

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 1986/3

Karar Sayısı : 1986/15

Karar Günü : 3/7/1986

R.G. Tarih-Sayı :10.12.1986-19307

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN : Ürgüp Sulh Hukuk Mahkemesi.

İTİRAZIN KONUSU : 15/1/1985 günlü, 3151 sayılı "18/5/1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun"un Anayasanın 10. maddesine aykırılığı nedeniyle iptaline karar verilmesi istemidir.

I- OLAY :Ürgüp ilçesine bağlı Ortahisar Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti davalı belediyeye ait olan, Motel ve Kamp Tesisleri, 31/7/1988 tarihinde sona erecek sözleşme ile yıllık 3000000 liradan davacıya kiralanmıştır.

Ortahisar Belediyesi bu kira sözleşmesini, 3151 sayılı Yasanın kendisine tanıdığı yetkiye dayanarak feshetmiş ve 1985 yılına ait 5 aylık kirayı, aylık 1.500.000 lira üzerinden toplam 7.500.000 lira; 1986 yılı için ise yıllık 2.400.0000 lira olarak belirlemiştir.

Belediyenin tek taraflı iradesiyle yeniden belirlenen kira bedelinin ve öteki koşulların kiracıya tebliği üzerine Ürgüp Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılmıştır.

Mahkeme, davacının ileri sürdüğü Anayasa'ya aykırılık savının ciddi olduğu kanısına vararak Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmasına karar vermiştir.

III- YASA METİNLERİ :

A- İptali İstenen Yasa Kuralı :

"MADDE 1.- 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

GEÇİCİ MADDE - Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona erer.

Bu süre içinde yukarıdaki kurumlar ve bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç ve emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının birinci fıkrada belirtilen altı ayı takip eden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinde kira mukavelesi yapmaya hakkı vardır.

Teklif edilen yeni bedele ve şartlara kiracılarca sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz olunabilir. Otuz günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulu tahliye etmeyenlerin tahliyeleri icra memurluğundan istenir.

İtiraz süresi içinde, belirlenen kira bedeline karşı sulh hukuk mahkemesine itiraz vaki olduğunda kiracı, dava sonuna kadar kurum ve kuruluşlarca tesbit edilen kirayı aylık olarak öder ve tahliye edilemez. Sulh hukuk mahkemesince rayiç ve emsale uygun olarak kira bedeli tesbit olunur. Mahkeme kararına göre kiracı lehine fark olduğu takdirde bu miktar ileriki aylık kiralara mahsup edilir.

Görülecek davalarda ilk ve eski kiranın toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdeleri bu tespitlerde nazara alınmaz. Mahkeme tespitinde bilirkişi olarak resmi dairelerce bildirilen teknik elemanlardan, Ticaret Odası temsilcisinden ve bir de hukukçudan olmak üzere üç kişilik heyeti resen seçer.

Mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak otuz gün içinde mahkemece tesbit edilen kira bedeline göre kiracının yeni kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Bu süre içinde sözleşmeyi yapmayan ve biriken kira farklarını ödemeyen kiracının tahliyesi icra memurluğundan istenir.

Bu davalar ivedilikle görülür.

MADDE 2.- Bu Kanun yayımlanmasını takip eden aybaşında yürürlüğe girer.

MADDE 3.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür"

B- Dayanılan Anayasa Kuralı :

"MADDE 10.- Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasî düşünce, felsefî inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

IV- İLK İNCELEME :

Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 15. maddesi uyarınca H. Semih Özmert, Orhan Onar, Necdet Darıcıoğlu, Yekta Güngör Özden, Muammer Turan, Mehmet Çınarlı, Selâhattin Metin, Servet TÜZÜN, Mahmut C. Cuhruk, Mustafa Şahin ve Adnan Kükner'in katılmalarıyla 4/2/1986 gününde yapılan ilk inceleme toplantısında; dosyada eksiklik bulunmadığı saptandıktan sonra aşağıda belirlenen sorun üzerinde durulmuştur.

15/1/1985 günlü, 3151 sayılı Yasa uyarınca kira tespit davası açılmasını gerektiren olay, kiralaayan durumundaki Belediye ile kiracı gerçek kişi arasındaki uyuşmazlıktan kaynaklanmaktadır.

İtiraz yoluna başvuran Mahkemede bakılmakta olan davanın niteliği ve tarafları gözönünde tutulduğu takdirde; Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları gayrimenkullere ilişkin herhangi bir uyuşmazlığın mevcut olmadığı görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle işin esasının belediyelerle sınırlı olarak incelenmesine Muammer Turan, Mehmet Çınarlı ve Mustafa Şahin'in (sınırlamaya gerek bulunmadığı) yolundaki karşıoyları ve oyçokluğuyla karar verilmiştir.

V- ESASIN İNCELENMESİ :

İşin esasına ilişkin rapor, başvuru kararı ve ekleri, Anayasaya aykırılığı ileri sürülen yasa, itiraza dayanak yapılan Anayasa maddesi, bunlarla ilgili gerekçeler ve öbür yasama belgeleri okunduktan sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

A- İncelenen Konular :

İnceleme sırasında öncelikle aşağıdaki konular üzerinde durulmasına gerek görülmüştür :

1. Taşınmaz Mal Kiraları Konusu

Başkasına ait bir maldan bir bedel karşılığında yararlanma esasına dayanan kira sözleşmesi, tarafların serbest iradeleriyle oluşur ve her iki taraf için borç doğurur. Bu nedenle genel olarak, özel hukuk kurallarına göre düzenlenmesi gerekir. Ancak, uygulamada, taşınmaz mallara ilişkin kira konusunun taşıdığı özellik ve önem nedeniyle Borçlar Yasasının öngördüğü irade serbestisi esasının taşınmaz mallar yönünden yeterli olmadığı gözlenmiştir. Özellikle konut üretiminin artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamaması ve yüksek enflasyon nedeniyle kiraların hızla yükselmesi, toplumun büyük bir bölümünü oluşturan kiracıların çok güç durumlara düşmelerine neden olmuştur. Toplumda ev sahibi - kiracı ilişkisinden doğan sürtüşmelerin giderilebilmesi ev sahibine göre ekonomik açıdan daha zayıf durumdaki kiracıların korunması, toplum huzuru ve güvenliği gibi nedenlerle Devletin, taşınmaz mal kirası konusunu Borçlar Yasası yanında, tarafların irade ve mülkiyet hakkını kullanma özgürlüklerini sınırlayıcı ve emredici kurallarla düzenlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Türk taşınmaz mal kirası hukukunda, kira bedellerinin 1939 yılı rayiç kirası üzerinden dondurulması ilkesini getiren 3780 sayılı Millî Korunma Yasası ve bu Yasada yapılan değişiklikler ve daha sonra 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasa ve bu Yasanın, kiralan 1939 ve 1953 yıllarına göre donduran 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali üzerine ortaya çıkan boşluğun yargı organlarının kararlarıyla doldurulması, kiracıyla - kiralayanın çıkarları arasında bir denge kurulmaya çalışılması yönündeki çabaların sonuçlarıdır.

