

## Millî Korunma Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesine dair kanun tasarısı ve Geçici Komisyon raporu (1/130)

T. C.

Başbakanlık

Muamelât Genel Müdürlüğü

Tetkik Müdürlüğü

Sayı : 71 - 731, 6/244

30 . I . 1947

### Büyük Millet Meclisi Başkanlığına

Millî Korunma Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesine dair Ticaret Bakanlığınca hazırlanan ve Bakanlar Kurulunca 30 . I . 1947 tarihinde Yüksek Meclise sunulması kararlaştırılan kanun tasarısının gerekçesiyle birlikte sunulmuş olduğunu arz ederim.

Başbakan  
R. Peker

### Millî Korunma Kanununun bazı maddelerini değiştiren kanun tasarısının gerekçesi

#### I - Tasarının esasları :

Sunulan kanun tasarısı ile, Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi hükmünce altı yıldan beri 1939 fiyat seviyesinin baskısına tâbi bulunan bina kiralarının bugün için mümkün ve uygun bir nispet dairesinde artırılması ve kiralayıcı ile kiracı arasındaki münasebetlere ilişkin hükümlerde yine bugün için mümkün olan bazı değişikliklerin yapılması teklif edilmektedir. Bu arada inşaatı teşvik tedbirlerinden Millî Korunma Kanunu çerçevesine giren bir hüküm de tasarıda yer almış bulunmaktadır.

Artırma nispetlerinin incelenmesinden de anlaşılacağı gibi, kira konusunda normale dönüş, ancak mütaaddit yıllar içinde ve kademe, kademe tahakkuk ettirilebilir bir keyfiyet olarak kabul edilmiş ve tasarının hazırlanmasına bu görüş hâkim olmuştur. Filhakika, altı yıl baskı altında tutulmuş olan kiracıların bir anda serbest bırakılması suretiyle meselenin halledilemeyeceği ve bilâkis daha ağır bir takım yeni meselelerin ortaya çıkmasına sebebiyet verilmiş olacağı çok tecrübeden geçmiş bir hükümdür. Mesele hem iktisadi ve hem içtimai yönden mütalâa edilince, 1939 fiyat seviyesinin cidden bir iktisadi realite olmaktan çıkmış bulunmasına rağmen, kiraların harbsonrası fiyat seviyesine intibakı ameliyesinin ancak tedrici ile imkân altına sokulabileceği takdir olunur. Bu görüşe, kira meselesinin, âmme nizamı ile ilgisi ayrıca yardım edecektir. Kaldı ki, bu görüş tarzı, 1914 ve 1939 Dünya harblerinden sonra pek çok memleketlerin tuttuğu yol nazara alınırca, yalnız memleketimize mahsus da değildir.

Binaenaleyh, kanun tasarısındaki hükümler, kiraların tedrici surette yeni iktisadi şartlara uydurulması maksadını güden ilk kademe tedbiri mahiyet ve ölçüsündedir.

#### II - Alınması gerekli diğer tedbirler :

Eğer «kira meselesi» dediğimiz mesele yalnız bir «fiyat ahenksizliği» nden ibaret bulunsa idi, sunulan tasarı birinci kademe tedbiri olarak kâfi gelirdi. Halbuki mesele tek unsurlu olmaktan

çok uzaktır. İhtiyaca nispetle bina azlığı, hususiyle «mesken buhranı», meselesinin daha önemle mütalâa edilmesi gereken bir tarafını teşkil etmektedir. Hükümet de meseleyi böyle bir bütün olarak ele almıştır. Bu görüş dairesinde, kira meselesinin başlıca «fiyat ahenklizliği» unsuruna cevap veren bu tasarımı, umumiyetle bina kıtlığına ve hususiyle mesken buhranına cevap veren diğer tedbirler ve tasarılar kısa fâsıla ile takip edecek ve böylelikle, bir taraftan kiralar tedricen yeni fiyat seviyemize göre ayarlanırken, diğer taraftan ve muvazi olarak, yeni inşaat ile mevcut buhranı çözmek yolunda yürünecektir.

«Mesken buhranı» umumiyetle tahmin veya hissedilen birşey olmakla beraber, bu hali rakam ölçüsüyle belirtmek faydasız değildir. Bir misal olarak alınan İstanbul Şehrine ait aşağıdaki rakamlar, harb yıllarında, bir taraftan şehrin nüfusu artarken öte taraftan inşa edilen binalar adedinin ne kadar azaldığını göstermektedir:

	Mesken			Sair binalar		Bütün binalar
	Ev	Apartman	Yekûn	Dükkânlar	Sair	Umumi yekûn
Normal 5 yılda inşa edilen (1935 - 1939)	2 453	738	3 191	316	223	3 730
1940	298	143	441	39	44	524
1941	217	81	298	22	27	347
1942	259	121	380	40	34	454
1943	81	38	119	13	23	155
1944	95	31	126	33	13	172
5 harb yılında inşa edilen	950	414	1 364	147	141	1 652
1945	88	41	129	14	55	198

3 191 meskenin inşa edildiği birinci beş yıllık normal devrede İstanbul'un nüfus artışı 52 800 idi. İlk beş harb yılında nüfus artışı hemen aynı miktarda 51 400 olduğu halde, inşa edilen mesken adedi 1 364 de, yani 100 meskene mukabil 43 meskene (Yahut 38 eve ve 56 apartmana) düşmüştür.

Fakat, 1943, 1944 ve 1945 yıllarında mesken inşaatı buhranı en had şeklini almış bulunuyor. Bu yıllarda inşaat, aynı mukayese ile, 100 eve mukabil 18 ev, 100 apartmana mukabil 25 apartmandan ibaret kalmıştır.

