

## ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

**Esas No.:1963/127**

**Karar No.:1965/47**

**Karar tarihi:14/9/1965**

**Resmi Gazete tarih/sayı:28.2.1966/12238**

İptal dâvasını açan : Adalet Partisi Cumhuriyet Senatosu ve Millet Meclisi grupları.

İptal dâvasının konusu : Gayrimenkul Kiraları hakkındaki 6570 sayılı ve 18/5/1955 günlü Kanunun 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9., 11., 14., 16 ncı maddelerinin ve aynı Kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 6634 sayılı Kanunla değişik 4 fıkrasının Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının 36 ve 40 ncı maddelerine ve mahkemelerin istiklâli ilkesine aykırı olduğu ileri sürülmüş ve Anayasa'nın 149 ve geçici 9 uncu maddelerine dayanılarak iptalleri istenilmiştir.

### İLK İNCELEME:

Anayasa Mahkemesi içtüzüğünün 15 inci maddesi gereğince 8/3/1963 gününde yapılan ilk incelemede iptal dâvasının, Adalet Partisinin 22/17 1963 gününde birlikte toplanan Cumhuriyet Senatosu ve Millet Meclisi gruplarının 44 sayılı ve 22/4/1962 günlü Kanunun 25 inci maddesinin 2 nci bendine uygun kararına dayanılarak 23/2/1963 gününde yani yasada yazılı süre içinde açıldığı görülmüş; ancak dâva dilekçesinde imzaları bulunan Ali Naili Erdem ve Cahit Okurer'in Grup Başkanı veya Başkan Vekili olduklarını bildirir belgenin gönderilmediği anlaşıldığından anılan 44 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin 4 üncü fıkrası uyarınca eksiğin 15 gün içinde tamamlanması için davacıya tebligat yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Dâva dilekçesinde imzası bulunanlardan Cahit Okurer'in Adalet Partisinin Cumhuriyet Senatosu Grup Başkanı ve Ali Naili Erdem'in yine Adalet Partisinin Millet Meclisi Grup Başkan Vekili olduğunu belirten belgeler 8/3/1963 günlü kararda verilen süre içinde gönderilerek eksik tamamlandığından Anayasa'nın 149 ve geçici 9 ve 44 sayılı Kanunun 21., 25 ve geçici 5 inci maddelerine uygun olarak açıldığı sonucuna varılan dâvanın esasının incelenmesi 12/4/1963 gününde kararlaştırılmıştır.

### ESASIN İNCELENMESİ:

#### A) Dâvanın kapsamı :

Dâva dilekçesinde iptali istenen hükümler (6570 sayılı Kanunun 2., 3., 8., 9 uncu maddeleriyle muvakkat 1 inci maddenin 4 fıkrası ve bunlarla murtabıt diğer hükümler) denilmek suretiyle belirtilmiş bulunmaktadır. Esasın incelenmesine başlanırken (ve bunlarla murtabıt hükümler) deyiminin kapsamı üzerinde durulmuş; bu deyim giren hükümlerin ve bunlara ilişkin gerekçenin açıklattırılmasının gerekip gerekmediği görüşme konusu edilmiş mahkeme, (Murtabıt hükümler) deyimine giren maddeler, Anayasa'ya aykırılıkları iddiasının gerekçeleriyle birlikte doksan gün içinde açıklanmak üzere davacıya tebligat yapılmasına 29/9/1964 tarihinde, o günkü heyete katılan üyelerden İsmail Hakkı Ülkmen, Şemsettin Akçoğlu, Celâlettin Kuralmen, Hakkı Ketenoğlu ve Fazıl Uluocak'ın muhalefetleriyle ve oyçokluğu ile karar vermiştir.

Davacı (Murtabıt hükümler) deyiminin 6570 sayılı Kanununun 4., 5., 6., 11., 14 ve 16 ncı maddelerini kapsadığını ve gerekçenin dâva dilekçesindekinin aynı olduğunu süresi içinde bildirdiğinden ve bu maddelere ilişkin ek rapor da hazırlanmış bulunduğu dâva dilekçesi ve ekleri, esasa ilişkin raporlar Anayasa'ya aykırılığı ileri sürülen hükümler, ilgili Anayasa hükümleri,

bunların gerekçeleri ve bunlarla ilgili Meclis görüşme tutanakları okunduktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü :

B) Davacı Anayasa'nın şu hükümlerine dayanmıştır :

(Madde 36 - Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.)

(Madde 40 - Herkes dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir.

Kanun, bu hürriyetleri, ancak kamu yararı amacıyla sınırlayabilir.

