

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı:1969/67

Karar Sayısı:1970/22

Karar günü:28/4/1970

Resmi Gazete tarih/sayı:3.2.1971/13743

İtirazda bulunan : Ankara 4. Sulh Hukuk Hâkimliği,

İtirazın konusu : Gayrimenkul Kiralan hakkındaki 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin E bendinin son fıkrasındaki hükmün, Anayasa'nın 12. ve 40. maddelerine aykırı bulunduğu yolunda davalı tarafça ileri sürülen iddianın Mahkemece ciddî olduğu kanısına varılmış ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 151. maddesi uyarınca Anayasa Mahkemesine başvurulmuştur.

I- Olay :

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin son fıkrasına göre tahliyeyle ilişkin olan ve Ankara 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 1969/413 esas sayısını almış bulunan dayanın muhakemesi sırasında dâvâlı vekili, verdiği 27/9/1969 günlü dilekçe ile, Anayasa'ya aykırılık iddiasında bulunmuş, mahkemece de 28/11/1969 günlü oturumda iddianın ciddî olduğu kanısına varılarak Anayasa Mahkemesine başvurulmasına ve dâvanın geri bırakılmasına karar verilmiştir.

III- Kanun metinleri :

İptali istenen kanun hükmü :

1- İtiraz konusu olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkındaki Kanunun 7. maddesinin (e) bendinin son fıkrası şöyledir : "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, mâlikin isteği üzerine tahliye etmeğe mecburdur."

2- Dayanılan Anayasa hükümleri :

Madde 12- Herkes, dil, ırk, cinsiyet, siyasî düşünce, felsefî inanç, din ve mezhep ayırımı gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

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.

IV.- İlk inceleme :

Dosyanın eksikliği bulunmadığı anlaşıldığından işin esasının incelenmesine 6/1/1970 gününde oybirliği ile karar verilmiştir.

V- Esasın incelenmesi :

Hazırlanan rapor, mahkemenin gerekçeli karar ve dosyada bulunan kâğıtlar, Anayasa'ya aykırılığı ileri sürülen kanun hükümleri, iptal isteminin dayandırıldığı Anayasa maddeleri ve bunlara ilişkin gerekçeler ve Meclis görüşme tutanakları okunduktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

İtiraz konusu fıkra hükmünün Anayasa'ya aykırı olup olmadığının tesbiti için, herşeyden önce kira sözleşmesinin niteliğinin ve 6570 sayılı Kanunla kira sözleşmesi konusunda, kamu yararı amacıyla konulmuş olan sıralamaların ve itiraz konusu fıkranın bunlar karşısındaki durumunun açıklanması yararlı olacaktır.

Borçlar Kanununun hükümleri gereğince kira sözleşmesi, akit serbestliği kuralına göre yapılan sözleşmelerdendir. Bu nedenle Borçlar Kanunu hükümlerince taraflar, kira sözleşmesinde kira parasının miktarını ve boşaltma nedenlerini serbestçe belli edebilirler. Ancak, tam bir serbestliği öngören kira alanındaki bu hükümlere, kanun koyucu tarafından, ilk önce Millî Korunma Kanunu ile müdahale edilerek kira paraları dondurulmuş ve sonradan 1/6/1955 gününde yürürlüğe giren ve itiraz konusu hükmü kapsayan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralan hakkındaki Kanunla kamu yararı amacıyla yapılan müdahale ile de kira konusu düzenlenmiş ve bu alanda sınırlamalar yapılmıştır.

Borçlar Kanunu hükümlerince taraflar, kira sözleşmeleri ile tahliye sebeplerini serbestçe belli ederken 6570 sayılı Kanunun 7. maddesi tahliye sebeplerini sınırlamış fakat itiraz konusu fıkra hükmünü bu sınırlamanın dışında bırakmıştır.

Bu açıklamadan çıkan sonuç şudur: Kanun koyucu, itiraz konusu fıkra hükmü ile kiracının aynı şehir veya belediye sınırları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin oturabileceği meskeni bulunması halinde mal sahibine tahliye isteme hakkı tanımakla bu hale özgü tahliye sebebini sınırlama dışında bırakmış ve böylece bu tahliye sebebi Borçlar Hukuku ve sözleşme esasları çerçevesinde serbest ve sözleşmenin sona ermesinden tahliyenin istenebileceği bir duruma girmiştir.