Ankara'ya gelince, normal zamanlarda dahi - nüfusun süratle gelişmesinden dolayı - mesken buhranı içinde olan bu şehirde harb yılları bu buhranın şiddetini İstanbul'dakinden de geniş ölçüde artırmıştır. 5 yıllık normal devrede (1935 - 1939), bu şehrin nüfus artışı 34 500 idi. Müteakıp 5 harb yılı devresinde (1940 - 1944), nüfus artışı 69 500 rakamına yükseldiği halde, yeniden inşa edilen meskenlerin (Ev ve apartman) adedi, yüzde nispetle 32 adedine düşmüştür. Diğer taraftan, iskân hudutları içindeki arsaların pahalılığı, şehrin civara doğru yayılmak veyahut yukarı doğru yükselmek suretiyle genişlemesi imkânlarında görülen tıkanıklıklar dolayısıyla, Ankara Şehrindeki mesken buhranı ayrıca ele alınmağa lâyık bir takım hususiyetler arz etmektedir.

Çoğaltılması mümkün olan bu misaller ve delâlet ettikleri ıktisadi ve içtimaî meseleler, harb sonrası devresinin imkânlarından faydalanılarak, bir plân dairesinde inşaat devrinin açılması zaruretini yeter derecede göstermektedir.

Böyle bir plân, Devlet ve Belediyelerin inşa sahasında doğrudan doğruya alabilecekleri rolü tâyin etmek, fertlerin inşaatını (malzeme temini, malzeme fiyatları, kredi hacmi ve faizleri, inşa edilecek binalar için vergi muafiyetleri vesaire gibi çeşitli noktalardan) kolaylaştırmak ve teşvik etmek, uygun bir yapı kooperatifleri politikası tesbit etmek, şehirlerin kuruluş ve gelişmesini idare eden mevzuat, usuller ve tatbikattan inşaatı köstekliyenleri ayıklayıp kaldırmak, şehirlerdeki arsaların inşa ettirilmesi hususunda mükellefiyetler koyarak ve istim-

lâk hukukunu buhranın halline yarayacak şekilde genişleterek mevcut arsalarından cemiyetin biran önce faydalanmasını sağlamak hususlarında bir sıra yeni tedbirleri ihtiva edecektir- Hükümet şimdiden bu yolda gerekli çalışmaları yapmak ve 1947 inşaat mevsiminden önce konunun yukarıda temas edilen muhtelif cephelerini kavrayan bir plân hazırlamak üzere Bayındırlık Bakanlığını görevlendirmiştir.

Bugün sunulan kanun tasarısı böyle bir bütünün parçası olarak mütalâa edildiği takdirde kıymeti haiz olabileceğinden, evveleminde bu noktaların belirtilmesi lüzumlu görülmüştür.

### III - Kanun tasarısının izahı

Kiraların artırılması, kiralayıcı ile kiracı arasındaki münasebetlerin tanzimi, birden fazla meskenin kiracısı olanlara karşı tedbirler alınması ve yeni inşaatın teşviki maksadiyle Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde yapılmak istenilen değişikliklerin bazısı geçici mahiyette hükümler konulmasını lüzumlu kıldığından daimî ve geçici hükümlerin hepsini adı geçen kanunun 30 neu maddesine ilhak etmek kaabil olmamıştır. Bu sebeple 30 neu maddenin bünyesine giren hükümler tasarının 1 nei maddesinde yer almış ve 30 neu maddenin bünyesi dışında kalan hükümler tasarının diğer maddelerine dercedilmiştir.

#### 1. Kiraların artırılması

Tasarının 1 nei maddesiyle Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde yapılan değişikliklerin başında kiralanan yerlerin mesken olup olmamasına göre kira bedellerine meskenlerde % 20, mesken olmayanlarda % 50 nispetinde zam yapılabilmesi gelmektedir.

Hernekadar, esas itibariyle, bina sahiplerinin mülklerinden elde edecekleri irat bakımından eşit farklarla mütalâası yerinde olursa da, mesken kiraları değişmez gelirli bakımdan ortaya itinaî bir mesele koyduğu halde ticaret hizmetlerinde kullanılan binalardaki kiracıların en büyük ekseriyeti bugünkü fiyat seviyesine intiaab etmiş olduğu ve binaenaleyh mesken olarak kullanılan binalar sahiplerinden cemiyetin talep ve istihsal ettiği fedakârlığı hiç olmamış bu sahada aynı nispette idameye mahal bulunmadığı nazara alınarak bu tefrik yapılmış, fakat aradaki farkın büyük olmamasına dikkat edilmiştir.

Herhalde Hükümet, bu tefrikin meskenden gayri binalar kiralarının serbest bırakılmasına kadar götürülmesine taraftar değildir. Zira, kiraserbestliği tahliye dâvalarının dinlenmesini zaruri kılacağına göre, tahliye dâvası mekanizmasının, bina kılığında dolayı fiyat ahenksizliği haddini de aşacak olan yüksek kira talepleri emrine teyit kuvveti olarak vermek tecviz edilemez.

Bina kiralarının artırılması yolunda şimdiye kadar yapılan tetkikler ve teklifler, değişmez gelirli yerlerin maaş durumlarını ıslah ile birlikte ele alınmak üzere tâlik edilmişti. 3656 ve 3659 sayılı kanunlara tâbi bilûmum Devlet ve müesseseler memurları maaşları ile emekli, dul ve yetimler maaşlarının artırılması son çıkan kanunlarla kabul edilmiş olduğundan kiraların artırılması konusunu da ele alınması zamanı gelmiştir.

Meskenlerin 1939 kiralarına yapılacak % 20 zammın, memur maaşlarına yapılmakta olan zammın umumi surette beşte biri içinde kalacağı hesap edilmiş ve kiraları artırma nispetinin tâyininde bu cihet gözönünde bulundurulmuştur.

