

BAL

YARGITAY

İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME

BÜYÜK GENEL KURULU KARARI

ESAS : 1964/2

KARAR : 1964/4

TARİH : 18/11/1964

Gayrimenkul kiralari hakkındaki 6570 numarali Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesinin 26/Mart/1963 tarih 1963/3 esas 67 karar sayili karariyla (Resmi Gazete, 31 Mayıs 1963 gün ve 11416 sayi) iptal edilmesi üzerine iptal kararının yürürlüğe girdiği 26/Eylül/1963 ten önce yapılmış veya kanun uyarınca bir yıl yenilenmiş kira sözleşmesi süresinin iptal kararı yürürlüğe girdikten sonra başlayan yeni döneme ilişkin kira parasının nasıl belirtileceği konusunda Yargıtay Üçüncü ve Altıncı Hukuk Daireleri ilamları arasında içtihat. aykırılığı bulunduğu bildirilmiş ve içtihadın birleştirilmesi yoluyla bu aykırılığın giderilmesi istenilmiş olmakla, Yargıtay içtihadı Birleştirme Hukuk Bölümü Genel Kurulunda ilamlar arasında birbirini tutmazlık bulunduğu oybirliğiyle karar verildikten sonra durum incelendi, gereği konuşulup görüşüldü :

a) Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesinin 8/5/1964 tarih 3307/ 2673 sayılı ilamında: iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış veya kanun uyarınca yenilenmiş kira aktinde belirtilen kira parasının iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra (başlayan dönemde dahi aktin taraflarını bağlayacağı ve kiralayana kira parasının artırılmasını mahkemeden istemeyeceği içtihat edilmiştir. Daire ilamında (6570 sayılı kanunun diğer hükümlerinin yürürlükte kaldığı ve 2 ve 3 üncü maddelerin yürürlükte bulunduğu sırada yapılmış kira sözleşmesi ile belli sınırlar içinde tarafların iradelerini serbestçe birleştirerek kira parasını tayin ettikleri, sınırlandırmayı koyan kanun hükmünün sonradan ortadan kalkması ile sözleşmedeki kira parasına ilişkin hükmün geçersiz bir duruma düşmeyeceği. Anayasanın 152 inci maddesi gereğince iptal kararının geriye yürüyemeyeceği, iptal karardan önceki kira sözleşmesinde belirtilen kira parasını hükümsüz kılamayacağı, Kira Kanununun kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı kuralını kapsayan 9 uncu maddesinin yürürlükte olduğu, bu maddede kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin hususlar istisna edilmiş ise de bu mutlak anlamda bir istisna olmayıp kira parasında Kira Kanununun 2 ve 3. üncü maddeleri esasları dairesinde bir artırma

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

yapılabilmesini mümkün kılan bir istisna olduğundan, bu ibareden 2 inci ve 3 üncü maddelerin iptal edilmiş olması karşısında kira sözleşmesinin kira parasına ilişkin hükmünün artık tarafları bağlamadığı anlamı çıkarılamayacağı, kanun hükmüne karşı ve o hükümlere uygun şekilde kabul edilmiş kira parasında ikrah söz konusu olamayacağı) gerekçesine dayanılmıştır.

b) Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesinin 29/6/1964 tarih 3328/ 6834 sayılı ilamında; (Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 1/10/1963 tarihinde sona erdiği, kiralayanın bundan önce kiracıya tebliğ ettirdiği ihtarname ile kira karşılığının belli bir miktara çıkarılmasını istediği) belirtilmiş, (6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri 26/9/1963 ten itibaren iptal edilmiş olduğu cihetle bu tarihten sonraki kira yılının başlangıcı olan 1/1/1963 ten itibaren kiralananana ait kira parası sınırlandırılmasının kalkmış bulunduğu, 6570 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin kira parası için bu tarihten sonra uygulanamayacağı, ancak kiralayanın kira parasını istediği şekilde tayin ve takdir etmesi Medeni Kanunun 2 inci maddesine göre hakkın gayrı ızzar eden kötüye kullanılması niteliğinde bulunduğu, kanunun bunu himaye edemeyeceği) gerekçesine dayanılmış ve (kiralayanın tespit davası açarak kira parasını usulüne göre tayin ettirmesi ve buna dayanarak davalıya Borçlar Kanununun 260 inci maddesine uygun olarak ihtarname göndermesi gerektiği) içtihat olunmuştur.

c) Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesinin 24/9/1964 tarih 4773 / 5647 sayılı ilamında; (6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddesinin iptal edilmiş olması karşısında 26/9/1963 tarihinden sonraki kira yılının başlangıcından itibaren belediye encümenince yapılan ve muhkem kazıyye niteliğini taşımayan takdire dayanan kira bedeline itibar edilemeyeceği, tarafların serbest iradelerine dayanan sözleşmelerin geçerli sayılabileceği, taraflar arasında kira parası evvelce serbest olarak kararlaştırılmamış ve bu konuda yeni bir anlaşmaya varılamamış olması halinde kira parasını bir tespit davası ile tayin ettirebilecekleri, olayda taraflar arasında evvelce yapılmış bir kira sözleşmesi bulunmasına ve o sözleşmede aylık kira tutarı gösterilmiş olmasına ve sözleşmeyi taraflar serbestçe kararlaştırdıklarına göre 26/9/1963 tarihinden sonra başlayan yeni kira devresi için o kira parasının geçerli sayılması gerektiği) içtihat edilmiştir. Olayda kira sözleşmesinde kira parası 250 lira olarak belirtilmiş, kiracının başvurusu üzerine belediye encümeni kira parasını 100 liraya indirmiş, mahalli mahkemesi yeni kira dönemi için kiracıyı sözleşmedeki 250 lira aylık kira parası ile sorumlu tutmuş, hüküm davalı tarafından temyiz olunmuş ve dairece yukarıda yazılı gerekçelerle onanmıştır.

BAL

d) Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesinin 27/10/1964 tarih 5615/ 7417 sayılı, ilamında; (Taraflar arasındaki kira sözleşmesini 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin yürürlükte olduğu sırada yapılmış olduğu, aynı kanunun 9 uncu maddesinin yürürlükte bulunduğu. Anayasanın 152 inci maddesi gereğince iptal kararı geriye yürüyemeyeceği) belirtilmiş (kiralayanın sözleşmedeki kira parasını yeni dönem için arttıramayacağı) içtihat olunmuştur.

İptal kararının yürürlüğe girdiği 26/9/1963 tarihinden sonra başlayan yeni kira dönemi için önceki kira aktinde belirtilen kira parasının arttırılamayacağı, a ve d bentlerinde söz konusu edilen ilamlarda kabul olduğu Halde, kiralayanın yeni kira dönemi için kira parasının usulüne göre belirtilmesini tespit davası açarak mahkemeden isteyebileceği, b ve c bentlerinde söz konusu edilen ilamlarda içtihat edilmiştir, ilamlar arasında birbirini tutmazlık açıktır.

1 - İçtihat uyuşmazlığı, eski kira sözleşmeleri hakkında, (Anayasa Mahkemesince verilmiş iptal kararının yürürlüğe girdiği) 26/Eylül/1963 ten sonra başlayan yeni dönem için kira parasının belirtilmesine ilişkin olduğundan, görüşme bu konu ile sınırlandırılmıştır. Taşınmaz malların kiralarına ilişkin 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri bu yasanın uygulandığı yerlerde kira paralarını belli esaslar çevresinde sınırlandırmış, benzerlerinin 12/Mart/1953 tarihindeki kiralarına kıyas ile belirtilmesi veya doğrudan doğruya belirtilmesi cihetine gidilmesi gereken hallerde kira parasını belirtmek için belediye encümenlerini görevlendirmiştir. Yasa, 9 uncu maddesinde (kira mukavelelerinde; bu kanunun kira bedellerinin tayinine müteallik hususlar müstesna, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz) hükmünü koymuştur. Kira paralarını sınırlandıran hükümler; 2, 3, 4, 5 ve 6 inci maddelerde yer almış, 2, 3 üncü maddeler temel kuralları göstermiş, 4, 5 ve 6 inci maddeler mobilyalı veya kaloriferli veya hem konut olarak ve hem de konuttan başka bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan veyahut tümü ile konut olarak kiralandığı halde konuttan başka bir şekilde kullanılan taşınmaz mallarda 2 ve 3 üncü maddedeki temel kuralların nasıl uygulanacağını belirtmiştir. Aynı yasanın 11 inci maddesi (kiracı kira süresinin bitiminden en az 15 gün önce kiralanamı boşaltacağını yazı ile bildirmediği takdirde sözleşmeyi aynı şartlarla bir yıl uzatılmış) saymıştır.