Devlet, özel teşebbüslerin millî iktisadın gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesini, güvenlik ve kararlılık içinde çalışmasını sağlayacak tedbirleri alır.)

C) Davacının gerekçesi ve gerekçenin tartışılması :

Davacı, iptalini istediği hükümlerin her biri için ayrı ayrı gerekçe göstermemiş; bunların hepsini kapsayan kısa ve genel bir gerekçe ile yetinmiştir. Genel gerekçede dâva konusu hükümlerin, mülkiyet hakkını, sözleşme hürriyetini ve mahkemelerin bağımsızlığı ilkesini zedelediği ileri sürülmektedir. Mahkemelerin bağımsızlığı ilkesinin zedelendiği yolundaki iddia yalnızca 6570 sayılı Kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 4 fıkrasını ilgilendirdiğinden bu bölümde ancak öteki hükümlerin tümüne ilişkin olan ilk iki iddia üzerinde durulacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, mülkiyet hakkını ve sözleşme hürriyetini mutlak ve sınırsız olarak kabul etmiş değildir. Tersine, mülkiyet hakkı kamu yararı için kanunla sınırlanabilmesine cevaz verdiği gibi bu hakkın toplum yararına aykırı olarak kullanılmasını yasaklamış (Madde 36); sözleşme hürriyetini de kanunun kamu yararı bakımından sınırlayabilmesi kuralını koymuştur. (Madde 40) Anayasa'nın 11 inci maddesi hükmü karşısında sınırlanmaların hakkın ve hürriyetin Özüne dokunmayacak bir nitelikte bulunması gerektiğini hemen belirtmek yerinde olur.

Gerek konut gerekse iş yeri olarak kullanılan gayrimenkullerin toplum ve insan hayatındaki önemi bir tartışmayı gerektirmeyecek kadar açık ve seçiktir. Hele nüfusu hızla artan, aileri yeni yeni ailelere bölünen; buna karşılık konut ve iş yeri yapımı aynı hıza ayak uyduramayan ve halkının büyük çoğunluğu mülk sahibi olmayan ülkelerde bu önem daha da artar, isteklerin çokluğu yüzünden yükselen, yahut yükselme eğilimi gösteren ve böylece toplum içinde sıkıntı, darlık ve huzursuzluk yaratan kiraların olağan ve makûl bir hadde tutulabilmesi kaygı verici bir sorun halini alır. Bu gibi durumlarda Devletin kanunlar yoluyla araya girmesi; sözleşme hürriyetinde ve mülkiyet hakkının kullanılmasında bir takım kısıntılara başvurusu gerekmektedir. Bir çok yabancı ülkelerde kira konusunda çeşitli tedbirler alındığı gibi bizde de önce Millî Korunma Kanunu, sonra dâva konusu kanun hükümleriyle kiraların olağanüstü yükselmelerinin önlenmesine çalışılmıştır.

Kira sorununun bir toplum sorunu olduğu kabul edilince Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının 36 ve 40 inci maddelerinin, Devletin kira işlerini kanunlarla düzenlemesine ve bu alanda sınırlamalar ve kısıntılar yapmasına elverişli olduğu kendiliğinden ortaya çıkar. Nitekim Anayasa Mahkemesi 26/3/1963 günlü ve 1963/3 - 67 sayılı kararında ülkemizde konut ve işyeri darlığı devam ettiği sürece kanun koyucunun kira konusundaki müdahale ve sınırlamalarına cevaz bulunduğu ve böyle bir tutumun Anayasa'ya aykırı olmadığı hususlarında görüş birliğine varmış 6570 sayılı Kanunun 2 nci ve 3 üncü maddelerini, ancak on yıl önceki dondurulmuş Ölçüler yüzünden hakkaniyet ve adalet ilkeleriyle bağdaşamayacak duruma geldikleri için iptal etmiştir.

2 nci ve 3 üncü maddeler yani gayrimenkul kiralalarının tesbiti yollarını ve ölçülerini belirten hükümler iptal edildiğine göre 6570 sayılı Kanunun inceleme konusu diğer hükümlerinin hukuki değerlerine ve uygulama yeteneklerine kısaca değinmek yerinde olur.

İnceleme konusu hükümlerden kimisinin iptal edilen iki madde ile bağlantıları bulunmadığından bunların doğrudan doğruya uygulanmaları mümkündür. 6570 sayılı Kanunun 5., 8., 9., 11 inci maddelerinin ve kısmen de 16 ncı maddenin nitelikleri böyledir. İptal edilen maddelerle bağlantısı bulunan hükümlere gelince (4 üncü madde 6 ncı madde 14 üncü madde ve kısmen 16 ncı madde gibi): Her ne kadar iki maddenin iptali yüzünden ortaya çıkan boşluk yasama organınca henüz doldurulmamışsa da kanunun tümü de yine aynı organca kaldırılmış değildir Böyle olunca da boşluğun doldurulması ve bu hükümlerin uygulanma yerlerini yeniden bulmaları her zaman için imkân içindedir. Demek ki şu durum söz konusu hükümlerin Anayasa'ya aykırılık bakımından incelenmelerine engellik edemez.