Ekseriya munzam bir hizmet veya diğer bir aile birliğinin geliri ile birlikte mütalâa edilen emekli, dul ve yetim maaşları gibi zat maaşı alanlar hakkında da ehven bir nispet ile başlanması lüzumu, keza, mesken kiralarını artırma nispetinin % 20 de tutulması hususunda âmil olmuştur.

Meskenden gayri binalar kiraları için kabul edilecek nispetin çok farklı olması halinde, mevcut meskenlerin ve yeniden yapılacak binaların bu sahaya kayması, alınabilecek tedbirleri de hırpalayacak kuvvette, geniş bir teşvik görmüş olur. Bu ise meskenpolitikası aleyhindedir. Bu itibarla meskenden gayri binalar kiraları için % 50 nispeti âzami had olarak mütalâa edilmiştir.

Yukarıdaki kısımlarda da kaydedildiği veçhile, bu artırma nispetleri, iktisadi zaruretlerle içtimai zaruretleri aynı zamanda nazara alan bir görüşle, sırf iktisadi bakımdan gereken haddin altında olarak tesbit edilmiştir. ve bir buhranın halline doğru atılan ilk adım, birinci kademe tedbiri mahiyetini haiz bulunmaktadır.

Kiraları mukavelename ile muayyen olmıyan veya Millî Korunma Kanununun tatbika konulmasından sonra kiraya verilmeğe başlanılan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanayan gayrimenkullerin kiraları, Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinin II a bendi gereğince, belediye encümenlerinin o mahal ve semtteki mümasilleri gözönünde tutulup 1939 yılının rayicine göre takdir olunarak bulunacağından meskenlerde % 20 ve meskenlerden başka yerlerde % 50 nispetindeki zamlar bu suretle bulunan kiralara yapılacaktır.

Aynı zamanda hem mesken olarak ve hem yazıhane, ticarethane gibi hizmetlerde kullanılan gayrimenkullerin, muhtemel ihtilâfları önlemek maksadiyle, % 50 zamma tâbi binalara dâhil olduğu 30 neu maddenin IV neü bendinde tasrih edilmiştir. Misal olarak bir ev veya apartman daire-sinin bir doktor, bir dişçi, bir komüsyoneu tarafından aynı zamanda hem mesken ve hem muayenehane veya yazıhane olarak kullanılmakta olması hali zikredilebilir.

Kaloriferli binalarda kömür bedeli farkı olarak kiraya yapılan zammın, artırmaya esas olma-yacağı hükmü 30 neu maddenin VII neü bendine konmuştur.

Kömür fiyatı farkı olarak kanun ve kararnamesi gereğince kiracıdan tahsil olunan bedelin mahiyeti kira bedeli ile bir tutularak takdiri bir artırılışa müsait değildir. Her zaman yeni bir karar-name ile bu bedel, kömür fiyatlarının durumuna uygun halde tutulabilir.

Mal sahibinin kirayı artıracığını kiracıya tebliğ etmesi usul itibariyle uygun mütalâa edilebilirse de, uzun müddetten beri kira bedelini artıramamak durumunda kalmış olan mal sahiplerini, iktisadi şartların icabından aşağı bir zamma hak verildiği bir sırada bu kabil tebliğlerden doğa-cak ciddi zorluklarla karşı karşıya bırakmamak yerinde mütalâa edilmiş ve tasarının geçici 1 neü maddesi ona göre tertip olunmuştur. Bununla beraber, bu hüküm zamların ihtiyari mahiyetini bozulmıyacak surette yazılmıştır.

Millî Korunma Kanununun tatbik mevkiine konulduğu tarihten sonra inşa edilen veya asli he-yeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş olan gayrimenkullerin kiraları Bina Vergisi Kanunu mucibince yeniden tahakkuk ettirilen gayrisâfi iratlara göre taayyün ettiğinden, bu gayrimenkuller kira bedeli itibariyle 30 neu maddenin I ve II a bentlerinde yazılı gayrimenkullere nispetle daha müsait bir durum arz etmektedir. Bu sebeple bunların kiralarına zam yapılmaması esası kabul edilmiş ve tasarının geçici 2 neü maddesi ona göre tanzim olunmuştur.

Buna mukabil tasarının kanun olarak yürürlüğe girdiği tarihte yeniden inşa edilmekte olup bu tarihten sonra ilk defa kiraya verilecek olan binalarla, aynı tarihten sonra yeniden inşa edilecek binalar, tasarının 4 neü maddesiyle, Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesi hükümlerine tâbi tutulmamıştır.

Şu halde Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde bu tasarı ile kira bedellerinde yapılması derpiş edilen değişikliklerden istifade edip etmemek ve Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesindeki kayıtlardan tamamen serbest kalmak itibariyle kiraya verilen yerler, mesken olsun olmasın, üç sınıfa ayrılmaktadır.

1. — Millî Korunma Kanununun tatbik mevkiine konduğu yıla takaddüm eden 1939 yılında ve daha evvel mukavelename ile kiralanmış gayrimenkuller ve kiraları mukavelename ile muayyen olmıyan veya Millî Korunma Kanununun tatbika konulmasından sonra kiraya verilmeğe başlanılan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanayan gayrimenkuller: Bunlar % 20 ve % 50 zamdan faydalanacaklardır.

2. — Millî Korunma Kanununun tatbik mevkiine konulduğu tarihten sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş olan gayrimenkuller: Bunlar bahsi geçen zamlardan faydalanmıyacaklardır.

3. — Bu kanun tasarısının kanun olarak kabul edilip yürürlüğe girdiği tarihte yeniden inşa edilmekte olan ve bu tarihten sonra ilk defa kiraya verilecek bulunan binalarla aynı tarihten sonra yeniden inşa edilecek binalar: Bunlar Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde yazılı nükümlere tâbi tutulmamıştır.