Anayasa Mahkemesi 26/3/1963 tarihli kararıyla 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3 üncü maddesini iptal etmiş, iptal hükmünün karar gününden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.

Kurulda yapılan konuşmalarda aşağıda yazılı görüşler ileri sürülmüştür :

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

a) 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3 üncü maddeleri iptal edilmiş ve böylece kira paralarına ilişkin sınırlama kaldırılmış olduğundan iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra başlayan kira dönemi için kiralayan dilediği kira parasını isteyebilir, ihtarname tebliğine rağmen süresinde bu parayı ödemeyen kiracıya karşı boşaltma davası açılabilir.

b) Anayasa Mahkemesinin iptal kararı ile 6570 sayılı Yasanın 9 uncu maddesinde ayrı tutulan ve kira paralarının belirtilmesine ilişkin bulunan sınırlandırma hükümleri ortadan kalkmış, bu maddedeki istisna ile ilgili kısmın uygulama yeri kalmamış olduğundan ve iptal kararı geriye doğru yürütülemeyeceğine göre kira sözleşmelerinde kiracıya karşı değişiklik yapılamayacağı yolundaki yasa hükmü kira parası hakkında dahi uygulanır ve kiralayan artık sözleşmede belirtilen kira parasının arttırılmasını isteyemez. 11 inci madde uyarınca kira sözleşmesi kira parasına ilişkin hükümle beraber, aynı şartlarla bir yıl uzar.

c) 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3 üncü maddeleri ortadan kalkmış ve ortada bir sınırlandırma kalmamış olduğundan 11 inci madde kira parası için uygulanamaz. Yeni dönem için kiralayan kira parasını serbestçe belirtir. Ancak, bu hal hakkın gayri ızzar eden kötüye kullanılması niteliğinde olup Medeni Kanununun 2 inci maddesine aykırı düşeceğinden, kiralayanın mahkemeye başvurarak açacağı tespit davası ile yeni dönem için kira parasını belli ettirmesi lazımdır.

d) Anayasa Mahkemesi kararıyla 6570 sayılı Kanunda bir boşluk meydana geldiğinden Medeni Kanununun 1 inci maddesi uyarınca hakimin kendisi yasa koyucu olsaydı bu olaya dair, nasıl bir kural koyacak idi ise, ona göre işi çözmesi gerekir. Buna göre de yeni döneme ait kira parasının mahkemece tayin edilmesi lazımdır.

3 ve 4 üncü bentlerde belirtilen görüşler, sonuçta birleşmişler ve fakat gerekçede ayrılmışlardır. Kurulumuzun çoğunluğu 3 ve 4 üncü bentlerde belirtilen sonucu benimsemiş ve kararın kanunda boşluk bulunduğu temeline istinat ettirilmesi oyçokluğu ile kararlaştırmıştır.

2 - 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiş ve bunun yerine 6 ay içinde yasama organı tarafından yeni hükümler getirilmemiş olması karşısında, yasada bir boşluk ve kira parasının sınırı hakkında yasada bir hüküm bulunmaması durumu meydana gelmiştir. Çünkü, Anayasa Mahkemesi, kararında özet olarak (mesken ve iş yeri darlığının bulunduğu memleketlerde kiralarn anormal yükselişine ve hayat pahalılığına karşı toplumu korumak amacı ile