Türk Hukukunda, Yasama tasarrufları ve Mahkemelerin yerleşik içtihatlarının, kira bedelini, sözleşme süresini, sözleşmenin feshini, kiracının taşınmazdan çıkarılması koşullarını emredici kurallarla düzenlediği; öteyandan sözleşmenin yapılmasında serbest irade ilkesinin korunduğu gözlenmektedir. Böylece, taşınmaz mal kirası konusu, özel hukuk ilişkisi yanında ve belki de daha ağırlıklı olarak kamu hukuku kapsamı içersinde düzenlenmektedir. 3151 sayılı Yasanın da, bu kapsam ve anlayış içersinde, belediyeler ve özel idareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri hakkında 2912 sayılı Yasaya koşut hükümler getirdiği ve bu kurumlara ait taşınmaz kiralarının günün emsal ve rayiç bedelleri düzeyine getirilmesini amaçladığı anlaşılmaktadır.

2. Kamu İdarelerinin Özel Taşınmazları

Kamu tüzelkişilerine ait taşınmazların bir bölümü doğrudan kamu hizmetine ve kamunun yararlanmasına özgülendiği halde (kalımlı emlak); bir bölümü kamu hizmetine ayrılmadan gelir getirmek amacıyla kullanılabilir ( zel emlak). Özel emlak, kamu idaresinin, kamu hizmetine doğrudan  zg lemediği, üzerinde işletme, kiraya verme ve satma gibi yetkilere sahip bulunduğu taşınmazlardır. Bunlar, kamu idarelerinin gelir kaynaklarından birini oluştururlar. Özellikle yerel idarelerin giderlerinin önemli bir bölümünün karşılanması bu tür emlaktan elde edilen gelirlere bağlıdır.

Kamu emlakının, kamu hukuku ilişkisi içersinde ve idare hukuku kurallarına göre yönetilmesine karşın, kamu özel emlak üçüncü kişiler yönünden özel hukuka tabidir. Ancak, kamu idaresi ile onun özel taşınmazı arasındaki bağlantı, özel hukuktaki bir malikle-taşınmaz arasındaki mülkiyet ilişkisinden bir hayli farklıdır. Özel hukukta malik, malına istediği gibi tasarruf edebilmede, onu dilediği fiyatla dilediğine satmada ya da kiralamada ve maldan elde ettiği geliri istediği gibi harcamada  zg r olmasına karşın; kamu idaresi, sahip olduğu özel emlak üzerinde tasarrufta bulunurken, bir takım kurallara uymak durumundadır (Muhasebe-i Umumiye Yasasına, Devlet İhale Yasasına, Sayıştay denetimine tabi olması gibi); bu taşınmazları dilediklerine dilediği fiyatla devredemez; daha önemlisi bu yerlerden sağlanan geliri, gördüğü kamu hizmetine ayırmak zorundadır. Böylece  zel emlak, idarenin üçüncü kişilerle olan ilişkilerinde (alım, satım, kira gibi konularda)  zel hukuk kurallarına tabi ise de, kamusal bir sorumlulukla ve kamu hukukunun belirlediği usule göre kullanılır. Bu yerlerden elde edilecek gelirin, kamu idaresinin yapmakla yükümlü olduğu hizmette harcanması, bu taşınmazların kamu hizmetine dolaylı olarak özgülenmesi (dolaylı  zg lenme) anlamındadır.

B- İtiraz Konusu Kuralın Anayasa'ya Aykırılığı Sorunu :

1. Anayasa'nın 2. maddesi yönünden inceleme :

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 2. maddesinde "hukuk Devleti olmayı" Cumhuriyetin nitelikleri arasında saymıştır.

Anayasa Mahkemesinin çeşitli kararlarında belirtildiği üzere "... (Hukuk devletinin temel unsuru bütün devlet faaliyetinin hukuk kurallarına uygun olmasıdır) hukuk devleti, insan haklarına saygı gösteren ve bu hakları koruyucu,  dil bir hukuk düzenini kuran ve bunu devam ettirmeye kendini zorunlu sayan ve bütün faaliyetlerinde hukuka ve Anayasa'ya uyan bir devlet olmak gerekir. Hukuk devletinde kanun koyucu da dahil olmak üzere devletin bütün organları üstünde hukukun mutlak bir hakimiyeti haiz olması, kanun koyucunun yasama faaliyetlerinde kendisini her zaman Anayasa ve hukukun üstün kuralları ile bağlı tutması lâzımdır. Zira kanunun da üstünde Kanun Koyucunun bozamayacağı temel hukuk prensipleri ve Anayasa vardır..." (11/10/1963 günlü, E: 1963/124, K: 1963/243 sayılı karar, AMKD. Cilt: 1, Sayfa: 429).

Devlet faaliyetlerinin hukuk kurallarına uygun olması, kazanılmış haklara saygı duyulmasını gerektirir. Ancak, kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın ya da borcun yeni yasad n önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekir.

3151 sayılı Yasa, Belediyeler .. ile kiracılar arasındaki mevcut sözleşmenin, Yasanın yayımlandığı tarihten itibaren 6 ay sonra kendiliğinden sona ermesini, eski kiracıların, belediyelerce rayiç ve emsal bedele uygun olarak belirlenecek yeni kira bedeli ve koşulları

üzerinden 6 ayı takip eden 30 gün içersinde sözleşme yapmaya yetkili olmalarını, kiracıların yeni bedele ve koşullara mahkemeler nezdinde itiraz edebilmelerini öngörmektedir.