Yeni inşaatı teşvik maksadiyle tasarının 4 neü maddesine konulan ve Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesi hükümlerine tâbi tutulmamayı istilzam eden hükümden ancak yeni yapılmak-

ta veya yapılacak olan binalar faydalanabileceğinden evvelce mevcut olup ta esaslı surette tamir ve ıslah, genişletilme veya tadil gibi her ne suret ve maksatla olursa olsun yapılmış ve yapılacak inşaat mevzuu olan binalar, bu serbesti hükümden faydalanamayacaktır.

Yeni inşaatın serbestliğine ait hükümlerin faydası gibi, mahzurlarını da meydana koymak zor değildir. 1939 seviyesinin baskısına tâbi binalarla 1940 tan bu kanunun yürürlüğe girmesine kadar inşa edilmiş binalar hakkında mevcut iki ayrı rejime, bu suretle bir üçüncüsü daha ilâve edilmiş olmakta ve bina sahipleri de haiz oldukları haklar bakımından birtakım kademeler halinde tasnif edilmektedir. Fakat bunların hepsi gözden geçirilmiş, ve temin ettiği fayda, mahzurlardan üstün olduğu için, bina buhranından kurtulmanın en kestirme yolu olan inşaatı teşvik hususundaki müessir kıymeti nazara alınarak bu hükmün teklif edilmesinde isabet görülmüştür.

30 neu maddenin III nü bendinde mobilya ile kiraya verilen gayrimenkullerin mobilyaları için alınacak kiranın Belediyelere takdir edilecek kıymetinin % 20 si zam olunabileceği yazılıdır. Evvelce bu bentte bulunan «Şukadar ki bu suretle zam edilecek miktar kira bedelinin % 50 sini geçemez» kaydı kaldırılmıştır. Bu münasebetle kaydedelim ki, 30 neu maddenin I ve II a bentlerinde yazılı % 20 ve % 50 kira zamlarından mobilya kiralaları istifade etmeyeceklerdir.

## 2. Kiralayıcı ile kiracı arasındaki münasebetlere dair hükümler.

Kiracının, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkalarına kiralınması veya kira mukavelesini devretmesi, içinde bulunduğumuz şartların tesiri altında, bina sahipleri aleyhine birtakım neticeler doğurmakta olduğundan, Borçlar Kanununun 259 neu maddesinin normal zamanlar için koyduğu hükümlerin ceryanını durdurmak yoluna gidilmiş ve bu hususta gerekli hükümler 30 neu maddenin IX neu bendine konulmuştur.

Bu hükümlere göre kiracının, mesken olsun olmasın, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralınması yahut kiralanan yerden istifade hakkını veya kira mukavelesini başkasına devretmesi veyahut kendisi hakikatte gayrimenkulü bırakmış olduğu halde herhangi bir sebeple orayı başka kimselere kısmen veya tamamen işgal ettirmesi menedilmiştir. Bu memnuiyet evvelce yapılan kira mukavelelerinde kiralanan yerin başkasına kiralınmasına veya devredilmesine müsaade edilmemiş olan hallere, tabiatıyla, şâmil olduğu gibi, bu tasarının kanun olarak yürürlüğe girmesinden evvel yapılmış olup kiralanan yerin başkasına kiralınmasına veya devredilmesine müsaadeyi ihtiva eden kira mukaveleleri de aynı memnuiyetin içine girmektedir. Bu cihet, 30 neu maddenin IX neu bendinin ikinci fıkrasında açıkça beyan edilmiştir.

Bu bent hükümlerine riayet edilmemesi halinde, kiralayanın, hiç bir ihtara hacet kalmaksızın, akdın bozulmasını sulh yargıcından isteyebileceği aynı bendin üçüncü fıkrasında beyan edilmiştir.

Kiralanan yerlerin kiracı tarafından başkalarına kiralınması veya devredilmesi mutlak surette menedilmekle beraber iki halde bu memnuiyet hükümlerinden istisna kabul edilmiştir.

1. — Kira akdinin esas gayesi itibariyle kiracı tarafından başkalarına kiralınması lâzımgelen otel, pansiyon, talebe yurdu gibi yerlerin kiralınması. Fakat bu hallerde de kiracı ancak kiracısı olduğu gayrimenkulü oda, oda veya parça, parça kiralyabilir. Bütün gayrimenkulün başkasına toptan kiralınması veya devredilmesi yasağı bakidir.

2. — Menkul rehinde alacaklının kendisine rehnedilen şey üzerinde zilyedliği şart olduğundan bu şartın yerine getirilmesi için bilhassa ticaret hayatında görüldüğü üzere borçlunun kiracısı olduğu ve rehnedilen menkulün bulunduğu depo, mağaza gibi gayrimenkuller borçlu tarafından alacaklıya veya bu maksatla yediemin olarak gösterilmiş olan kimseye kiralınmaktadır. Menkul rehinin tesis ve muhafazası maksadıyla yapılan bu kiralama ve devir muameleleri 30 neu maddenin IX neu bendindeki yasak şümulü dışında bırakılmıştır.

Tasarının kanun olarak yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış kira mukavelelerinde kiralanan yerin kiracı tarafından başkasına kiralınmasına ve devredilmesine müsaade edilmiş olan hallerde, kiracı, kiralanan yeri bu müsaadeye dayanarak başkasına veya başkalarına kiralınmış veya devretmiş ve kendisi kiralayana karşı kiracı vasfını muhafaza etmişse, bu kiralama ve devretme âkitleri kendisine ait kira mukavelesinin biteceği tarihten itibaren muteber sayılacaktır. Bu

takdirde kiralyan, birinci kiracının kira bedeline meskenlerde % 50 ve meskenlerden gayri yerlerde % 80 zam yapmak hakkını haiz olacaktır.