Dâva konusu hükümlerin tümünü kapsayan bu genel görüşlerden sonra şimdi de özelliklerine göre, her hüküm üzerinde ayrıca ve gerektiği kadar durulacaktır.

D) Dâva konusu hükümler :

I. Gayrimenkul kiralaları hakkındaki 6570 sayılı Kanunun 2 nci ve 3 üncü maddeleri:

Bu hükümler Anayasa Mahkemesinin 26/3/1963 günlü ve 1963/3-67 sayılı kararı ile ve dâvanın açılmasından sonra iptal edilmiştir. Dâvanın sözü geçen hükümlere yönelmiş bölümünün konusu kalmadığından bu hususta yeniden karar verilmesine yer olmamak gerekir.

II. Aynı kanunun 4., 5 inci ve 6 ncı maddeleri: 6570 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi şöyledir:

(Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerin bu kanuna göre taayyün eden yıllık kira bedellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmisinden fazla zam yapılamaz. Şu kadar ki bu suretle zam olunacak miktar kira bedelinin yıllık tutarını geçemez.

Kira müddetinin hitamından bir ay evvel yazı ile haber vermek suretiyle kiralayan mobilyalarını kısmen veya tamamen geri alabilir. Bu takdirde mobilyalar için yapılan zam nisbetinde kiradan indirme yapılır.)

Aynı kanunun 5 inci maddesi şöyledir :

(Kaloriferli gayrimenkullerde mahrukat fiyatlarındaki değişikliklerin kira bedeline inikası nisbeti hükümetçe tesbit ve ilân olunur.)

Aynı kanunun 6 ncı maddesi şöyledir :

(Kısmen mesken olarak kısmen de meskenden gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanmış iken fiilen meskenden gayri surette kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmayan yerlere ait hükümlere tabidir.)

Bu üç madde belirli hallerde (Mobilyalı, kaloriferli, konuttan gayri biçimde kullanılan yerler için) kiralarda yapılacak artırımları düzenlediğinden ve aynı ereği yani "Sınırlanmış kira; prensibini koruma ve bu alandaki kötü niyetli tutumları önleme ereğini" güttüğünden bir arada ele alınmıştır.

Kanun, gayrimenkul kiralama konusunda, mülkiyet hakkını ve sözleşme hürriyetini sınırladığı takdirde sınırlamanın pürüzsüz işleyebilmesi ve öngörülen sonuçların elde edilmesi için, kötü niyetli kimselerin zorlayacakları bir takım hukuk aralıklarının da kapatılması gerekir. İşte inceleme konusu

hükümler böyle bir niteliktedir. 4 üncü madde, bir kaç parça eşya konularak; 5 inci madde, kalorifer bahane edilerek kiralının gelişi güzel arttırılmasını; 6 ncı madde, konut içinde işyeri kurularak nisbeti daha yüksek olan işyeri kirasının bertaraf edilmesini önlemek ereğini gütmekte; ilk ikisi kiracıları ve üçüncüsü kiralayanları koruyan bu hükümler geçmişteki tecrübelerden esinlenmiş bulunmaktadır. Bunlar, "Sınırlanmış kira" prensibinin esasını kapsamayan ayrıntılardan ibarettirler. Bu bakımdan Anayasa'ya aykırı bulunmaları hiç bir zaman düşünülemez. Böyle olunca da dâvanın bu hükümlere yönelmiş bölümünün reddi gerekir.

Üyelerden Şeref Hocaoglu ve Muhittin Gürün bu görüşe katılmamışlardır.

III. Aynı kanunun 8., 9 uncu ve 11 inci maddeleri : Aynı kanunun 8 inci maddesi şöyledir :

(Bu kanunla borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye dâvaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olamaz.)

Aynı kanunun 9 uncu maddesi şöyledir :

(Kira mukavelelerinde; bu kanunun kira bedellerinin tâyinine mütaallik hususlar müstesna, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.)

Aynı kanunun 11 inci maddesi şöyledir :

(Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.)

Bu maddenin üçü de kira sözleşmelerini ilgilendirdiğinden bir arada ele alınmıştır.