Borçlar Yasasının 248. maddesine göre "Âdi kira, bir akittir ki kiralayan, onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder". Bu hüküm uyarınca, âdi kirada, kiralayan, bir şeyin kullanılmasını bir süre için kiracıya terk etmeyi üstlenmekte, buna karşılık, kiracı da bir bedel ödemeyi yüklenmektedir. Görüldüğü üzere kira sözleşmesinin yapıldığı anda, sözleşmeden doğan, ileriye dönük borçlandırııcı yüküm getiren haklar henüz fiilen elde edilmiş değildir. Taraflar, sadece sözleşme dönemini kapsayan süre için borç yüklenmiş olmaktadırlar. Nitekim, kira sözleşmesinin kiracıya, görelî bir hak sağlaması (örneğin, kiralayanın, sözleşmenin kendisine yüklediği teslim borcunu yerine getirmeyerek kiralananı başka bir sözleşmeyle üçüncü kişiye teslim etmesi durumunda, ilk sözleşme sahibinin, kiralananın kendisine teslim edilmesini isteyememesi; Borçlar Yasasının 254. maddesinde düzenlenen "satım ile kiranın infisahı" kuralı); öteyandan kira sözleşmelerinin doğumu için süreli olma zorunluluğunun olmaması, süresiz ya da 8/9/1983 günlü, 2886 sayılı Yasaya tabi kuruluşlarda on yılı aşmayacak biçimde; bu Yasayla bağılı olmayanlarda daha uzun süreli kira sözleşmelerinin yapılabilmesi, sözleşmenin yapıldığı anda sözleşme süresinin sonuna kadar tüm sonuçlarıyla kazanılmış bir hakkın bulunduğu savına yer vermez. Taşınmazın satışı ya da kiracının kira bedellerini ödememesi gibi durumların mülk sahibine, sözleşme süresi dolmadan kiralananın tahliyesini istemek hakkını vermesi bu görüşü doğrulamaktadır.

Öteyandan, 3151 sayılı Yasanın, kamu hukukuna ilişkin ve emredici nitelikte olması, öngördüğü genel ve objektif düzenlemenin farklı hukuksal durumlar yaratmaması için her yerde aynı zamanda uygulanmasını, eski yasa zamanında başlamış olan hukuksal ilişkilerin yeni yasaya göre devamını ve sonuçlandırılmasını gerekli kılar. Aksi halde, 3151 sayılı Yasanın, yayımını takip eden aybaşında yürürlüğe girmesine karşın, çeşitli yıllara uzanabilen kira sözleşmeleri nedeniyle, farklı uygulamalar yıllar boyu devam eder ve sözleşmesi henüz sona ermemiş olan kiralar yönünden yasa hükmünü yürütemez. Bu da, emredici yasa kuralının, herkes için ve herkese aynı zamanda objektif hukuksal durumlar yaratması ilkesine uygun düşmez.

Açıklanan nedenlerle 3151 sayılı Yasa kuralı, Anayasa'nın 2. maddesindeki hukuk devleti ilkesine aykırı görülmemiştir.

2. Anayasa'nın 10. maddesi yönünden inceleme :

İtiraz yoluna başvuran mahkeme, itiraz konusu Yasanın, taşınmazların kiraya verilmesinde aynı hukuksal durumda bulunması gereken belediyeler, özel idareler vb. kurumlar ile kiralayan durumunda bulunan gerçek kişiler arasında ayırım yapılmasına olanak tanınması nedeniyle eşitlik ilkesine aykırı düştüğünü ileri sürmektedir.

Anayasamız, hukuksal durumu aynı olanların aynı kurallara bağılı tutulacağını, ayrı durumda olanların ise ayrı kurallara bağılı tutulmasının Anayasaya aykırılık oluşturmayacağını kabul etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin kimi kararlarında açıklandığı gibi, yasa karşısında eşitlik, herkesin her yönden aynı kurallara bağılı tutulması değildir. Kiraya verenler durumunda da olsalar, haklı nedenlerin varlığında kamu tüzelkişileri ile gerçek kişilerin ayrı kurallara bağılı tutulmaları eşitlik ilkesine aykırı düşmez.

3151 sayılı Yasanın genel gerekçesinde "..Belediyeler ve özel idarelere ait gayrimenkullerin kira bedelleri emsallerine göre günümüz rayiçlerinin çok altında olup, işletme

ve amortisman masraflarını dahi karşılayamaz durumda sembolik bedellerle kirada bulunmaktadır..." (TBMM Tutanak Dergisi, 53. Birleşim, Dönem: 17, Cilt: 12, yasama yılı : 2, S. Sayısı : 212) denilmektedir.

Bu durumun, söz konusu düşük kira gelirlerinin özgülendiği kamu hizmetlerini olumsuz yönde etkilemesi doğaldır.

Yasa Koyucunun, 3151 sayılı Yasayla, Belediye ve özel idareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı kirada bulunan taşınmazların, paranın sürekli değer kaybetmesi nedeniyle sembolik hale gelen kiralарını, bir defa için rayiç ve emsal bedellerine yükseltmeyi amaçladığı anlaşılmaktadır.

Daha önce açıklandığı üzere, kamu tüzelkişileri kiraya verdikleri özel emlakları dolayısıyla üçüncü kişilerle özel hukuk ilişkisi içinde iseler de, özel emlakla kamu tüzelkişisi arasında sorumluluk, yönetim ve tasarruf biçimi yönünden kamu hukuku ilişkisinin bulunması, bu emlakten elde edilen gelirin kamu hizmetine ayrılması (kamu hizmetine dolaylı özgülleme), özel emlakim kiraya veren kamu tüzelkişileriyle, kiralayan durumundaki gerçek kişilerin ayrı hukuksal işleme tabi tutulmasını haklı kılar. Kaldı ki özel kişilere ait olup eskiden kiraya verilen taşınmazların kira bedelleri, emsal kira ve rayicin altında kalmasına karşın, gerek yasada öngörülen daha çok gerçek kişilerin yararlanabileceği tahliye koşulları, gerek özel baskılar nedeniyle çoğunlukla mahkemelerin belirlediği oranların üzerinde artış göstermiştir. Halbuki, kamu tüzelkişilerine ait kiralарın, kiracılarının hemen hemen değişmez hale gelmesi, yıllık artışların mahkemelerce belirlenen oranları geçmemesi nedenleriyle gerçek kişilerin emsal yerlerden elde ettikleri kiradan daha düşük düzeyde kaldığı gözlenmiştir.