BAL

Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına bir müdahale teşkil ettiğinden şüphe olunamayacağı, aynı amaçla kiraların kontrol altına alınmasının da kamu yararına olan tedbirler cümlesinden bulunduğu, Devletin bu konudaki müdahalesinin mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlanabileceğini öngören Anayasanın 36 ncı maddesinin kapsamına girdiği, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece kanun koyucunun kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla, caiz bulunduğu ve bu müdahalenin kamu yararına olduğu ve bu hususta görüş birliğine varıldığı) yazılıdır. Anayasa Mahkemesi kira paralarının sınırlandırılmasını esas itibariyle Anayasaya aykırı görmemiş, ancak sınırlandırmanın mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığını aramış ve sözü edilen kararında özet olarak (söz konusu 2 ve 3 üncü maddelerin 12/Mayıs/1953 tarihindeki kira rayicini en yüksek had olarak kabul ettiği, kira paralarını böylece dondurduğu, buna karşılık bu tarihten sonra iktisadi şartların önemli derecede değiştiği, bu arada inşaat maliyetlerinin ve bakım ve idame giderlerinin çok arttığı, Türk parası değerinin Hükümetçe alınan kararlarla düşürülmüş, gerek bu kararların ve gerek çeşitli diğer sebeplerin etkisi altında eşya fiyatlarının yükselmiş ve bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılmış olduğu, bunun sonucu olarak 12/Mayıs/1953 günü ile bu günün konjonktürleri arasında büyük fark meydana geldiği, bu durumun toplumda huzursuzluk; yarattığı,, Mayıs 1953 kira rayici esasının devam etmesinin gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleriyle bağdaşamayacağı, diğer sektörlerde Devletçe alınmış tedbirler ve yapılan sınırlamalar kaldırılmış, bu suretle daha geniş kazanç imkanları sağlanmış iken mülk sahiplerinin gayrimenkullere yatırdıkları sermaye gelirlerinin değişmez kalması gibi bir durum hasıl olduğu, bu durumun gelirlerin dağılışında mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değişiklik doğurduğu, bu sonucun yurttaşların haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği prensibine tamamıyla aykırı düştüğü, sınırlamanın fiyat yükselişlerine göre adalete ve iktisadi şartların gereklerine uygun bir şekilde ayarlanmasına elverişli olması halinde böyle bir sonucun doğmayacağı, gayrimenkul darlığı kira paralarının ve tahliye sebeplerinin sınırlanması için makul bir sebep olarak kabul edilebilirse de bu sebebin gayrimenkul sahiplerinin menfaatlarını da koruyan tedbirler alınmasına engel sayılamayacağı, mülkiyet hakkının kullanılmasını sınırlayan bu konuda belediye encümenlerine verilen takdir yetkisinin açık bir kesin ölçülerle sınırlandırılması gerektiği, kanunun koyduğu ölçünün bu nitelikte olmadığı, kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinde öngörülen sınırlamaların adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurduğu, bu yüzden gayrimenkul sahibi yurttaşlar arasında huzursuzluk yarattığı ve bu huzursuzluğun diğer yurttaşlar üzerinde de etkilerine göstermekte geri kalmadığı, bu sebeple bunların artık kamu yararını sağladıkları kabul edilemeyeceği, bu sınırlamalarla kiralar dondurulmuş olduğundan

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini değişen, şartlara göre ayarlamak imkanı önlendiği, bunların elde ettikleri gelirlerin diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kaldığı, bu şekilde dondurulan kira paralarının fiyatların yükselişini sonucu gayrimenkullerin kazandığı değerin normal gelirim teşkil etmekten uzak bulunduğu 6570 sayılı Kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini aldığı, böylece bu sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği) olaylarına dayanmış ve (bu sebeplerle 2 ve 3 üncü maddelerin Anayasasının 36 ve 11 inci maddelerine aykırı olmaları yönünden iptal edilmeleri gerektiği) sonucuna varmıştır. Demek ki, Anayasa Mahkemesi, tartışma konusu 2 ve 3 üncü maddelerin kira paralarını Mayıs 1953 rayici üzerinden dondurmuş olması, kiraların fiyat yükselişlerine göre adalete ve iktisadi şartların gereklerine uygun bir şekilde ayarlanmasına elverişli bulunmaması, sınırlamanın adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurması, taşınmaz mallara yatırılan sermaye gelirlerini, iktisadi kurallara aykırı olarak, değişmez bir durumda bırakması bakımından mülkiyet hakkının özünü zedelediğini ve Anayasaya aykırı olduğunu kabul etmiştir. Bu şartları sağlayan ve mülkiyet hakkının özünü zedelemeyen sınırlama, Anayasaya aykırı olmayacaktır.

