanmıyacağını düşünmekte; ancak, bu kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptaline ilişkin karar ile 44 sayılı kanunun 28. maddesi gereğince, 7. ve 9. madde hükümlerinin de iptal edilmemiş olmasını itiraz konusu yapmakta; ve bu tutumu ile verilen iptal kararının 7. ve 9. maddeleri de kapsamına aracı olmaya çalışmaktadır.

Gerekçenin aşağıya aynen alınan bölümleri bunu açıkça göstermektedir :

a) Dâvada, taraflar arasındaki mukavele halen devam etmesi itibarıyla kiracı ile kiralayan arasındaki kira sözleşmesi müddetine uygun müddetle davacıya kira miktarını artırma hakkının kabul edilmemesini; ancak müddet hitamında, yani diğer kira müddetinin başlangıç tarihinden itibaren yeniden kira miktarının tesbitiyle ödenmesini isteyebileceği kabul edilerek dâvanın reddi düşünülebilir.

b) İktisap edilmiş haklar ihlâl edilemez. Mevcut kira mukavelesinde taraflarca tâyin edilen kira bedeli taraflar için iktisap edilmiş bir haktır. Nitekim kanunu medeninin sureti meriyet ve şekli tatbiki hakkındaki kanunun 4. maddesi dahi bu kaideyi vazeylemiştir. Buna göre de, dâvâlı için iktisap edilmiş bir hak olan kira miktarının değiştirilmesi imkânsızdır.

c) Kira mukavelesi, 6570 sayılı kanunun 2. ve 3. maddelerinin mer'i olduğu devrede tanzim edilmişse de kanunen tâyin edilen kira üzerinden taraflar mukavele tanzim eylemiş olmaları itibarıyla de kanunun himayesi altında iradelerini serbest olarak izhar eylemiş sayılmaları icabeder. Bu şekilde tanzim edilmiş olan mukavele kendiliğinden yenileneceği cihetle davacının yazılı mukavelesinden fazla kira parası istemesi 6570 sayılı Kanunun umumî prensip ve kaidelerine aykırı

Esas No.:1964/25
Karar No.:1964/59

olur..... kira bedelinin, Anayasa Mahkemesinin iptal kararı muvacehesinde serbest olduğu iddiası kabul edilemez. Bunun aksinin kabulü, âmme intizamını düzenleyen 6570 sayılı kanunu tamamen ihlâl olur ve neticede âmme intizamı sarsılmış olur.

Netice olarak, 26/9/1963 tarihinden evvel tanzim edilmiş olan kira mukavelelerinde yazılı olan bir kira bedelinin akit devam eylediği müddetçe ve yeni bir kira esasını düzenliyen kanun neşredilinceye kadar hiçbir suretle artırılmıyacağından ibaret olur.

d) Anayasa Mahkemesinde 2. ve 3. maddelerin iptali sırasında 44 sayılı kanunun 28. maddesi gereğince 6570 sayılı kanunun 7. ve 9. maddelerinin tetkik şümülüne alınmamış ve iptal de edilmemiş olması muvacehesinde 7. ve 9. maddelerin, Anayasa'nın 36 ve 11. maddelerine uygun olup olamayacağının tetkiki zaruri olmuştur.

6570 sayılı kanunun 7. ve 9. maddelerinin meriyette kalması halinde 26/9/1963 tarihinden evvel yapılan kira mukavelelerinin evvel emirde 6570 sayılı Kanunun ceza tehdidi altında yapılmış olduğu nazara alınmıyor demektir ki, bu anlayış hukuk prensipleriyle kabili telif olamaz.

Gene, 26/9/1963 ten evvelki mukavelelerin ister müddeti içinde olsun, ister hitamından itibaren kanunî temdit müddetleri içinde olsun, mucirin, kira miktarını günün rayicine uygun bir miktara çıkarılmasını talep edememesi memlekette ikilik yaratacak ve bu vaziyette olan mucirler, 26/9/1963 tarihinden sonraki kiralalar için de Anayasa'nın 36. ve 11. maddelerinin koruduğu sarih ve Anayasa Mahkemesince kabul edilen haklardan istifade edemeyecekler demektir.