Gayrimenkul kiralalarının kamu yararına olarak kanunla sınırlandırılması gerekli görülünce, bu ereğe yalnızca kira tesbiti düzeninin hükme bağlanması yoluyla varılamıyacağında şüphe yoktur. Kiralayanın elinde kiralanan yeri boşalttırmak, için çeşitli vesile ve imkânlar bulunması halinde bu hükümler ya hiç işlemez ya da çok güç işler duruma düşer. İnceleme konusu üç madde işte bu türlü sakıncaları ortadan kaldırmak üzere konulmuş, "Sınırlanmış kira" prensibinin uygulanmasını kolaylaştıran tamamlayıcı hükümlerdir. Gerçi 6570 sayılı kanun, böylece sözleşme hürriyetini kısımtadır. Ancak böyle bir kısıntının sözleşme hürriyetinin özüne dokunduğu kabul edilemez. Çünkü sözleşme hürriyeti kira sözleşmelerinin dar çevresini aşan çok geniş bir alanı kapsar. Öte yandan kiralayana gerek Borçlar Kanununun saklı hükümleriyle gerekse 6570 sayılı Kanunla (Söz gelimi : 7 nci madde) bir çok haklar tanınmıştır. Şu duruma göre inceleme konusu hükümlerin Anayasa'ya aykırı bulunduğu iddiası kabule değer değildir. Dâvanın bu hükümlere yönelen bölümünün reddi gerekir.

Üyelerden Şeref Hocaoglu ve Muhittin Gürün bu görüşe katılmamışlardır.

IV. Aynı kanunun 14 üncü maddesi :

Aynı kanunun 14 üncü maddesi şöyledir :

(2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve ihale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanunun hükümleri tatbik olunur.)

"Sınırlı kira" prensibinin kapsamını az daha genişleten bu hüküm genel, katma ve Özel bütçeli dairelerle belediyelerin sahibi bulundukları gayri menkulleri de 6570 sayılı kanun hükümlerine bağliyerek söz konusu teşekküllerle gerçek kişiler ve özel tüzel kişiler arasında bu bakımdan eşitliği sağlamaktır. Böyle olunca da hükmün Anayasa'ya aykırı olduğu düşünülemez. Dâvanın bu maddeye yönelen bölümünün reddi gerekir.

V. Aynı kanunun 16 ncı maddesi :

Aynı kanunun 16 ncı maddesi şöyledir :

(Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlerle 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.)

Bu madde, açıkça görüldüğü üzere, 6570 sayılı Kanunun gayrimenkul kira ve kiralamalarını düzenleyen hükümlerinin müeyyidesidir. Ayrıca inceleme konusu dışında kalan ve gayrimenkul sahiplerinin kendileri, eşleri veya çocukları için mesken olarak veya bir meslek veya sanatı icra etmek üzere kullanma ihtiyacı veya yeniden inşa veya imar maksadiyle boşalttırdıkları gayrimenkullere ilişkin bulunan yasakların (Madde 7 ve 15) müeyyidesi de inceleme konusu maddede yer almıştır. Bu türlü hükümlerin müeyyidesiz yürütülebileceği elbette ki düşünülemez. Kanun koyucunun, bir kanunun uygulanmasını mümkün kılacak yolları da o kanun da ele alması başlıca görevidir. Öte yandan hüküm Anayasa'nın cezalara ilişkin ilkeleri (Madde 33) ile de uygunluk halindedir. Böyle olduğuna göre dâvanın bu maddeye yönelen bölümünün reddi gerekir.

Üyelerden Şeref Hocaoglu ve Muhittin Gürün bu görüşe katılmamışlardır.

VI. Aynı kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 4 fıkrası :

Aynı kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 6634 sayılı Kanunla değişik 4 fıkrası şöyledir :

Bu kanunun kira bedeline müteallik hükümleri :

Ç) 4 fıkrasında yazılı gayrimenkullerden bir yıldan fazla müddetle mukaveleye bağlanmış olup da bu kanunun mer'iyete girdiği tarihte bir seneden fazla müddeti bulunanlar için 1/6/1956 tarihinden itibaren mer'idir.

Muvakkat madde - 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 4 fıkrasına müsteniden açılmış olup da halen derdest bulunan dâvalar reddolunur. Bu husustaki ilâmlar icra dairelerince infaz olunmayarak dosyaları muameleden kaldırılır.

Dâvaların reddi ve icra dosyalarının muameleden kaldırılmasından dolayı hare ve resim alınmaz ve evvelce alınmış olan peşin hare ve resimler alâkalılara iade olunur.)