Olayın Anayasa Mahkemesine gelmesine sebep olan davaya bakan sulh mahkemesinde yasanın 3 üncü maddesinin uygulanması gerektiği, 2 inci maddenin uygulanması söz konusu olmadığı halde her iki maddenin kira paralarının dondurulmasına ilişkin bulunduğu, esasen 2 inci maddenin son fıkrasında 3 üncü maddeye atıf yapılmış ve böylece iki madde arasında kanuni bir bağlılık kurulmuş olduğu ileri sürülerek Anayasa Mahkemesinde bu iki madde üzerinde görüşme yapılmasına karar verilmiş ve kanunda bu olay da sulh mahkemesince uygulanması gereken başka bir hüküm bulunmadığı gerekçesiyle kanunun tümü hakkındaki iptal isteği görüşme dışı bırakılmıştır.

6570 sayılı Yasanın 4, 5, 9, 11, 14 ve 16 inci maddelerinde açık veya kapalı olarak 2 ve 3 üncü maddelere gönderme yapılmış ve böylece bu maddeler ile 2 ve 3 üncü maddeler arasında sıkı ve kanuni bir bağlılık kurulmuş iken bu maddelerin iptali cihetine gidilmemiştir.

Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usullerine ilişkin 44 sayılı Yasanın 28 inci maddesinin 1 inci fıkrasında mahkemenin istem ile bağlı kalacağı kuralı bildirildikten sonra ikinci fıkrasında (Ancak, eğer müracaat kanun veya iç tüzüğün sadece belirli madde veya hükümleri aleyhinde yapılmış olup ta, bu belirli madde veya hükümlerin iptali kanun veya iç tüzüğün diğer bazı hükümlerinin veya tamamının uygulanmaması sonucunu doğuruyorsa, Anayasa Mahkemesi, keyfiyeti gerekçesinde

BAL

belirtmek şartıyla, kanun veya iç tüzüğün bahis konusu diğer hükümlerinin veya tümünün iptaline karar verebilir) hükmü konulmuştur. Bu hükmü uygulaması gereken Anayasa Mahkemesi, 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3 üncü maddelerinin iptal edilmesinin, bu yasanın diğer hükümlerinin uygulanmaması sonucunu doğurmayacağı kanısına varmış ve o maddelere dokunmamıştır; şu halde, yasanın diğer hükümleri, olduğu gibi uygulanacaktır.

Anayasanın 152 inci maddesinin 2 inci fıkrasının ikinci cümlesi ile gereken hallerde Anayasa Mahkemesine iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırmak yetkisi tanınmış ve bu sürenin kararın verildiği günden başlayarak altı ayı geçemeyeceği belirtilmiştir. 44 sayılı Yasanın 50 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında (Anayasa Mahkemesi bir kanunun veya bunun belirli hükümlerinin iptali halinde meydana gelecek olan boşluğu, kamu düzenini tehdit edici mahiyette görürse iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi altı ayı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırır ve boşluğun doldurulması için yasama meclisleri başkanlıkları ile Başbakanlığı durumdan haberdar kılar) denilmektedir. Anayasa Mahkemesi 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddesini iptal ederken 50 inci maddenin bu hükmünü uygulamış, iptal kararının yürürlüğe girmesi için altı aylık bir süre koymuştur. Böylece bu mahkeme dahi, 2 ve 3 üncü maddelerin iptali ile bir boşluğun meydana geldiğini ve bunun altı ay içinde doldurulması gerektiğini kabul etmiştir. 27/3/1963 tarih, 3 esas 250 muhabere tezkere ile mahkeme başkanı, durumu Başbakanlığa bildirmiştir. Bu tezkerede, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak kaydıyla ve kamu yararı amacıyla sınırlanması caiz olduğundan Devletin kira rejimine bu şartlar altında müdahalesi Anayasaya aykırı görülmediği ve adı geçen kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasaya aykırılıkları sebebi ile iptaline ve iptal hükmünün karar gününden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmesine mahkemece karar verildiği bildirilmiş, bilgi edinilmesi rica olunmuştur. Bu tezkere üzerine hükümetçe yeni sınırlama hükümlerinin hazırlanmasına girişilmiş ise de henüz bu boşluk doldurulamamıştır.