Bu zamların tatbik edilebilmesi için metne dercedilmiş olan «bu müddet içinde ilk kiracı kiralyana karşı kiracılık durumunu muhafaza ediyorsa» kaydı şu maksadı hedef tutmaktadır:

Bilindiği üzere, kiralanan yerlerin başkasına devri iki türlü olabilir. Kiracı, gayrimenkulü ya kiracılık vasfını uhdesinde muhafaza etmek suretiyle başkasına devretmiş veyahut kendisi tamamen aradan çıkarak elindeki kira mukavelesini başka birisine ciro eylemiş olabilir. Bu ikinci halde, devri yapan kiracı, devralanın kiralyana karşı kira bedellerini muntazaman ödemesi hususunda hukukan zâmin durumunda dahi olsa, gayrimenkulü işgal ve ondan herhangi bir veçhile istifade etmemekte olduğuna göre kendisine kiracı diye bakılmıyacağından, aslını ödemek borcu kendisine terettüp etmeyen bir kiradan dolayı % 50 ve % 80 gibi bir farkın tediyesine tâbi tutulması hiç de yerinde olmayacak bir ceza hükmü teşkil eder. Bu gibi hallerde devri yapan kiracıdan zamlı veya zamsız hiç birşey istenemeyeceği gibi devralanın ödeyeceği kira da meskenlerde % 20 ve meskenden başka yerlerde % 50 zam ile bulunabilecek kiradan ibaret olacaktır.

Birinci kiracının kiralyanla olan mukavelesi nihayete erdiği tarihten sonra, gayrimenkuldeki ikinci kiracılar birinci kiracı ile yaptıkları mevcut mukavele hükümlerine, ve yazılı mukaveleleri yoksa 30 neu maddenin II a bendinde yazılı esaslara göre doğrudan doğruya birinci kiralyanın kiracısı sayılırlar. Birinci kiracı gayrimenkulün bir kısmında kalmış ise aynı esaslar dairesinde yalnız o kısmın kiracısı olarak bulunduğu yeri muhafaza edebilir. 30 neu maddenin IX neu bendinde yazılı başkasına kiralama veya devretme yasağını tamamlayıcı olan bu intikal hükümleri kanunun geçici 4 neü maddesine dercedilmiştir.

Bazı kira mukavelelerinde su sarfiyatı ücretleri 1939 yılının iktisadi şartlarına göre takdir edilerek maktuan kiraya ithal edilmiştir. Bu takdirde, tarifenin veya kiracı tarafından yapılan sarfiyatın artması yüzünden mal sahibi haksız bir külfet altında kalmaktadır. Bu sebeple, kiracının fiilen sarf ve istihlâk ettiği su bedelinin kiracı tarafından ödenmesi imkânı derpiş edilmiş ve bu maksatla 30 neu maddenin VIII nei bendi ve geçici madde 3 hazırlanmıştır.

Meskenlerde kiraya zam nispetinin % 20 ve meskenden gayri yerlerde % 50 olması, gerekçenin umumi kısmında işaret edildiği veçhile, bundan böyle boşalacak meskenlerin mağaza, yurt gibi hizmetlere tahsisini tahrik etmek suretiyle mesken kıtlığını artırıcı bir tesir icra edebileceğinden bu halin önlenmesi gerekmektedir. Önleyici tedbirler gözden geçirilerek tasarının 3 neü maddesinin ihtiva ettiği tedbirin kabulü uygun görülmüştür. Bu madde hükmüne göre, kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mesken olarak kullanılmakta ve kira bedeline % 20 nispetine kadar zam yapılabilecek olan bir yerin sonradan yazıhane, muayenehane veya atelye gibi bir maksatla kullanılmasına kiralyan muvafakat etse dahi oranın kira bedeline % 20 den fazla zam yapılamaz. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mesken olarak kullanılmıyan ve bu sebeple kira bedeline % 50 nispetine kadar zam yapılabilen gayrimenkullerin sonradan mesken halinde kullanılması takdirinde kira bedeline yapılabilecek olan zam miktarı yine % 50 nispetine tâbi olacaktır.

### 3. Ceza hükümleri

Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesini müeyyedeleyen ceza hükümleri Millî Korunma Kanununun 56 neü maddesinin VII ve VIII nei bentlerinde münderiçtir. Bu bentlerden VIII ncisi bir gayrimenkulün başkasına kiralınması veya devredilmesi için hava parası namıyla veya herhangi bir namla gayrimesru bir menfaat teminine karşı cezaî hükümleri ihtiva etmekte olup bu hususlarda 30 neu maddede bir değişiklik yapılmadığından zikri geçen VIII nei bent eskisi gibi bırakılmıştır.

Buna mukabil 30 neu maddedeki değişiklikleri ihtiva eden I, II, III, V c, VII, IX ve XI inci bentlerin müeyyedenmesi zaruri görülmüş ve buna göre Millî Korunma Kanununun 56 neü maddesinin VII nei bendinde değişiklik yapılmıştır.

IV. — Kanun tasarısının maddelerine ait izahlar bu suretle sona ermiş olmakla beraber, bir noktaya daha işaret etmeğe lüzum görülmüştür.

Borçlar Kanununun 256 neü maddesinde derpiş edildiği şekilde, kiracının kiralanan yeri fena kullanması ve bu suretle kiralanan yere daimî bir zarar iras etmesi halinde Millî Korunma Kanunu-

nun 30 neu maddesinin V a fıkrası hükümlerinin tahliye dâvası açılmasına mâni teşkil edeceği yolunda bir zannın mevcudiyeti ve bu yolda şikâyet ve temennilerde bulunulduğu görülmektedir. Bu tasarı hazırlanırken konu tetkika tâbi tutularak, bir hüküm sevkine lüzum olup olmadığı araştırılmış ve neticede buna lüzum olmadığı anlaşılmıştır. Zira, bahsi geçen 30 neu madde, kiracıyı sadece mukavele hükümlerine riayet ettiği müddetçe yerinden çıkarılmasına ve kiranın artırılmasına karşı korumakta, fakat, tahrip eden kiracının cemiyet aleyhine olan durumunu korumamaktadır. Bu gibi hallerde tahliye dâvası kapısı tamamen açık bulunmaktadır ve böyle olması lâzım ve zaruridir.