Dâvanın bu hükme yönelen bölümü görüşülürken kapsamı üzerinde durulmuştur. Üyelerden Şeref Hocaoglu, Celâlettin Kuralmen, Hakkı Ketenoğlu, Avni Givda, Ahmet Akar, Muhittin Gürün ve Ekrem Tüzemen; dâva dilekçesinin iptali istenilen hükümler bölümünde muvakkat 1 inci maddenin 4 fıkrası mutlak olarak yer aldığına ve her madde için ayrı gerekçe gösterilmediğinden gerekçeden de kapsamı aydınlatacak bir anlam çıkarılamayacağına, üstelik yine dilekçede serbest akitle varılan anlaşmaların doğurduğu müktesep hakların ihlâl olduğundan da söz edilmesine göre, dâvanın 6634 sayılı kanunla değişik 4 fıkrasının tümünü kapsadığı görüşünde bulunmuşlarsada çoğunluk, dâva dilekçesinin (İptal sebebi) bölümünde (Anayasa'nın teminatı altında bulunan mahkemelerin istiklâline bilhassa muvakkat 1 inci maddenin 4 fıkrası) denildiği ve mahkeme istiklâlinin ancak 4 fıkrasının sonundaki muvakkat maddede söz konusu olabileceğini ve davacının dâva kapsamını böylece açıkladığını ileri sürerek bu görüşe katılmamıştır. Sonuç olarak dâvanın yalnızca 6570 sayılı Kanunun muvakkat 1 inci maddesinin 6634 sayılı Kanunla değişik 4 fıkrasının sonunda yer alan (Muvakkat madde)ye yöneldiğine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

6570 sayılı Kanunun muvakkat 1 inci maddesi, yeni kira düzeninin çeşitli durumlara göre hangi tarihlerde yürürlüğe gireceğini bir kaç fıkra ile hükme bağlar. Bunlardan inceleme konusu olan 4 fıkrası serbest anlaşma esası üzerinden yapılmış uzun süreli sözleşmelerden 6570 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği günde bir yıldan artık süresi bulunanlara ilişkindir. Bu durumda olan kiralardan yeni düzene uydurulması için 1/6/1956 tarihi öngörüldüğü halde bir zühul sonucu bu tarih kanunda 1/6/1955 olarak çıkmış ve böylece bir yıldan artık süreli sözleşmeler bir yıldan az süreli sözleşmelere göre çok daha elverişsiz duruma düşmüştür. Zühul, bir çok dâvalara ve icra kovuşturmalarına yol açmıştır. Fıkranın 6634 sayılı Kanunla değiştirilmesi bu yüzdendir. Yalnızca zühulün düzeltilmesi yetmiyeceğinden ve zühulün doğurduğu bir takım haksızlıkların giderilmesi de gerektiğinden 4 fıkrasına ayrıca bir geçici madde eklenerek (İnceleme konusu hüküm) 4 fıkrasının ilk metnindeki yanlış tarih yüzünden açılan dâvaların ve icra takiplerinin tasfiyesi yoluna gidilmiştir.

İnceleme konusu muvakkat madde 6634 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 14/1/1956 günündeki dâvalar ve dâva sonunda alınan ilânlarla o güne kadar doğmuş dâva hakları üzerindeki hükmünü icra etmiş bulunmaktadır. Maddenin kapsamı ve ereği de budur. Şu duruma göre bu gün için bir uygulama yeri bulunduğu düşünülemez. Böyle olunca da dâvanın bu hükme yönelen bölümü hakkında karar verilmesine yer olmamak gerekir.

Üyelerden İbrahim Senil, İhsan Keçecioğlu, Salim Başol, Hakkı Ketenoğlu, Sait Koçak, Lûtfi Ömerbaş ve Ekrem Tüzemen bu görüşe katılmamışlardır.

Sonuç :

Gayrimenkul kiralari hakkındaki 6570 sayılı Kanunun :

1 - 2 nci ve 3 üncü maddeleri Anayasa Mahkemesinin 26/3/1963 günlü ve 1963/3 - 67 sayılı kararı ile ve bu dâvanın açılmasından sonra iptal edilmiş olduğundan dâvanın bu hükümlere yönelen bölümünün konusu kalmadığına ve bu hususta yeniden karar verilmesine yer olmadığına oybirliğiyle :

2 - 4., 5., 6., 8., 9., 11. ve 16. maddeleri Anayasa'ya aykırı olmadığından dâvanın bu hükümlere yönelen bölümünün reddine, Üyelerden Şeref Hoccoğlu ve Muhittin Gürün'ün muhalefetleriyle ve oyçokluğu ile;

3 - 14. maddesi Anayasa'ya aykırı olmadığından dâvanın bu hükme yönelen bölümünün reddine oybirliği ile;