3 - Yukarıda açıklandığı üzere, 6570 sayılı Yasanın yalnız 2 ve 3 üncü maddeleri iptal edilmiş olup diğer maddelerin hükümleri, olduğu gibi yürürlükte bulunmaktadır ve söz konusu iki maddenin iptali diğer hükümlerin uygulanmamasını gerektirmemektedir. 4 üncü maddede (bu kanuna göre taayyün eden kira bedelleri) nden ve 5 ve 6 inci maddelerde (kira bedelleri) nden, 9 uncu maddede (bu kanunun kira bedellerinin tayinine müteallik hususlar) dan söz edilmektedir. Kira aktinin aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılmasını öngören 11 inci maddeyi 9 uncu madde hükümleri çevresinde düşünmek ve bu kanunun kira

BAL

paralarının belirtilmesine ilişkin hükümleri müstesna olmak şartını, 11 inci maddenin uygulanmasında dahi göz önünde tutmak gerekir. Bu maddelerde açık veya kapalı olarak sözü edilen bira paraları, iptal ile hükümleri kaldırılan 2 ve 3 üncü maddeler uyarınca belirtilen sınır içinde kalmaktadır, iptal edilmemiş olup yürürlükte kalan bu maddeleri uygularken, ister istemez, 2 ve 3 üncü maddelerle belirtilmiş bir sınır aranacaktır. Bu maddeler iptal edilmiş olduğundan diğer maddelerin dayandığı sınır konusunda bir boşluk bulunduğu görülmektedir. Şunu belirtelim ki, diğer maddelerin hükümleri hiç bir bakımdan ihmal edilemez ve (ortada bir sınırlama kalmamıştır) denilemez; çünkü, bu maddelerde hep, kira parası için bir sınır bulunduğu göz önünde tutularak hükümler sevk edilmiştir. Gerçekte, bu boşluğu yasa koyucunun doldurması gerekir. Yasa koyucu bunu henüz yapmadığına göre sınırlama için kanuni bir hüküm bulamayan hakim, Medeni Kanununun 1 inci maddesi uyarınca, bu boşluğu dolduracak ve kendisi yasa koyucu olsaydı bu olay için nasıl bir kural koyacak idi ise o kuralı bulacak ve ona göre hüküm verecektir. Burada kiralayanın dilediği kira parasını isteyebileceği yollu bir ilkeye dayanılmaz. Kiralayana böyle bir yetki tanınırsa, kiralananı, ne yapıp yapıp, boşaltmak isteyen kiralayan, aşırı bir kira parası isteyerek kiracının çıkartılmasını sağlar ve böylece 6570 sayılı Yasanın boşaltmayı sınırlandıran hükümlerin yürümez duruma sokar, iptal dışı bırakılan o hükümlerin ise, oldukları gibi yürümesi şarttır.

Eski sözleşmedeki kira parası şartının Anayasa Mahkemesi iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonraki bir günde başlayacak olan dönem için yenilenmiş olduğu da kabul edilemez. Biryandan (6570 sayılı Yasanın 9 uncu maddesinde bulunan) akit şartlarında kiracılara karşı değişiklik yapılamayacağı yollu hüküm, yasadaki kira paralarının belirtilmesine ilişkin hükümler ayırık tutularak konulmuştur ki bu ayırık tutma, ihmal olunamaz Öte yandan da, böyle bir görüş, Anayasaya aykırılığı, Anayasa Mahkemesince kabul edilmiş bir hukuki durumu devam ettirmek sonucunu doğurur ki bu hal, Anayasaya aykırı düşer. Olayda iptal kararının geriye yürütülmesi de söz konusu değildir. Gerçi Anayasanın 152 inci ve 44 sayılı Yasanın 50 inci maddelerinde (iptal kararının geriye yürüyemeyeceği) kuralı benimsenmiş ise de, bunun olayla ilgisi bulunmamaktadır. Şöyle ki, akitteki kira parası belli kira süresi için tarafları bağlamış ve hükmünü yerine getirmiştir. Şimdi iptal kararı yürürlüğe girdikten sonraki döneme ait kira parası tartışma konusudur, iptal kararı geride kalan kira paraları için değil, ilerideki kira paraları için yürütülecektir. Kira aktinin yenilenmiş olması kira paralarının sınırlanmasına ilişkin ayırık hükmü (istisnayı) ortadan kaldırmamıştır. Sınırlama için yasada bir hüküm kalmadığına göre akit, hakim yapacağı sınırlama ile yenilenmiş sayılır.