Buna mukabil, kiracının vefatı ile mukavelenin feshi imkânı dolayısıyla, binada ölen kiracı ile beraber ikamet eden diğer şahısların Borçlar Kanununun 265 nci maddesine dayanılarak tahliyesi yoluna gidilmesi, Milli Korunma Kanununun 30 neu maddesinin maksat ve gayesine tamamilen aykırı bulunmaktadır.

Binaenaleyh, gerek binanın tahribi halinde tahliye dâvası mesmu olacağı, ve gerçek kira mukavelesinde imza sahibi olan kiracının vefatı halinde kendisile birlikte mukim olan şahıslar mukavelenin feshini ihbar etmedikleri takdirde, bunlar aleyhine tahliye dâvası mesmu olmayacağı ayrica bir hükümle tasrihine mahal görülmemiştir.

**Adalet, Bütçe, Ekonomi, İşleri, Maliye ve Ticaret Komisyonlarından seçilen 5 er üyeden kurulan Geçici Komisyon raporu**

*T. B. M. M.  
Geçici Komisyon  
Esas No. 1/130  
Karar No 2.*

*19 . II . 1947*

**Yüksek Başkanlığa**

Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinin değiştirilmesine dair Ticaret Bakanlığınca hazırlanıp Bakanlar Kuurulunun 30 . I . 1947 tarihli toplantısında Yüksek Meclise sevkine karar verilen kanun tasarısı İhtüzük'ün (25) nci maddesi gereğince kurulan Geçici Komisyona 31 . I . 1947 tarihinde havale buyurulmakla kanun tasarısı Ticaret ve Maliye Bakanları huzuriyle konuşuldu.

Fevkalâde hâllerin ilânı üzerine Millî Korunma Kanunu uygulanmağa başlamış ve içtimali ahengi temin, ticarî ve iktisadi nizamı tanzim ve bir seviyede bulundurmak gayesi bakımından kanunun serbestiyi kısmen de olsa kayıtlayıcı hükümleri bu suretle tatbik mevkiine girmiş bulunmakta idi. Bu sebeple 1939 fiyat seviyeleri kira bedelleri bakımından tam mâna-sıyla bir baskı altında bulundurmıştır.

Soñ zamanların icaplarına göre mezkûr kanunun bünyesinde husule getirilen değişiklikler dolayısıyla tedricî de olsa serbest rejime dönmek imkânları bahşedilerek ve bilhassa 32 nci

maddenin çerçevesi daraltılarak normale dönmüş zemini hazırlanmak istenmiş bazı tadillerle bu yol açılmış olduğu halde kira bedelleri üzerindeki kayıtlar bu güne kadar devam edegelmiştir. Millî Korunma Kanununun vazı maksadı mevcut ve mukaddes mülkiyet hakkının tahdidine giden bir durum yaratmak olmayıp Fevkalâde hallerin devamı boyunca mevcut ahengin bozulması için bazı hususların sabit donmuş hale konmasıdır. Şartların tahavvülü karşısında bu sabitlik ve donukluğun gevşetilmesi de pek tabii görülmek lâzımdır. Bu maksatla alınacak yeni tedbirler, Hükümet gerekçesinde de izah edildiği üzere, sadece kira bedelleri üzerinde yapılacak artırmadan ibaret kalamazdı. Bu itibarla kira bedellerinin mevcut içtimali nizamı bozmıyacak şekilde artırılması, kiracı ile kiralyan münasebetlerindeki kayıtların gevşetilmesi ve İkinci Cihan Harbinin devamı müddetince duraklamış bulunan inşaatın gelişmesi hususlarını temin edecek hükümlerin ihdası ve Millî Korunma Kanununun uygulamadan kaldırılma-

sı zeminlerinin ihzârı zarureti kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Bu zaviyeden Hükümet tasarısını ele alarak Komisyonumuz prensip bakımından tasarıyı kabule şaaayn görmekte beraber gerek 30 ncu maddenin tadiline gerek diğer maddelerin vazettiği yeni hükümlerin mütalâasında değişiklikler yapmak zorunda kalmıştır.

Genel olarak bu tasarı ile getirilen yeni hükümleri şu suretle hulâsa edebiliriz.

I - Mevcut kira bedellerine konutlarda % 20 ve konutlardan gayri yerlerde % 50 nispetinde bir zam yapılması ve bu zammın kanunun yürürlüğe girmesini takip eden ayın başından itibaren derhal kendiliğinden tatbik mevkiine geçmesi;

II - Mobilya ile kiralanan gayrimenkullerde mabilya bedelinin % 20 si nispetinde yıllık gayrimenkul kira bedeline yapılacak zammın âzami haddi gayrimenkul kirasını geçmemesi;

III - Tahliye hususunda mülk sahiplerine, bugüne kadar mâruz kaldıkları haksız işgal muameleleri dolayısıyla düçar oldukları sıkıntılardan tahfifi için imkânlar verilmesi.

IV - Evvelce başkasına kiralama ve devir hakkını tanıyan mukavelelerdeki bu kaydın ancak mal sahibinin yeniden lâhik olacak muvafakatiyle devam edebilmesi.

V - Tahliye dâvalarında çabukluğu temin için usulî muhakeme bakımından Sulh yargıçlarına bazı salâhiyetler tanınması ve zilyetliği himayeye mâtuf 2311 sayılı kanun hükümlerinden mal sahiplerinin, fuzuli işgal hallerinde istifade ettirilmesi.