Gerçekten itiraz konusu fıkra ile, mal sahibine tahliye isteme hakkı tanınırken bu tahliyenin hemen yapılacağı yolunda bir hüküm konulmamış, sözleşmenin sona ermesinde yapılabileceği anlatılmak istenmiştir. Zira fıkradaki "malikin isteği üzerine tahliye etmeğe mecburdur" deyimi ile kanun koyucu ,bu konudaki tahliye isteme hakkını, diğer tahliye sebepleri kendi aleyhine sınırlanmış olan; malikin arzusuna bırakmış olup, yoksa tahliye zamanını belirten bir hüküm getirmemiştir. Kanun koyucu, tahliye zamanını göstermek isteseydi bunu açıkça ifade ederdi. Nitekim, kanun koyucunun, gerek Borçlar Kanununun kira hükümlerinde gerekse 6570 sayılı Kanunda tahliye zamanını göstermek istediği hallerde, konu üzerinde titizlikle durarak, tahliyenin kira süresinin sona ermesinde veya hemen yapılmasını lüzumlu gördüğü durumları herhangi bir yoruma yer bırakmaksızın kesinlikle açıkladığı görülmektedir, örneğin, Borçlar Kanununun 256. maddesinde kiracının, kiralanın yeri özenle kullanması halinde kira sözleşmesinin hemen feshinin istenebileceği; 260. maddesinde kiracının kira süresi içinde muaccel olan kira parasını ödememesi halinde verilecek sürenin sonunda aktin feshedebileceği; 266. maddesinde mühim sebepler dolayısıyla kira süresinin sona ermesinden önce feshi haber verme yetkisinin var olduğu yazılıdır. Keza 6570 sayılı kanunun tahliye sebeplerini sınırlayan 7. maddesinin b - e bentlerindeki hallerde mal sahibinin sürenin sona ermesi halinde Tahliye dâvası açabileceği açıklanmıştır, a bendinde, ise, kiracı tarafından taşınmazın tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse mal sahibinin icra dairesine başvurarak tahliye isteyebileceği bildirilmiştir ki bu ifadelerden tahliyenin hemen istenebileceği açıkça anlaşılmaktadır.

Aslında kanun koyucunun 6570 sayılı Kanunun kira sözleşmesi alanında kamu yararı amacıyla yaptığı sınırlamalarda kabul ettiği ilkeye göre itiraz konusu fıkranın mal sahibine tanıdığı

tahliye isteme hakkının, sözleşmede belli edilen sürenin bitiminde kullanılabileceği şeklinde manalandırılması gerekmektedir. Zira sözü geçen Kanunun 7. maddesinde sınırlamalar yapılırken b, c, ç, d, e bentlerinde gösterilen hallerde tahliyenin sözleşme süresinin bitiminde yapılabileceği esası, ilke olarak kabul edilmiş olup yalnız a bendinde kiracının taşınmazı tahliye edeceğini yazı ile bildirmesi halinde hemen icra yoluyla tahliye istenebileceği öngörülmüştür. Demek oluyor ki kanun koyucu genellikle, taraflarca yapılan kira sözleşmelerinde mal sahibine akdin feshi ile hemen tahliye isteme hakkım, kiracının taahhüdüne aykırı hareketi halinde tanımak esasını kabul etmiş, diğer hallerde ise bu hakkı, kira süresinin bitiminde tanımıştır. Bu durumda itiraz konusu fıkradaki tahliye sebebi, a bendindekilere değil, tahliye isteme hakkının kullanılmasını kira süresinin bitimine bağlayan öteki bentlerdeki sebeplere benzemekte olduğundan kanun koyucunun, itiraz konusu fıkroda mal sahibine tanınan tahliye isteme hakkını, sözleşmeyi feshederek, hemen kullanılabileceği hallerde saydığı kabul edilmez. Bu nedenlerle fıkradaki tahliye isteme hakkının kira süresinin bitiminde kullanılabileceği anlamında yorumlanması gerekmektedir. Bu anlama göre de itiraz konusu fıkroda, ne mal sahibi ve ne de kiracı yönünden bir sınırlanma yoktur.

Yukarıdan beri açıklanan hukukî esaslar karşısında itiraz konusu fıkra hükmü, hukukî durumları aynı olan kimseler arasında kanun önünde eşitlik ilkesini koyan Anayasa'nın 12. maddesi hükmüne aykırı olmadığı gibi, Anayasa'nın 40. maddesindeki sözleşme hürriyetini de zedeler nitelikte olmadığından itirazın reddi gerekir.

SONUÇ :

Gayrimenkul Kiralan hakkındaki 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin e bendinin son fıkrası hükmünün Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın reddine, Avni Givda ve Muhittin Tayla'nın hükmün Anayasa'ya aykırı olduğu ve iptali gerektiği yolundaki karşı oyları ile ve oyçokluğu ile 28/4/1970 gününde karar verildi.