4 - Muvakkat 1. maddesinin 6634 sayılı Kanunla değişik 4 fıkrasının sonunda yer alan (Muvakkat madde), hükmünü icra etmiş ve artık uygulanma yeri kalmamış olduğundan dâvanın bu maddeye yönelen bölümü hakkında bir karar verilmesine yer olmadığına üyelerden İbrahim Senil, İhsan Keçecioğlu, Salim Başol, Hakkı Ketenoğlu, Sait Koçak, Lûtfi Ömerbaş ve Ekrem Tüzemen'in muhalefeleriyle ve oyçokluğu ile Anayasa'nın 149., 152. ve geçici 9. maddeleri gereğince 14/9/1965 gününde karar verildi.

Başkan  
Lûtfi Akadlı

Üye  
Asım Erkan

Üye  
İbrahim Senil

Üye  
İhsan Keçecioğlu

Üye  
A. Şeref Hocoğlu

Üye  
Salim Başol

Üye  
Celâlettin Kuralmen

Üye  
Hakkı Ketenoğlu

Üye  
Fazıl Uluocak

Üye  
Sait Koçak

Üye  
Avni Givda

Üye  
Ahmet Akar

Üye  
Muhittin Gürün

Üye  
Lütfi Ömerbaş

Üye  
Ekrem Tüzemen

### **MUHALEFET ŞERHİ**

Kararda sözü geçen (Muvakkat madde) nin kapsamına giren ve çözüm bekleyen dâvalar bulunup bulunmadığı bilinmemektedir. Bu çeşit dâvaların mevcut olması mümkündür. Öte yandan Mahkememiz, iptali istenin hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağını incelemeye sadece mahkemelerden gelen itirazlarda yetkilidir. Bu nedenlerle, Adalet Partisi tarafından açılan bu dâvada, bu (Muvakkat Maddenin) hükmünü icra ettiği ve artık uygulama yeri kalmadığı gerekçesiyle Anayasa'ya aykırı olup olmadığı yönünden bir karar verilmesine yer olmadığı yolundaki çoğunluk kararına muhalifiz.

### **MUHALEFET ŞERHİ**

1 - Gayrimenkul kiralari hakkındaki 6570 sayılı Kanunun 2., 6., 8., 9., 11., 14 ve 16. maddelerinin Anayasa'ya aykırı oldukları iddiasıyla iptalleri dâva edilmiş bulunmaktadır.

Bunlardan 2 ve 3. maddeler, karar da yazılı olduğu üzere, daha önce Anayasa Mahkemesince Anayasa'ya aykırı görülerek iptal edilmişlerdir.

Bu kararın gerekçesinde özetle :

(Mahkememizdeki gayrimenkul darlığının devam ettiği sürece kanun koyucunun kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla caiz bulunduğu kabul olunmakla beraber, kira kanuniyle 1953 yılı rayicinin esas alınarak kiralari o tarihteki rayice göre dondurulmuş bulunduğu, halbuki o tarihten bu yana iktisadî şartlarda büyük değişiklikler meydana gelmiş olduğundan söz konusu kanun hükmünün gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşamaz hale geldiği, fiyat istikrarını sağlama gerekçesiyle tesis olunan kira rejimi ile birlikte diğer sektörlerde de uygulanan

benzeri tedbirler ve sınırlamalar zamanla kaldırıldığı halde gayrimenkul kiralari hakkındaki tedbirin devam ettiği ve bunun neticesinde de gelirlerin dağılışı mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değışiklik doğduğı, bu sonucun ise yurtdaşların, haklarda ve yükümlerde eşitliği ilkesine aykırı bulunduğı, kira takdiri konusunda belediye encümenlerine verilen takdir yetkisinin açık ve kesin Ölçülerle sınırlandırılmamış olduğundan uygulamada doğru olmayan sonuçlara varıldığı ve bu sebeplerle kira rejiminin devam ettirilmesinin adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını Önleyen aşırı bir sınırlama halini aldığı ve böylece söz konusu sınırlamanın, da, mülkiyet hakkının özünü zedelediğinden Anayasa'ya aykırı bulunduğı) belirtilmiş bulunmaktadır.