VI - Bugüne kadar inşaatın durmasında âmil olarak telâkki olunan kira bedelleri noksanlığı ve kira mukavelelerinin kanunen temadi ettirilmesi, mal sahiplerine tahliye imkânı verilmemesi gibi haller nazarı itibara alınarak bu bakımdan kanunun yürürlüğe girmesinden sonra ikmal veya yeniden inşa edilecek olan gayrimenkullerin, tahdidi hükümlerden tamamen serbest bırakılması.

VII - Mevcut kanunda mal sahibine tanınmış olan bazı hakların evlâtlara da teşmilinden ibarettir.

Maddeler üzerinde yapılan değişikliklere gelince:

II nci bendin (b) fıkrasında evvelce «Tahakkuk» kelimesi kullanılmakta idi. Malî mevzudaki anlayışta, «Tahakkuk» un ifade ettiği mâ-

na verginin en son olarak aldığı şekle ve miktarla tekabül etmediğinden ve Bina Vergisi Kanununda bu hususta «Tesbit» kaydı kullanılmış bulunduğundan verginin katî olarak tâyini ifade maksadiyle bu tâbir fıkraya dercedilmiştir.

III ncu bentte Hükümet mabilya bedelinin kiraya inikâsında evvelce olduğu gibi gayrimenkul kirasının % 50 sini geçmemesini kaydını kaldırmış olduğundan bu açıklığı tahdit gayesiyle, mobilya bedelinin % 20 si, kira bedelinin tamamını geçemeyeceği tasrih edilmiştir. Şimdiye kadar gayrimenkul kirasının % 50 siyle mukayyet olarak kiraya verilmiş olan mobilyaların mukaveleleri hitamına kadar % 50 ile mukayyet kalması mukavele müddetinin hitamından sonra yeni hükme tâbi olabilmesi esas tutulmuştur. Herhangi yanlış bir anlayışı önlemek üzere bu hususu açıklamada fayda görülmüştür. (100) liraya kiralanan mobilya içinde ayrıca 50 lira zammedilen bir gayrimenkulde yeni hükümlere göre esasen gayrimenkulün % 20 mesken zammı ile taayyün edecek kirası gayrimenkul için 120 ve mobilya içinde 60 lira olmak üzere 180 lira olacaktır. Mukavelelerin hitamında mal sahibi dilerse mobilya için 60 lira yerine 120 lira alabilecektir. Bu da ancak mobilya bedelinin % 20 si bu arttırmaya müsait olduğu takdirde mümkün olacaktır.

Yeni bir hüküm olarak bu bentte kirala-yan yani eski tâbiriyle mucir kiraladığı mobilyayı mukavele hitamından enaz bir ay evvel haber vermek şartıyla kısmen veya tamamen geri alabileceği ilâve edilmiştir. Bu takdirde gayrimenkulün çıplak olarak kira mukavelesi kendiliğinden temdit edilmiş olacaktır.

IV - Meskenlerde % 20 diğer yerlerde % 50 olarak yapılması derpiş edilen kira zamlarında bir yerin mesken olup olmadığı hususunda tereddüde düşülmemesi için gerekli esaslar bu bente konmuştur.

V - a) Bu bendin (a) fıkrasına yapılan ilâveler, «Borçlar Kanununun Millî Korunma Kanuna mugayir olmıyan vecibeleri» ile ölmüş kiracının «Mirasçıları ve konutlarda ölmüş kiracı ile birlikte ikamet edenler» kayıtlarıdır.

Bugüne kadar devam eden tatbikatta 30 ncu maddenin V nci bendindeki kira sözleşmelerine riayet kaydında Borçlar Kanununda yazılı veci-



belere de riayetin dâhil olup olmadığı üzerinde bazı tereddütler görülmüştür. Bunu izale maksadiyle Borçlar Kanununun, sözleşmelerde mün-deriç olmiyan ve fakat taraflarca ittibai zaruri bulunan kiraya mütaallik diğer hükümlerine de riaytin maddeye ithali yerinde görülerek bu şekilde ilâve yapılmıştır.

Tatbikatta görülen diğer bir tereddüt noktası da, kiracının ölümü halinde kira mukavelesinin devam edip etmediği hususu idi. Esasen Borçlar Kanununun 265 nci maddesinde kiracının ölümü halinde kira mukavelesinin, kiralıyan veya ölen kiracının mirasçuları tarafından yapılacak ih-barla feshi istenebileceği yazılıdır. Böyle olun-ca bu hüküm akdin kendiliğinden münfesiha ola-cağını ifade etmemektedir. Normal zamanlardaki akidlerin kiralayanlar tarafından feshedilme-si inkânı fevkalâde zamanlar için bazı tahditlere tâbi tutulduğuna ve bununla da sadece içtimai ve iktisadi nizamın korunması derpiş edilmiş bu-lunmasına göre, kiracının ölümü halinde kira-lıyan yani mucir, kiracıya karşı aynı hukuki durumdadır ve bu itibarla fevkalâde zamanlar sürdükçe akdin feshini isteyememesi icabeder.

Ölen kiracının mirasçuları ve konutlarda ölen kiracı ile birlikte oturmakta olanlar akdin tema-disini arzu ettikleri takdirde kira mukaveleleri devam edecektir. Konut olanla olmiyanların tef-rikında gözetilen gaye de şudur :

Ölen kiracının işgal ettiği yer bir mağaza ve-ya otel gibi gayrimenkullerden ise mirasçuları için devamını temin için kira mukavelesinin Milli Korunma Kanunu hükümlerine göre uza-tılmasından istifade edebileceklerdir.

Konutlara gelince : Bu hak ölen kiracı ile beraber oturanlara tanınmış olup bunların mi-rasçı olup olmadıklarına bakılmaz. Asıl miras-çılar esasen bir başka meskende ikamet etmekte iseler ölen kiracının oturduğu meskeni de işgale hakları olmiyacaktır. Burada gaye mirasçı ol-sun olmasın ölen kiracı ile beraber oturanların mesken ihtiyacı bakımından himayelerini sağla-maktır.