Böylece, sahip oldukları taşınmazları kiraya veren kamu tüzelkişileri ile gerçek kişiler ayrı hukuksal durum içinde bulunduklarından 3151 sayılı Yasayla Belediyeler yönünden ayrı düzenleme getirilmesinde ve eski kiralарın emsallere göre rayiç bedele yükseltilmesi için kiracılarıyla yeniden sözleşme yapmalarına olanak tanınmasında, Ana-yasa'nın yasa önünde eşitlik ilkesine aykırı bir yön bulunmamaktadır. Belirtilen nedenlerle itiraz reddedilmelidir.

Orhan ONAR, Necdet DARICIOĞLU, Yekta Güngör ÖZDEN, Selâhattin METİN ve Adnan KÜKNER yukarıdaki görüşlere katılmamışlardır.

VI- SONUÇ :

İlk incelemede alınan sınırlandırma kararı uyarınca Belediyeler yönünden incelenen;

15/1/1985 günlü, 3151 sayılı (18/5/1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun)un, Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine, Orhan ONAR, Necdet DARICIOĞLU, Yekta Güngör ÖZDEN, Selâhattin METİN ve Adnan KÜKNER'in karşıoyları ve oyçokluğuyla,

3/7/1986 gününde karar verildi.

Başkan	Başkanvekili	Üye
H. Semih ÖZMERT	Orhan ONAR	Necdet DARICIOĞLU
Üye	Üye	Üye
Yılmaz ALİEFENDİOĞLU	Yekta Güngör ÖZDEN	Muammer TURAN
Üye	Üye	Üye
Mehmet ÇINARLI	Selâhattin METİN	Servet TÜZÜN
Üye		Üye
Mahmut C. CUHRUK		Adnan KÜKNER

KARŞIOY YAZISI

4/2/1986 günlü İlk İnceleme Toplantısı'nda alınan karar uyarınca belediyelerle sınırlı olarak Anayasaya uygunluk denetimine tâbi tutulan 15/1/1985 günlü, 3151 sayılı Yasa; 11/10/1983 günlü, 2912 sayılı Yasa paralelinde oluşturulan, anlam ve amacı itibariyle, bu Yasayı tamamlayan bir ek yasa niteliğindedir. Daha açık bir anlatımla, "18/5/1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun" adını taşıyan itiraz konusu Yasa, aynı adı taşıyan 11/10/1983 günlü, 2912 sayılı Yasa kapsamı dışında bırakılan "Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri" ile ilgili aynı doğrultudaki düzenlemeleri içermektedir.

Borçlar Kanunu'nun 19. maddesi ile tanınan sözleşme hürriyetine dayanılarak yapılmış, konusu, süresi ve koşulları, yasal sınırlar içinde tarafların özgür iradeleri ile karşılıklı olarak serbestçe saptanmış kira sözleşmeleri, içerikleri bakımından; kiralayana ve kiracıya birtakım haklar tanıyan ve borçlar yükleyen, belirledikleri süre içinde, Devletin ve yasaların koruması altında hukuksal geçerliliklerini sürdürmeleri gereken belgelerdir. Bu nedenle, öngördükleri süre ile sınırlı olarak, sözleşmenin gereklerine taraflarca bihakkın uyulması, dolayısıyla sözleşmeden doğan haklara karşılıklı olarak saygı gösterilmesi ve yükümlülüklerin

geciktirilmeksizin yerine getirilmesi zorunludur. Bu zorunluluk, meşru hukuk düzeninin himayesi altındaki hakların sözleşmenin tarafları yada üçüncü kişiler tarafından ihlâl edilmesi halinde kuşkusuz bu düzenin öngördüğü yaptırımların uygulanmasını gerektirecektir. Hal böyle olduğuna göre, Devletin de, tarafların sözleşmelerden kaynaklanan haklarına saygılı olması ve bu hakları koruması özellikle hukuk devleti olmanın vazgeçilmez gereğidir. Bu açıdan bakıldığında, itiraz konusu Yasa'nın 1. maddesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a eklenen ve içerdiği hükümler bakımından, kiracının; kira sözleşmesinde belirlenen süre içinde ve bu sözleşme ile saptanan kira bedeli karşılığında, kiralanan taşınmazı kullanmak ve ondan sözleşme koşullarına uygun biçimde yararlanmak hakkına sözleşme süresi dolmadan son veren; belediyeler adına kayıtlı taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerini günü gelmeden ortadan kaldıran ve taşınmazı kiralayan belediyenin, rayiç ve emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlarını kendiliğinden saptamasına olanak tanıyan; itiraz süresi içinde, kira bedeline karşı Sulh Hukuk Mahkemesine yapılan başvurularla ilgili davalarda ilk ve eski kira ile toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdelerinin nazarı itibara alınmasını kesinlikle engelleyen Geçici Maddenin, yasalarla korunması ve Devletin güvencesi altında bulundurulması gereken hakların ihlâlüne, bunun sonucu olarak hukukî istikrarın bozulmasına neden olması bakımından öncelikle "Hukuk Devleti" ilkesini zedelemekte olduğu gözlenmektedir. Bu doğrultudaki düzenlemenin; Anayasanın 2. maddesiyle ve Anayasa Mahkemesinin, insan haklarına saygı gösteren, bu hakları koruyucu adil bir hukuk düzeni kuran ve bunu devam ettirmekle kendini zorunlu sayan ve bütün faaliyetlerinde hukuka ve Anayasaya uyan Devlet tanımıyla uyum içinde bulunduğu rahatlıkla söylenemez.