Bilindiğı gibi 6570 sayılı Kanun, tümü ile kira bedellerini 1953 rayiçlerine göre donduran bir rejimi tesis etmekte ve kanunun bütün maddeleri bu rejimin eksiksiz ve kaçamaksız olarak uygulanmasını sağlamak için konulmuş tedbirleri ve hükümleri ihtiva etmektedir. Gerçekten kanunda bu rejim ile ilgili olmayarak kendi başına da uygulanması mümkün olabilecek nitelikteki hüküm sadece 14. maddesinden ibaret olup diğer bütün maddeler ve bu meyanda dâva konusu olan hükümler, kanunun 2 ve 3 üncü maddeleriyle kurulan kira esasını, eksiksiz olarak ayakta tutabilmek için düşünülmüş ve kabul edilmiş bulunmaktadır. Zira bütün bu maddeler incelenecek olursa, hepsinin de 2 ve 3 üncü maddelerle bağlantı halinde oldukları ve bu bakımdan da, böyle bir rejimin mevcut olmaması halinde başkaca herhangi bir kanunla konu olabilecek nitelikte bulunmadıkları görülmektedir.

Bu itibarla bu maddelerin müstakil birer hüküm imiş gibi ayrı ayrı ele alınmaları ve kanunun tümü ile olan ilgilerin düşünölmeksizin, haklarında Anayasa bakımından, mütalâa yürütölmesi mümkün değildir. Diğer taraftan Anayasa Mahkemesi, kanunun 2 ve 3 üncü maddelerini iptal etmiş ve bunların dayandığı, (1953 rayicine göre kira) esasının Anayasa'ya aykırılığını tesbit etmiş bulunduğuna göre bu esasın tedbirlerini ve türlü dayanaklarını teşkil eden dâva konusu hükümlerin Anayasa'ya aykırı bulundukları hususu da, yukarıda özetlenen gerekçeden başkaca bir gerekçe aramağa mahal olmayacak derecede meydandadır.

Esasen söz konusu iptal kararına rağmen diğer maddelerin yürürlükte kalmış olması; o tarihten bu yana kanunun tümüne hâkim olan esasları kısmen devam ettirmekte ve kısmen de yargı organlarını, ortada kira bedellerinin tesbiti hakkında kanuni bir hüküm kalmadığı halde, rayiç kiranın araştırılması ve tesbiti gibi, herhangi bir kanunla öngörölmemiş olan, bir usulün uygulanmasına zorlamak suretiyle kanunun Anayasa'ya aykırılığı sabit olmuş bulunan prensiplerini, iptal kararına rağmen devam ettirmek gibi bir durumun meydana gelmesine sebep olmaktadır.

Zira Anayasa'nın 36 ncı maddesinin tanıdığı "Mülkiyet hakkı" nın ve 40 ıncı maddesinin tanıdığı "Sözleşme hürriyeti" nin, ancak bir kanunla ve kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğı, bir kira akdinin taraflarını "Rayiç kiranın" kabulüne mecbur bırakan bir usulün, mülkiyet hakkında ve sözleşme hürriyetinde, haklı veya haksız, yapılmış bir sınırlamadan başka bir şey olmadığının izahtan vareste bulunduğı, ortada kamu yararı amacıyla ve kanunla yapılmış bir sınırlamada olmadığı halde, Anayasa'ya aykırı olarak böyle bir sınırlamanın uygulanmasına yol açılmış olması, dâva konusu maddelerin yürürlükte kalmış olmalarının bir neticesi olarak ortaya çıkmış bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesi evvelki kararında, bu konuda sınırlama yapılabileceğini kabul etmiş olmakla beraber bu husustaki kamu yararının tesbiti ve bu amaçla gerek mülkiyet hakkı, gerekse sözleşme hürriyetinde bir sınırlama yapılması, yine Anayasa hükümlerine göre, ancak kanun koyucuya ait bir yetki olduğundan bunun yargı organları tarafından kullanılmasının mümkün olamayacağı aşikârdır.

Bu sebeplerle 2 nci ve 3 üncü maddelerinin iptal edilmiş olmasına rağmen yürürlükte kalmış bulunan, 6570 sayılı Kanunun dâva konusu 4., 5., 6., 8., 9., 11 ve 16 ncı maddelerinin de Anayasa'ya aykırı oldukları cihetle iptal edilmeleri gerekmektedir.

Bu sebeplerle kararın bu maddelerle ilgili kısmına muhalifiz.

2 - 6570 sayılı Kanunun dâva edilen 14 üncü maddesi hükmü; kararda yazılı bulunan metninden de anlaşılacağı üzere, Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olan, yeni kamu kuruluşlarına ait bulunan gayrimenkullerin de bu kanun hükümlerine göre, yani 1953 rayici sabit kira esası üzerinden, kiraya verileceğini âmir bulunmaktadır.