Filhakika, hakkın suiistimalini kanun himaye etmeyeceğine ve Anayasa Mahkemesi de mucirin, kiracısından isteyebileceği kira miktarını günün rayicine uygun olması sınıırıyla sınırlandırdığına göre 6570 sayılı kanunun 9. maddesindeki kira miktarının tâyini hususundaki ihtilâf, mahkemece hal şartıyla 7. ve 9. maddelerin dahi iptali gerektiği netice ,ve kanaatine varılmıştır."

6- Mahkemenin bu gerekçesinin (d) bendi dışında kalanları, Borçlar Kanunu ile Kanunu Medenin sureti meriyet ve şekli tatbiki hakkındaki kanunun koyduğu esaslara göre dâvanın reddini gerektirdiği yolundaki düşünceleri kapsamaktadır. Fakat (d) bendinde yazılı gerekçede mahkeme, (kira müddetinin bitmesinden evvel kira karşılığının yeniden tesbitinin mümkün olmadığı), (iktisap edilmiş hakların ihlâl edilemeyeceği), (6570 sayılı kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptal edilmiş olmasına rağmen kiralaların serbest bırakılmış sayılmıyacağı) yolunda belirttiği esasları bir yana bırakarak, kiralayanın, sözleşme süresi içinde de kira karşılığını artırmaya haklı olduğunu benimseyen bir kanıya varmaktadır.

Eğer dâva kiralayanın artırdığı kira karşılıklarının ödettirilmesi isteğine ilişkin olsaydı Mahkemenin, kendisi - dâvanın reddini gerektiren esaslara bağlı kalmakla beraber- 9. maddeyi de uygulama durumunda gördüğü düşünülebilirdi. Halbuki dâva sözleşmesinin bozulması davasıdır. Bu dâvanın incelenmesi, önce 6570 sayılı kanunda buna hak veren bir hükmün yer almasına bağlıdır ki kanunda böyle bir hüküm yoktur. Sonra da, Borçlar Kanununa göre kiracının kirayı ödemekten kaçınmış ve ödememekte direnmiş duruma düşmüş olması gerekir. Dâvâlinın, sözleşmede yazılı kira parasını ödediği kabul edildiğine göre olayda böyle bir durum da yoktur.

O halde, henüz süresi bitmeyen bir sözleşmenin kira karşılığına ilişkin hükümlerinin bir taraflı olarak değiştirilmesinin 6570 sayılı kanunla Borçlar Kanununa göre mümkün olduğu açıklanmadan 9. maddenin bunu engellediği ileri sürülemez. Mahkeme, gerekçesinin ilk bölümlerin de bunun tam tersini kabul ettiğine göre dâvada 9. madde hükmünü uygulayamayacağını da açıklamış olmaktadır.

Esas No.:1964/25
Karar No.:1964/59

2. ve 3. maddelerin iptali sırasında Mahkememizin, 44 sayılı Kanununun 28. maddesine uyarak diğer bazı maddelerin veya kanunun tümünün iptaline karar vermemiş olması, kanun koyucunun kira karşılıklarını bugünün şartlarına göre yeniden tesbit etmesi gerektiği düşüncesine dayanmaktadır. Yeni bir kanunla bu boşluğun doldurulmamış olmasından doğan sonuçlar bu dâva vesilesiyle inceleme konusu yapılamaz. Zira izah olunan sebeplerle Mahkeme, bu dâvada 6570 sayılı Kanunun 7. ve 9. maddelerini uygulayacak durumda değildir.