Ayrıca, ekonomik koşullar da gözetilerek, tarafların özgür iradeleriyle oluşturulan kira sözleşmelerine, sözleşme süresi içinde, Devletçe, doğrudan doğruya kiralayan belediyelerin çıkarları yönünden ve onların yararına müdahale edilerek; yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilen kira sözleşmelerinin kiracılara sağladığı haklar ve yetkiler gözardı edilmek suretiyle, bunların, kira bedeli ve koşulları yönünden, kiralayan belediyelerce tek taraflı olarak empoze edilen yeni bir sözleşme yapmak zorunda bırakılması, hukuk devleti ilkesi yanında, yine Anayasanın 2. maddesinde Cumhuriyetin nitelikleri arasında sayılan "Sosyal Devlet" ilkesiyle de bağdaşmayan bir düzenlemeyi sergilemektedir.

Öte yandan, belediyelerin sahip bulundukları özel emlak ile gerçek kişilerin mâlik oldukları taşınmazlar ve 2912 ile 3151 sayılı Yasalarda yer almayan kurum ve kuruluşlara ait özel emlak arasında, hukukî açıdan, esasta herhangi bir fark gözetilmediği halde, 3151 sayılı Yasa ile, belediyelere ait özel emlake ilişkin kira sözleşmeleri için farklı düzenlemeler getirilmiş, ezcümle, anılan kira sözleşmelerinin, yürürlük sürelerine bakılmaksızın, Yasanın yürürlüğe girdiği 1/2/1985 tarihinden altı ay sonra, 1/8/1985 tarihinde kendiliğinden sona ermesi; yeni kira bedeli ve kira koşullarının kiralayan tarafından tek taraflı olarak tesbit ve kiracıya tebliğ edilmesi; bunları kabul etmediği takdirde kiracının taşınmazı tahliye etmesi; yeni kira bedeline karşı açılan davalarda, mahkemelerin, eski kira bedellerini ve toptan eşya fiyatlarındaki artış oranlarını nazarı itibara almamaları öngörülmüştür.

Bu durumda, aynı statü içinde bulunmalarına ve aynı hukukî rejime tâbi olmalarına rağmen, gerçek kişiler ve 2912 ve 3151 sayılı Yasaların kapsamı dışında bırakılan kurum ve kuruluşlar ile belediyelerin sahip bulundukları taşınmazlar arasında kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler yönünden önemli ölçüde ayrılık yaratılmış; ikinci kategoriye giren kira sözleşmeleri, 6570 sayılı Yasanın benimsediği sistem dışında özel bir rejime bağlanarak gerçek kişilerin ve birinci kategoride yer alan öteki grupların mağduriyetine yol açan ve eşitlik kuralına belirgin biçimde aykırı düşen geçici bir sistem oluşturulmuştur.

Bu olgu, 3151 sayılı Yasa ile 6570 sayılı Yasaya eklenen Geçici Madde'nin değişik uygulamalara neden olan bahis konusu içeriğinin Anayasanın 10. maddesinde yer alan "kanun önünde eşitlik" ilkesine aykırılığını açıkça ortaya koymaktadır.

Anayasanın, aynı maddî ve hukukî durumda bulunanlar hakkında farklı işlem yapılamayacağını; haklarda ve yükümlülüklerde aynı ölçü ve ölçütlerin uygulanması gerektiğini ilke olarak benimseyen 10. maddesinin hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamayacağına ilişkin kuralının da inceleme konusu hükümlerle bağdaşmakta olduğu söylenemez. Gerçekten, 6570 sayılı Yasa ile tüm taşınmaz malikleri için konulmuş bulunan sınırlı artış ilkesinin geçici de olsa belediyeler lehine değiştirilmesi, açıklanan nedenlerle, kira mevzuatında "imtiyazlı malikler" statüsünü ihdas etmiş olmaktadır.

İtiraz konusu Yasanın Anayasaya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine ilişkin olarak Yüce Kurulca oyçokluğu ile verilen karara bu nedenlerle katılmamaktayız.

Başkanvekili
Orhan ONAR
Üye
Selâhattin METİN

Üye
Necdet DARICIOĞLU
Üye
Adnan KÜKNER

KARŞIOY GEREKÇEM

Kamu düzeniyle doğrudan ilgili olduğundan yasa kapsamına alınması olağan bulunan taşınmaz kiralama işlemlerinde, Anayasa özel biçimde öngörmedikçe kimi kamu taşınmazları için de kamu malı olmayan taşınmazların bağlı olduğu kurallar uygulanır. Yürürlükteki 6570 nolu taşınmaz mal kiralama hakkındaki yasa, ayrıcalık tanımadan (özel kurallarla, yasalarla ayrı işleme bağlı tutulanlar dışında) kamusal ve özel (gerçek ya da tüzel kişilerin olsun) taşınmazlarının kiralamasında etkin olan kaynaktır. Sözlü ya da yazılı anlaşma ile kiralanan taşınmazlar konu edilen ilişkiler, anlaşmazlığın nedenine, izlenen yasal yolun