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

4 - Hakim, Medeni Kanununun 1 inci maddesi uyarınca sınırlandırmayı yaparken kiralananın birliktirlerce biçilecek rayiç kirasını esas alacaktır. Gerçekten, akit, kira parası belli olmayan bir akit haline gelmiştir. Özünde, kira parası, aktin esaslı unsurların dan olduğu için, bu karar üzerinde, tarafların uyuşmamış olmaları sebebiyle aktin meydana geldiği ileri sürülebilmesi gerektirse de, burada, 6570 sayılı Yasanın 9 ve 11 inci maddeleri gereğince, yenilenmiş bir akit bulunduğundan, aktin hukuki varlığı artık tartışılmaz. Borçlar Hukukunun genel kuralına göre karşılıklı borçları kapsayan akitlerde karşılık borçlardan birisinin akit yapanlarca belli edilmemiş olması halinde bu borç mahkemece rayiç esas tutularak belli edilir. Nitekim, bir satış aktinde mal parası veya kira aktinde kira parası, hizmet aktinde işçi parası, istisna aktinde iş parası belli edilmiş değilse bu karşılıklar, rayice göre hükmedilir. Yargıtayın kökleşmiş içtihatları da bu yoldadır. Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilemeyen bir karşılık olduğundan olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış akitlere bakılarak rayiç belli edilemez. Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlamaya esas tutulamaz. Yine, belli bir yerde oturmak veyahut iç yeri açmak için her fedakarlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama için temel olamaz. Rayiç kiranın belli edilmesine esas tutulacak ve benzer mallara ilişkin kira parasını tespiti yarayacak olan akitlerin bulunmaması halinde dahi, ekonomi esasları ve hak ve nasafet uyarınca birliktirinin takdir edeceği kira esas alınacaktır. Böylece, bazı üyeler tarafından hakimin sınırlandırmada göz önünde tutacağı belli esasların bulunmadığı yollu itirazın yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.

5 - Hakimin bir işe el atması, belli bir davanın açılmasına bağlıdır. Burada kira parasının tespiti ile kiracıdan alınması yolunda bir dava söz konusu olabileceği gibi, kiralayan veyahut kiracı tarafından açılmış bulunan ve sadece kira parasının tespitini hedef tutan bir dava dahi açılabilir. Nitekim, yukarıda sözü edilen Altıncı Hukuk Dairesi ilamı ile Üçüncü Hukuk Dairesinin 24/9/1964 tarihli ilamında, gereken hallerde, kira parasının tespit davası açılarak belirtilmesi istenebileceği içtihat edilmiş ve bu konuda bir görüş uyuşmazlığı çıkmamıştır. Sonuç :

Taşınmaz mal kiralalarına ilişkin 6570 sayılı Yasanın 2 inci ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira akti süresinin, sözü edilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, aktin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümlerinin

BAL

yenilenmiş olduğuna, kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun bilirkişice tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nasafet uyarınca bilirkişisi tarafından bildirilecek kira parası esas alınarak hakim tarafından doldurulması gerektiğine, birinci toplantıda üçte iki çoğunluk gerçekleşmediğinden ikinci toplantıda bulunan (60) üyeden (4) kişinin kiralardan tam olarak serbest bulunduğu ve (19) kişinin bu türlü kira akitlerinin kira parası ile beraber yenilenmiş bulunduğu yolundaki oylarına karşılık (37) oy ile 18/11/1964 gününde karar verildi.

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com