Başkanvekili
Lütfü Ömerbaş

Üye
Salim Başol

Üye
Feyzullah Uslu

Üye
Fazlı Öztan

Üye
Celalettin Kuralmen

Üye
Hakkı Ketenoğlu

Üye
Fazıl Uluocak

Üye
Avni Givda

Üye
Muhittin Taylan

Üye
Şahap Arıç

Üye
İhsan Ecemiş

Üye
Ahmet Akar

Üye
Halit Zarbun

Üye
Ziya Önel

Üye
Muhittin Gürün

KARŞIOY YAZISI

18/5/1955 günlü, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkındaki Kanunun 7. maddesinin "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimseyi, malikin isteği üzerine, kirada oturduğu yeri tahliye mecbur tutan" son fıkrası hükmünün Anayasa'ya aykırı olmadığı kararına varırken çoğunluk, hükmün ancak kira sözleşmesinin bitiminde uygulanabileceği varsayımına dayanmıştır. Oysa ne itiraz konusu fıkra metni, ne de Kanun Koyucunun 6570 sayılı Yasanın 7. maddesinde tuttuğu yol böyle bir varsayımı destekleyecek nitelikte değildir.

6570 sayılı Yasanın 7. maddesinin düzenlenmesinde tahliye dâvalarının belirli bir tarihte açılması zorunlu görülüyorsa bunun açıkça belirtilmesine gidilmiş; kovuşturma zamanının malikin istek ve iradesine bırakıldığı dâvalarda ise - ki bu da ancak maddenin iki yerinde söz konusudur - böyle bir açıklamadan özenle kaçınılmıştır.

7. madde hükümlerine göre Kanun Koyucunun tahliye dâvalarının belirli tarihlerde açılmasını öngördüğü durumlar şunlardır :

1- Kiralayan gayrimenkulu kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında. (Madde 7/b)

2- Kiralayan gayrimenkulu kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında. (Madde 7/c)

3- Gayrimenkulu yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için; ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı takdirde kira akdinin hitamında. (Madde 7/ç)

4- Gayrimenkulu Medenî Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları" için meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle işyeri olarak kullanmak ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra. (Madde 7/d)

5- Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtara hacet kalmamaksızın, kira müddetinin hitamında. (Madde 7/e)

Şu iki durumda ise kira sözleşmesi süresi ne olursa olsun, kovuşturma tarihi kiralayanın veya malikin istek ve iradesine bırakılmıştır :

1- Kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilemezse; icra dairesine başvurarak. (Madde 7/a)

2- Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı, oturabileceği meskeni bulunan kimse için malikin isteği üzerine, kirada oturduğu yeri tahliye etmek mecburiyeti. (Madde 7/Son)

Gerek itiraz konusu hüküm metninin, gerekse bunun 6570 sayılı Yasanın 7. maddesindeki tahliye nedenlerine ilişkin öteki hükümlerinin metni ile karşılaştırılmasının açıkça ortaya koyduğu üzere malik, kiracısının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içinde uhdesinde kayıtlı ve oturabileceği meskeni bulunduğunu öğrendiği an sözleşmedeki süreye bağlı kalmaksızın tahliye isteğinde bulunabilecek ve kiracı de oturduğu yeri tahliye etmeğe mecbur olacaktır. Demek ki bu durumda kiralayan ile kiracı arasındaki sözleşme yalnız kiralayanın isteğiyle hükümsüz bırakabilmektedir.

Böyle bir tutumun Anayasa'nın 40. maddesiyle inanca altına alınan sözleşme hürriyetim zedelediği ortadadır. Bu maddenin ikinci fıkrasına göre kanun sözleşme hürriyetini ancak kamu yararı ereğiyle sınırlayabilir. Onbeş yıl öncesi yaşama koşullarına göre düzenlenmiş olan itiraz konusu hükümdeki sınırlamanın bugün için kamu yaran ereğini güttüğü söylenemez. Öte yandan bir sözleşmenin hukukça aynı nitelikte bulunan iki tarafından yalnız birine böyle bir olanağın tanınması Anayasamız 11. maddesinde yer alan kanun önünde eşitlik tikesine de aykırı düşer. Şu duruma göre itirazın kabulü ve hükmün iptali gerekmektedir.

Aksi yönde verilen 1969/67-7970/22 sayılı 28/4/1970 günlü karara bu nedenlerle karşıyız.

Üye
Avni Givda

Üye
Muhittin Gürün