tümüne göre 6570 nolu yasaya, Borçlar Yasası'na ve İcra ve İflâs Yasası'na uyularak düzenlenip yürütülür. 6570 nolu Yasa'nın 14. maddesi "Devlet İhale Yasası'na bağlı olarak kiraya verilen taşınmazlar hakkında da bu yasa kurallarının uygulanacağını" açıklamakla birlikte 1. maddesi, kesinlikle, "...kiralayanla kiracı arasındaki hukuksal ilişkilerde bu yasa ile Borçlar Yasası'nın bu yasaya aykırı olmayan kurallarının uygulanacağını" öngörmektedir. Çoğunluk görüşünün geçerli ve doğru bir yönü yoktur. Kararın dayanakları hukuksallıktan uzaktır ve yanlış alana oturtulmuştur. Buraya kadar kısa açıklamadan saptanmaktadır ki, kiralama ilişkilerinde Belediye ile gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri arasında hiçbir ayırım yoktur. Anayasa buna olur vermemiştir. 6570 nolu Yasa bunu asla öngörmemiştir. Anayasa'nın açıkça kurala bağlamadığı, yorumla da genişletilmeye, başka ve değişik biçimde düşünölmeye elverişli olmayan konuda, ayrıcalıklı uygulamayı yerinde bulmak, Anayasa'ya aykırı olduğu gibi Anayasa Mahkemesi'nden beklenen özene, hukuksal atılımlardaki öncölük niteliğine, hukuk devletini gerçekleştirilmekteki göreve de aykırıdır. Taşınmazın Belediye malı olması, kamusal niteliğı ve gelirinin kamu giderlerini karşılamada kullanılması da temel ilişkiyi, yasal ilkeyi değiştiremez, Anayasal düzeyin üzerine çıkamaz. Aşağıda ayrıntılarıyla değineceğim aykırılıklar hukuksal güven ve insanı sarsacak ölçüde ağır olmuş, Belediyelere tanıdığı ayrıcalıkla Anayasal düzeni olumsuz yönde etkilemiştir. Karar gerekçesinin hiçbir yanı, aykırılığı giderici, uygun buluşu doyurucu kılıcı değildir. Kamusal yanı yadsınmamakla birlikte kiralayan - kiracı ilişkilerinin özel hukuk alanında kaldığı, özel 6570 nolu Yasanın bunu amaçladığı, Anayasa Mahkemesi kararlarıyla Yargıtay kararlarının ilkelerle, sorunların çözümünü doğrultusunda bulunduğu kuşkusuzdur. Kararda yer verilen tarihçe, iptal konusu geçici maddenin uygunluk denetiminde gözetilecek bilgi ise de gerekçe değildir. Yerindelik denetimi yapılmadığına göre olayın uygunluk ya da aykırılığı değil, iptali istenen maddenin Anayasa karşısındaki varlığı, yapısı, geçerliğı irdelenecektir. Yasa'nın her kiralayana değil, 6570 nolu Yasa kapsamındaki kimi kiralayanlara tek yanlı olanaklar getirdiğı, geçici maddede sayılan kiralayanlar için özel nitelik taşıyan bir kuralı içerdığı tartışma götürmeyecek açıklıktadır. Düzenlenen ilişki de özel hukuk ilişkisidir. İlişkinin yanlarından birisine açık olan kapı öbürüne kapalı tutulunca Anayasal egemenlikten, hukuk üstünlüğünden söz edilemez. Enflasyonu körükleyiciliğı, politik kökenli girişimlere araç olabilirliğı bir yana bir kamu kurumunu yasayla haksız, aykırı bir işleme itme görünümü, kamusal öğelerin temelde gözardı edildiğini ortaya koymuştur. Yalnızca kira bedelini artırmaya yönelik düzenleme yasanın kamu düzenine ilişkin niteliğıyle bağdaşmamıştır. Kiracıyı korumasız bırakan kuralın (geçici maddenin Belediyeyi kayıracı içeriğıyle bellidir) kamu düzeniyle uyumlu olduğu savunulamaz. Anarşiye dönüşen kira sorunlarında 3151 nolu Yasa yeni anlaşmazlıkların kaynağı durumundadır. İstatistik bilgileri kira ve konut sorununun önemini kavramak için yeterli uyarıdır. Yalnızca bedeli, onu da ayrıcalıklı kiralayanlar için, düşünen yasa aykırılıkların dizini görünümündedir. Ülkemizde 2000'e yaklaşan belediyelerin artırma ile, sözleşme ile kiraya verdikleri, sık sık, yılda, birkaç bir bedel artırımını yoluna gittikleri kabul edilmese bile iptali istenen kuralla getirilmek istenen ölçüsüzlük, zorlama apaçıktır. Kimi kiralayanların bedel artırımını "tesbit" yoluyla sınırlı tutarken, Belediyelere, kiracılarını güçlölklere düşürücü tek yanlı uygulamalar, "oldu bitti"ler sağlamak yasanın işlevi olamaz. Yasa, kendi varlığıyla çelişemez. Anayasa katında kimsenin bir başkasından önceliğı, üstünlüğü ve önemi olamaz. Anayasa Mahkemesi bu sonucu sağlamakla yükümlüdür.

Karara metni alınan (içerikteki tek yanlı tutum bellidir) eldeki 3151 nolu Yasanın Anayasa'ya aykırılığını kanıtlayan ayrıntılar, sırasıyla şunlardır :

1- Yürürlükteki kira sözleşmelerinin tek yanlı ve kesin bozumu, hukuksal güveni ve kamusal dengeyi ortadan kaldırmaktadır. Sözleşme süreci, başlangıç gününden belli edilen bitim gününü kapsar. Giderek, 6570 nolu Yasanın 11. maddesi gereğince kendiliğinden

uzayarak kira bedeli dışında yanları bağlar. Sözleşme süresi boyunca kiracı lehine doğmuş hakları ortadan kaldırmakla hukuk devleti ilkesine aykırı düşmektedir. Kazanılmış hak kavramının bilimsel yönden tartışması ayrı, bu kurumun varlığının benimsenip benimsenmemesi konumuz dışıdır. Gelenekleşmiş, yaşamın hukuksal bir dalı olmuş "kazanılmış hak" yalnızca geçmişe ilişkin edinmeyi değil, geleceği de bu geçmişe bağlı olarak aynı durumda korumayı öngörür. Bu edinmeyi tanımayarak, üstelik tek yanlı, ortadan kaldırmak hukuka inancı sarsan, hukuk dışı bir tutumdur. Kiracının, sürmekte olan kira ilişkisinde, yükümlülüklerini yerine getirdiği sürece yan olmak hakkı, yararlanmak hakkı yürürlükteki kurallarla kendisi gibi kiralayanı da bağlı görmek hakkı, hukukun varlığı gereğidir. Bu gerek incelenen yasa ile yok edilmiştir. Kiralayan olarak Belediyenin, taşınmaz olarak kiralanan malının, öbür kiralayanlardan ve taşınmazlardan hiçbir ayrılığı, yasal nitelik değişikliği yoktur. Geliri, ve kiralamada kimi yasa kurallarının uygulanması niteliğini etkileyemez.