SONUÇ:

İtirazın, 22/4/1962 günlü ve 44 sayılı Kanununun 27. maddesi uyarınca;

Mahkemenin yetkisizliği yönünden reddine 7. madde hakkında oybirliği, 9. madde hakkında da Lûtfi Akadlı, Rifat Göksu, İbrahim Senil, Hakkı Ketenoğlu, Fazıl Uluocak, Avni Givda ve Lûtfi Ömerbaş'ın muhalefetleriyle ve oy çokluğu ile 8/9/1964 tarihinde karar verildi.

Başkan Vekili Lûtfi Akadlı	Üye Asım Erkan	Üye Rifat Göksu
Üye Şemsettin Akçođlu	Üye İbrahim Senil	Üye İhsan Keçeciöđlu
Üye A. Şeref Hocaöđlu	Üye Salim Başol	Üye Celâlettin Kuralmen
Üye Hakkı Ketenoğlu	Üye Fazıl Uluocak	Üye Avni Givda
Üye Muhittin Gürün	Üye Lûtfi Ömerbaş	Üye Ekrem Tüzemen

KARŞI DÜŞÜNCE AÇIKLAMASI

Esas No.:1964/25
Karar No.:1964/59

Dâva dilekçesinden de anlaşılacağı üzere davacı, 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi üzerine, sözleşme ile belli edilen aylık 250. - lira kira parasını 350. - liradan ödemesi için ihtarda bulunduğu halde dâvâlının kira parasını eskisi gibi yine 250. - liradan, eksik olarak, ödeye geldiğini ileri sürmüş ve sözleşmenin feshine, kiralanan yerin boşaltılmasına karar verilmesini istemiştir.

Böyle bir dâvada Mahkeme, davacının kira parasını artırıp artıramayacağına 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptal edilmiş olması karşısında aynı Kanunun 9. maddesinin buna imkân verip vermediğini araştırmak durumundadır. Çünkü davacı kira sözleşmesinde değişiklik yaptığını, buna hakiki olduğunu ileri sürmekte ve konu böylece doğrudan doğruya sözü geçen 9. madde hükümlerine değinmektedir.

Anayasa Mahkemesi, Mahkemeden gelen bir itirazı incelerken, davacının dâva açma hakkının doğup doğmadığını önceden araştırmak, böyle bir hakkı doğmuşsa ancak o zaman dâvada uygulanacak kanun hükmünün Anayasa'ya aykırı olup olmadığını incelemek, dâva hakkı doğmamış ise iddianın değindiği kanun hükmünün uygulanmasına yer kalmıyacağından, Mahkemenin Anayasa Mahkemesine başvurmağa yetkili bulunmadığına karar vermek durumunda değildir. Bir dâvanın zamanında açılıp açılmadığını incelemek ve sonucuna göre karar vermek, o dâvaya bakan mahkemenin görevi içindedir.

Anayasa Mahkemesinin bu konuyu esas tutarak bir karara varması, yani mahal mahkemesinin çözümlenmekle görevli olduğu konuları çözümlenmeye girişmesi, dâvaya bakmakta olan mahkemenin o konuda aksi bir kanıya varması halinde yeni sorunlara, çelişmelere de yol açar.

Bu bakımdan iptali istenilen kanun hükmünün dâvada uygulanması imkânı var oldukça, Anayasa Mahkemesinin işin esasını inceleyerek bir karar vermesi gerekir.

Olayda da Mahkemenin, dâvanın zamanında açıldığı 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptali yönünden kiralayan için kirayı artırma hakkının doğduğu kanısına varması ve böylece 9. maddeyi uygulaması mümkün olduğundan Anayasa Mahkemesine başvurma yetkisine sahip bulunduğu kabul edilmek ve işin esasını incelenmek gerekir. Çoğunluğun kararına bu nedenlerden ötürü karşıyız.

Başkan Vekili
Lütfi Akadlı

Üye
Rifat Göksu

Üye
İbrahim Senil

Üye
Hakkı Ketenoğlu

Üye
Fazıl Uluocak

Üye
Avni Givda

Üye
Lütfi Ömerbaş