Kanun koyucu, bu hükümle, kamu kuruluşlarına ait ve herhangi bir hizmete tahsis edilmiyerek kiraya verilmekte olan gayrimenkulleri de aynı esaslara tabi tutarken, geniş mânasiyle Devletin, kendisine ait bulunan mallar için bir kira hükmü koymuş olmaktan başka bir şey yapamamaktadır. Bu bakımdan söz konusu madde hükmü, kamu kuruluşları dışındaki kişilerin mülkiyet veya sözleşme haklarında yapılan bir sınırlama niteliğinde olmadığından kişi haklarına ve hürriyetlerine dokunan bir yönü de bulunmamaktadır.

Bu sebeplerle, Anayasa'nın koruduğu kişi hakları üzerinde herhangi bir sınırlama getirmeyen ve esasen 6570 sayılı kanun ve bu kanunla kurulmuş olan kira rejimi mevcut olmasa dahi, kanun koyucu tarafından doğrudan doğruya ve müstakil bir kanunla yürürlüğe konabilecek nitelikte bulunan böyle bir hükmün, Anayasa'ya aykırı bir yönü olmadığı gibi bu hükmün söz konusu kanun içerisinde bulunmasının da, Devletin kamu yararı gerekçesiyle kişi haklarını kısıtlarken kendisini onun dışarısında tutmamak gibi bir düşüncenin tesiri ile kabul edilmiş bir hüküm olmaktan başka bir sebep ve manası bulunmamaktadır.

Bu bakımdan bu maddenin Anayasa'ya aykırı olmadığı hakkındaki sonuca, kararda yazılı olan gerekçe ile değil, bu sebeplerle katılmamaktayız.

3 - Davacı parti grubu; dâva dilekçesinde, yukarıda incelenen maddelerden başka; söz konusu kanunun (Muvakkat birinci maddesinin 4 fıkrası) nın da Anayasa'ya aykırı olduğundan iptalini istemiş ve fakat dâvasının 9/1/1956 tarihli, ve 6634 sayılı kanunla değiştirilmiş bulunan söz konusu 4 fıkrası içinde ayrıca yer alan (Muvakkat hükme) münhasır bulunduğu hakkında bir açıklamada bulunmamıştır. Her ne kadar dâvanın gerekçesinde, sadece söz konusu muvakkat hüküm ile ilgili açıklamalara yer verilmiş bulunduğu görülmekte ise de Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri hakkındaki 44 sayılı Kanunun 28 inci maddesine göre Anayasa Mahkemesi, açılan dâvalarda istem ile bağlı olup ilgililer tarafından ileri sürülen gerekçeye dayanmağa mecbur bulunmadığına ve bu dâva dilekçesindeki istem de, herhangi bir sınırlama yapılmaksızın mutlak olarak, 4 fıkrasının iptalinden ibaret bulunduğuna göre Mahkememizin, dâvanın gerekçesinde yer alan açıklamalara dayanarak istemin kendisine sınırlama yapması mümkün olmadığından incelemenin, muvakkat hüküm de dâhil olmak üzere "4" fıkrasının tümü üzerinde yapılması gerekirdi.

Bu sebeplerle kararın bu kısmında uygulanan usule muhalifiz.

Üye  
A. Şeref Hocaoglu

Üye  
Muhittin Gürün

### **MUHALEFET ŞERHİ**

Dâva konusu muvakkat maddenin hükmünü tamamen icra ettiği kesinlikle belli olmadığından pek uzak bir ihtimalde olsa uygulama zorunluğu doğabilir. Bu bakımdan maddenin yürürlükte olduğu ve iptal isteminin incelenerek bir karara bağlanması gerektiği görüşündeyiz. Çoğunluk kararına muhalifiz.

Üye

İhsan Keçecioğlu

Üye

Hakkı Ketenoğlu

Üye

Ekrem Tüzemen

### **KARŞI DÜŞÜNCE**

Bir kanun maddesine hükmünü icra etmiş ve artık uygulama yeri kalmamış demek için bunun kesinlikle belli olması gerekir. Örneğin ölüm cezalarının yerine getirilmesine dair kanunlar bu cezaların infazı ile hükmünü icra etmiş ve artık uygulama yeri kalmamıştır.

Dâva konusu olup kararda sözü edilen (Geçici madde) nin hükmünü icra etmiş olduğu ve artık uygulama yeri kalmadığı bu kesinlikle belli değildir. Bu geçici maddeyi ilgilendiren dâva bulunup bulunmadığı bilinmemektedir.

Bu nedenle "geçici madde" nin hükmünü icra etmiş ve artık uygulama yeri kalmamış olduğu gerekçesiyle Anayasa'ya aykırı olup olmadığı yönünden bir karar verilmesine yer olmadığı yolundaki çoğunluk kararına katılmıyorum.

Üye

Salim Başol