Yasa, Belediyelerin taşınmazlarına ilişkin sözleşmeleri etkilemektedir. Yürürlüğe önceden konulmuş kurallara uygun biçimde düzenlenen bu sözleşmelerin iki yanını birlikte korumak, iki yana eşit davranmak, bu sözleşmelerden doğan haklara saygı göstermek hukuk devleti olmanın doğal gereğidir. İncelenen yasa ile bu gerek de çiğnenmiştir. Doğmuş hakkı tanımak, kazanılmış hakka saygı göstermektir. Sözleşmenin geleceği kapsamı kazanılmış hak kavramına aykırılığı değil, tersine, bu kurumu tümüyle tanımayı gerektirir. Yalnız iç hukukta değil, uluslararası hukukta da tartışma konusu olan "kazanılmış hakların korunması" önceki hukuksal durumun, belirlenmiş yapının, kurumun geçerliğini sürdürmesidir. Bunu sona erdirmenin yararı, yöntemi üzerinde değişik düşünceler olabilir. Ancak, hukuksallığı kuşkusuzdur ve öncelik taşır. Sona erdirmeye biçimi yasal da olsa, kazanılmış bir hakka dokunmak, üstelik tek yanlı olarak, hukuka güveni yıkar. Özel hukukta kazanılmış hakların korunmasına ilişkin birçok örnek vardır. Geleceği kapsayan süre anlaşmasıyla, o süre sonuna değin kazanılmış hak oluşmuştur. Mahkememizin bu yolda önceki kararlarına da ters düşülmüştür. Hukukta kazanılmış hak, kamu kesiminde olsun, özel kesimde olsun güvenilirliğin kanıtı, uygunluğun ölçüsüdür. Olmadık bir nedenle çiğnenmesi (bilimsel tartışmaların bu konuda bir sonuca ulaşmaması gerçeği karşısında) Anayasal düzeyde haklı bulunamaz.

2- Millî Güvenlik Konseyi zamanında yürürlüğe konulan 11/10/ 1983 günlü, 2912 nolu Yasayla TC. Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (Bağ-Kur), Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Darülaceze Müdürlüğü, Darüşşafaka Derneği ve bağlı vakıflar, mazbut ve mülhak vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü, Verem Savaş ve Kansere Savaş Dernekleri adına kayıtlı ya da bunların kamu kuruluşları ya da kamu yararına çalışan derneklerle ortaklaşa sahip bulundukları taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri için 3151 nolu Yasaya benzer kurallar getirilmesi haklı bir neden sayılamaz. Aykırı örnek, örnek olamayacağı gibi 3012 nolu Yasa ile kiracılara itiraz hakkı tanınip tesbit davası yolu açılarak aykırılığın azaltılması yolu izlenmiştir. Olağanüstü dönemin ürünü olan bir yasa, olağan dönem için örnek oluşturamaz. Kaldığı Anayasanın Geçici 15. maddesiyle uygunluk denetimi yolu kapalı bulunan bir Yasa (iptali istenen yasanın aykırılığına karar verilse idi) hukuka bağlı, kendi varlık nedeni olan hukuk devletine saygılı bir yasama organınca yürürlükten kaldırılarak ya da düzeltilerek bir aykırılığın daha giderilmesi yolu açıları. Demokrasi, aykırılıkların ayıklanmasının en kolay olduğu rejimdir. Hukuk devletinin sözde ve kâğıt üzerinde kalmaması için tüm Anayasal kuruluşlara, öncelikle Anayasa Mahkemesine büyük görevler düşmektedir. Anayasa Mahkemesi, kendisine başvurma yolu kapalı bir antidemokratik yasayı savunduğumuz iptal yoluyla etkilene gücünü yitirmemeli idi.

3- Söz konusu 2912 nolu Yasa ile inceleme konusu 3151 nolu Yasa, adı sayılan kamu kurumlarına (hukuksal ilişkide taşınmazının özel taşınmazdan, kimliğinin de özel kişiden ayrılığı yoktur) para değerinin düşmesi sonucu yetersiz kalan kira bedellerini bozarak (feshederek) günlük bedeller üzerinden kira sözleşmesini yeniden yaptırma yolunu açmakla yasama organınca, Devletin hukuksal dengeyi sağlama görevi çiğnenmiştir. Devlet, kamu kurumlarına zorlayıcı yöntemlerle haklar sağlarken, yurttaşlarını hem bunlara karşı yeterli biçimde korunmamış, hem de taşınmaz sahibi gerçek ve tüzel kişilere aynı hakkı tanımaktan özellikle kaçınmıştır. Belediye bir yurttaşın kiracısı ise kiralayanın eli-kolu bağlıdır, bir yurttaş Belediyenin kiracısı ise Belediyenin gözdağı niteliğindeki işlemlerle sokağa atmasına kadar geniş olanakları vardır. Bu eşitsizliği, bu ayrıcalığı yasa sağlayamaz, Anayasa Mahkemesi buna geçerlik tanıyamaz.

Belediyelerin de, özel kişiler gibi yargı yoluna başvurarak tesbit davasıyla yeni kira bedeli istemek hakkı varken, ayrıcalıklarla donatılıp "iş işten geçince" itiraz yolunun açılması hukuk içinde savunulamaz. Yasama organının, yapılmış bir sözleşmenin yanları arasına girmesi ve onların istençlerine (iradelerine) bakmaksızın, sözleşmelere son vermesinin Anayasal hiçbir dayanağı yoktur. Üstelik, kamu yönetimi, kiraya verirken istediği koşullarla sözleşme yapabilmektedir. Gelirinin kamu giderine ayrılması taşınmazın ve ilişkinin niteliğini etkileyemez.

4- Anayasa'nın 48. maddesinde öngörülen "sözleşme hürriyetinin anlam taşıyabilmesi, yürürlükteki hukuk kurallarına uygun olarak yapılan sözleşmelerden doğan haklara yanlar gibi üçüncü kişilerin de saygı göstermesini sağlayan, aykırı davranışları önleyen bir hukuk düzeninin kurulmasına bağlıdır. Böyle bir düzeni kurmak ve sürdürmek Devletin görevidir. Olayımızda ise, Devlet, kendi hukuk kurallarına uyularak oluşturulmuş sözleşmeleri yanların istençlerine aldırmaksızın sona erdirmiş, böylece "sözleşme özgürlüğü" sözde kalmıştır. Borçlar Yasası'nın 19/1. maddesiyle de ilkesi benimsenmiş, 2. maddesiyle sınırları çizilmiş sözleşme özgürlüğü bu yasayla tanınmamıştır. Yasama organının kişiler arasındaki bağitlara kendiliğinden el atmasının, hukuk devleti niteliğiyle uyusur yönü yoktur. Objektif iyi niyet kurallarına yanlardan birinin aykırı davranmasında çözüm yeri yasama organı değil, yargı organıdır. Yanların özgür ve bağımsız istençleriyle oluşmuş, yükümlülükler getiren sözleşmeyi bir yan için geçersiz kılma olanağı getiren kural, Devletin koruması gereken duruma neden olmasının örneğidir. Böylece 3151 nolu Yasa ile "sosyal devlet" ve "hukuk devleti" ilkeleri çiğnenmiştir.

