

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas sayısı : 1986/9

Karar sayısı : 1986/18

Karar günü : 3.7.1986

R.G. Tarih-Sayı :10.12.1986-19307

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN : İstanbul Yedinci 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:

Mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait olan İstanbul-Aksaray yer altı geçidindeki dükkan kirasının Belediyece, 3151 sayılı Yasaya dayanılarak 1.8.1985 tarihinden geçerli olarak 2.000.000 TL yükseltilmesi üzerine, İstanbul Yedinci Sulh Hukuk Hakimliğine açılan kira tespit davasında, davacının ileri sürdüğü Anayasaya aykırılık savının ciddi olduğu kanısına varan Mahkeme, Anayasa Mahkemesine başvurulmasına karar vermiştir.

III- YASA METİNLERİ:

" 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 ay 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 gayrimenkulü 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 fiyatlarında artış yüzdeleri bu tespitlerde nazar alınmaz. Mahkeme tespitinde bilirkişi olarak resmî dairelerce bildirilen teknik

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

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, siyasi 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, Selahattin Metin, Servet Tüzün, Mahmut C. Cuhruk, Mustafa Şahin ve Adnan Kükner'in katılmalarıyla 6.3.1986 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, kiralayan durumundaki Belediye ile kiracı gerçek kişi arasındaki uyuşmazlıktan kaynaklanmaktadır.

İtiraz yoluna başvuran mahkemede bakılmakta olan davanın niteliği ve tarafları gözönünde tutulduğu takdirde; özel idareler 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, kiraları 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; öte yandan 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 kanunun yararlanmasına özgülendiği halde (kamu emlakı); bir bölümü kamu hizmetine ayrılmadan gelir getirmek amacıyla kullanılabilir. (Özel emlak). Özel emlak, kamu idaresinin, kamu hizmetine doğrudan özgülmediği, 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 bağıdır.

Kamu emlakının, kamu hukuku ilişkisi içersinde ve idare hukuku kurallarına göre yönetilmesine karşın, kamu özel emlakı 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, malın istediğı gibi tasarruf edebilmede, onu dilediğı fiyatla dilediğine satmada ya da kiralamada ve maldan elde ettiğı geliri istediğı gibi harcamada özgür olmasına karşın; kamu idaresi, sahip olduğı özel emlak üzerinde tasarrufta bulunurken, bir takım kurallara uymak durumundadır (Muhasebeî Umumiye Yasasına, Devlet İhale Yasasına, Sayıştay denetimine tabi olması gibi); bu taşınmazları dilediklerine dilediğı fiyatla devredemez, daha önemlisi bu yerlerden sağlanan geliri, gördüğü kamu hizmetine ayırmak zorundadır. Böylece özel emlak idaresinin üçüncü kişilerle olan ilişkilerinde (alım, satım, kira gibi konularda) özel hukuk kurallarına tabi ise de, kamusal bir sorumlulukla ve kamu hukukunun belirlediğı usule göre kullanılır. Bu yerlerden elde edilecek gelirin, kamu idaresinin yapmakla yükümlü olduğı hizmette harcanması, bu taşınmazların kamu hizmetine dolaylı olarak özgülenmesi (dolaylı özgülenme) 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 belirtildiğı üzere "... (Hukuk devletinin temel unsuru bütün devlet faaliyetinin hukuk kurallarına uygun olmasıdır.) hukuk devleti, insan haklarına saygı gösteren ve bu hakları koruyucu, adil 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 bağı tutması lâzımdır. Zira kanunun da üstünde Kanun Koyucunun bozamayacağı temel hukuk prensipleri ve Anayasa vardır..."(10.11.1963 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 sözedilebilmesi için bu hakkın ya da borcun yeni yasadın 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 terketmeyi iltizam eder". Bu hüküm uyarınca, âdi kirada, kiralayan, bir şeyin kullanılmasını bir süre için kiracıya terketmeyi 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.

Öte yandan, 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 tutulacağına, 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..." (T.B.M.M. Tutanak Dergisi, 53. Birleşim, Dönemi: 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 emlaktan elde edilen gelirin kamu hizmetine ayrılması (kamu hizmetine dolaylı özgüleme), özel emlakını 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 geçmesi 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, Anayasa'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
H.Semih ÖZMERT

Başkanvekili
Orhan ONAR

Üye
Necdet DARICIOĞLU

Üye
Yılmaz
ALİEFENDİOĞLU

Üye
Yekta Güngör ÖZDEN

Üye
Muammer TURAN

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

Üye
Mehmet ÇINARLI

Üye
Selâhattin METİN

Üye
Servet TÜZÜN

Üye
Mahmut C. CUHRUK

Üye
Adnan KÜKNER

KARŞIOY YAZISI

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18
Karar günü : 3.7.1986

4.2.1986 günlü İlk İnceleme Toplantısında 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, meşrû hukuk düzeninin himayesi altındaki hakların sözleşmenin tarafları ya da 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 yüzdelерinin nazarı itibara alınmasını kesinlikle engelleyen Geçici Maddenin, yasalarla korunması ve Devletin güvencesi altında bulundurulması gereken hakların ihlâlîne, bunun sonucu olarak hukukî istikrârın 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 gözetilmediğı 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 girdiğı 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 etmediğı 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 almalarına 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 benimsediğı 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 yapılamıyacağını; haklarda ve yükümlülüklerde aynı ölçü ve ölçütlerin uygulanması gerektiğini ilke olarak benimseyen 10. Maddesinin hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamıyacağına ilişkin kuralının da inceleme konusu hükümlerle bağdaşmakta olduğu söylenemez. Gerçekten, 6570 sayılı Yasa ile tüm taşınmaz malikleri için konulmuş bulunan

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

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
Necdet DARICIOĞLU

Üye
Selâhattin METİN

Üye
Adnan KÜKNER

KARŞIOY GEREKÇEM

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

Esas 1986/3 sayılı dosya konusu karar için açıkladığım karşıoy gerekçemi bu karar içinde yineliyorum.

Üye
Yekta Güngör ÖZDEN

EK GEREKÇE

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

Esas sayısı : 1986/9
Karar sayısı : 1986/18

Karar günü : 3.7.1986

İnceleme konusu 15.1.1985 günlü ve 3151 sayılı Kanunun müktesep hakları ihlâl ettiği ileri sürülüyor.

Müktesep haktan söz edildiği hallerde bu kanun 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 müellifin görüşlerini de özetledikten sonra kitabının 482 nci sahifesinde: "Görülüyor ki pek çok kullandığımız müktesep hak tabiri hukukun en müphem, karanlık ve tatbik sahası yok denecek kadar mahdut 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 ile, 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 mukavelelerin feshedilebileceğini kabul etmektedir.

Kaldığı, 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 serbeste 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 imkanını tanımaktadır.

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

Üye
Muammer TURAN