5 - Özel malları kamu malı gibi değerlendirip bağılı oldukları rejimde ayrılık savunan çoğunluk kararı, kamu malı ve özel mal ayırımında yanlışlıklara neden olacak düşüncelere bağlanmıştır. Ayrıcalıklı bir düzenlemeyi uygun gösterebilme çabasına bağılı bu düşüncüyü Anayasa'nın 10. maddesine uygun bulmak olanaksızdır. Eşitlik ilkesi ayırım gözetilmeksizin yasa katında eşitliği öngörmektedir. Aynı hukuksal konumda (statüde) bulunmalarına karşın, Belediyelerin özel hukuk kurallarına bağılı taşınmazları için 3151 nolu Yasa ile getirilen ayırımı hukuk dışında kalmaktadır. Anılan bu Yasa önerisinin gerekçesinde, olağanüstü zamanda çıkarılmış 2912 nolu Yasa örnek gösterilmektedir. "Yasa önünde eşitlik ilkesi" aynı hukuksal durumdaki kişilere ayrı davranılamayacağı, hak, yüküm, ve yararlar da aynı ölçütlerin uygulanacağı, ayrıcalık ve özelliklerin Anayasal dayanağı bulunmadıkça birbirinden ayrı işleme bağılı tutulamayacağı anlamındadır. Bu üstün ilkeyi, hukuksal olanakları, yol ve yöntemleri bulunan bir konuda Belediyeler için gözardı etmek hukuk devleti inancını sarsıcı bir kalkışmadır. Bu inancın sarsılmasını gerektiren küçük-büyük ayırımı yapılmayacak aykırılıklar hukuk için en ciddi tehlikelerdir. Kamu tüzel kişisi kiralayan olunca, öbür kiralayanlardan ayrı

Esas Sayısı : 1986/3
Karar Sayısı : 1986/15

durumda, ayrı nitelikte olamaz. Kararın gerekçesi inandırıcı değildir. Hukuksal durum ise hepsi için "aynı" dır. Gerçek, değişik anlatımlarla değişmez.

Anayasa'nın üstünlüğünden hiçbir nedenle ödün verilemez. Onu daha çağdaş, daha hukuksal, daha demokratik kılacak yerde bağlayıcı ve engel durumuna sokmak uygun bir tutum ve yerinde bir davranış değildir.

Bu nedenlerle, 3151 nolu Yasanın 1. maddesiyle 6570 nolu Yasaya eklenen Geçici Maddenin birinci fıkrasıyla, beşinci fıkranın birinci tümcesini Belediyeler yönünden (dava yalnız Belediyeye karşı açılmış olduğundan) Anayasa'nın 2, 10. ve 48. maddelerine aykırı buluyorum.

Üye

Yekta Güngör ÖZDEN

EK GEREKÇE

İnceleme konusu 15/1/1985 günlü ve 3151 sayılı Kanunun müktesep hakları ihlâl ettiği ileri sürülüyor.

Müktesep haktan söz edildiği hallerde bu konu üzerinde önemle durmak ve dikkatle düşünmek gerekmektedir. Nitekim Sayın Ord. Prof. Dr. Sıddık Sami Onar, "İdare Hukukunun Umumi Esasları" adlı kitabının üçüncü basısında, müktesep hak mefhumu hakkındaki yerli ve yabancı birçok müellefin görüşlerini de özetledikten sonra kitabının 482 nci sahifesinde : "Görülüyor ki pek çok kullandığımız müktesep hak tabiri hukukun en müphem, karanlık ve

Esas Sayısı : 1986/3
Karar Sayısı : 1986/15

tatbik sahası yok denecek kadar mahdud bir mefhumdur ve umumi hukuki durumlarda hiçbir zaman bahis mevzuu olamaz" demektedir.

Esas itibariyle eşit şahıslar arasında, mukavele serbestisi ve irade muhteviyetine dayanan Borçlar Kanunu bile, 252, 254, 261 ve 264 üncü maddelerinde belirttiği gibi "mucibi aktin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebepler hususunda", "satış halinde", "müstecirin iflâsı"nda vs. de sözleşme süresinin dolmasından önce mukavelenin feshedilebileceğini kabul etmektedir.

Kaldiki, özel hukuk alanına giren Borçlar Kanunu, 1940 yılından itibaren çıkarılan ve kamu hukuku özelliklerini taşıyan 3780, 3954, 4180, 4648, 5020, 6084, 6570 ve 2912 sayılı Kanunlarla zımnen değiştirilmiştir. Bu Kanunlar, kira bedellerini sınırlarken mukaveledeki sürelerinin de otomatikman devamlı olarak yenileneceğini öngörmüşlerdir. Bu arada zaman zaman kira mukavelelerini sona erdiren hükümler de konulmuştur. Örneğin; 6570 sayılı Kanunun muvakkat 2 nci maddesine o kanunun yürürlüğe girmesinden altı ay sonra bazı kira mukavelelerinin sona ereceğine dair hükümler konduğu görülmektedir.

3151 sayılı Kanunla da altı ay sonra sona ereceği belirtilen kira mukaveleleri esas itibariyle tarafların serbest irade ve rızalarıyla tesbit ettikleri sözleşme süreleri olmayıp önceki kanunların otomatikman uzattıkları sürelerdir.

Ayrıca kanun, rayiç ve emsal bedel üzerinden kirasını sürdürmek isteyen kiracıya tercih hakkı vermekte ve rayiçten yüksek kira bedeli istenmesine karşı da mahkemeye başvurmak imkânını tanımaktadır.

Bu nedenlerle müktesep hakkın ihlâlinden bahisle Kanunun Anayasaya aykırılığı iddiasının kabul edilmemesi de yerindedir. Bu ek gerekçeyle çoğunluk kararına katılıyorum.

Üye

Muammer TURAN