Bu fıkra altına ilâve edilen kayıtlarla şu mak-sat güdülmüştür :

Gayrimenkulün kirası Milî Korunma Kanu-nunun 30 ncu maddesi hükümlerine göre âzami miktarda tâyin ettikten sonra bu miktarla veya bu miktarın dununda orasını kiraya vermek inkânı vardır. Ancak bu suretle daha aşağı

bir bedelle o yer kiraya verilmiş olsa bile mü-kavelenin hitamında ister eski kiracı ile mu-kavele tecdit edilmiş bulunsun ister yeni bir kiracıya kiralanmış olsun gayrimenkulün kanu-nen kabul edilen âzami kira haddine çıkarılma-sını mümkün kılmaktadır. Bunun esasen böyle ol-ması icabettiği halde tatbikattaki muhtelif anlayışlara bu suretle son verilmek istenmiştir.

b) Yürürlükte kanunla kira mukaveleleri-nin hükümlerine kiracılar tarafından riayet edildiği müddetçe mesken ihtiyacı haricine tah-liye dâvası ikamesi mümkün değildi . Ancak kiracı tahliye edeceğini yazı ile bildirdiği halde tahliye etmediği takdirde dâva hakkı tanım-ıştı.

Bu kere şartların tebeddülü gözönünde tu-tularak bu kayıtlar genişletilmek istenmiş ve bu bende muhtelif haller dolayısıyla tahliye imkân-ı bahşeden aşağıdaki hükümler konulmuştur.

1. Kiracı yazı ile bildirdiği halde gayrimen-kulü tahliye etmediği takdirde kiralıyan doğ-rudan doğruya icraya müracaatla tahliye tale-binde bulunabilecektir.

2. Kiralıyan, kiarya verdiği gayrimenkulü gerek kendisi ve gerek çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında ise sözleşmenin hi-tamında umumi hükümlere göre tahliye tale-binde bulunabilecektir.

3. Kiralıyan mensup olduğu ticaret veya sanatını icra etmekte olduğu gayrimenkulünü askerlik, hastalık gibi zaruri sebeplerle başka-sına kiralamak mecburiyetinde kalmışsa bu se-beplerin ortadan kalkması üzerine aynı sanat ve ticaretini aynı yerde icra etmek isterse kira-cıyı sözleşmenin hitamında umumi hükümler dairesinde çıkarabilecektir.

4. — Kiracı olarak oturmakta iken bir gay-rimenkul satınalan kimse burada kendisi veya çocukları oturmak ihtiyacında iseler Borçlar Kanununun hükümleri dairesinde ve sözleşme-nin hitamını beklemeden gayrimenkulün tahli-yesini istiyebilecektir. Ancak satınalınan gayri-menkuldeki kiracı kira mukavelesini tapu si-ciline tescil ettirmişse hakkı mahfuz kalacaktır.

5. — Konuttan başka bir gayrimenkulü sa-tınalan kimse kendisinin veya çocuklarının men-sup oldukları meslek veya sanatı bizzat icra et-mek için o gayrimenkule ihtiyaçları varsa umu-mi hükümler dairesinde tahliye talebinde bu-

lunabilecektir. Buradaki bizzat kaydından maksat herhangi bir şekilde başvurulacak muvazalalara mâni olmaktır.

6. — Kira bedelini vaktinde ödemiye kiraçıya bu vecibesini hatırlatarak ademi ifa takdirinde gayrimenkulün tahliyesi isteneceği ihtarı yapılmak lâzımgelmektedir. Ancak hakiki durumu dolayısıyla istisnai bir mahiyette kiracılar lehine konmuş olan bu umumi hükümden birçok kimseler munhasıran ızzar maksadiyle kiracıyı her defasında ihtarda bulunmağa ve bu sebeple masraf ve külfetler ihtiyarına mecbur kılmakta ve ihtar müddeti bitmeden borçlarını eda ettikleri görülmektedir. Normal zamanlarda malsahipleri akdin hitamında kendisi bu şekilde tâciz eden kiracıyı çıkarmak hakkını haiz iken bugünkü kanuni kayıtlar dolayısıyla buna imkân bulamamaktadır. Bir hakkın suiistimali kanunlarla himaye göremiyeceğinden bu gibi hallerin kesin bir surette önlenmesi için bir yıl içinde haklı olarak malsahibini iki defa ihtarda bulunmağa mecbur kılan kiracıların akdin hitamında ayrıca ihtara hacet kalmaksızın umumi hükümler dairesinde tahliyesi istenilebilmesi esası kabul edilmiştir.

C) «b» bendinde sayılan hallerden 2, 3, 4 ve 5 numaralarda yazılı olan sebeplerle mal sahibinin kendi veya çocuklarının ihtiyacı için tahliye ettirdiği gayrimenkullerin tahliyeden itibaren geçecek bir sene zarfında başkasına kiralamaması tasrih edilmiştir.

VI - Sulh mahkemelerinde açılan tahliye dâvalarında dâvacıların tazminat talepleri miktar itibariyle vazife noktasından asliye mahkemelerine gönderilmek suretiyle işlerin uzamasına sebebiyet verilmekte olduğu görülerek tahliye dâvası ile birlikte sulh mahkemelerinde açılmış ve açılacak tazminat dâvalarının görevsizlik kararıyla reddedilmemesi hususu kabul edilmiştir. Buna muvazi olarak tazminat talebi zımında Asliye mahkemelerinde açılmış ve açılacak tahliye dâvalarının da bu sebeplerle aynı mahkemelerde intacı muvafık görülmüştür.

VII - Hükümet metnine «Bu kanun gereğince çıkarılacak» kaydı ilâve edilmiştir. Maksat kömür fiyatının kira bedellerine inkâsı nispetini gösteren Bakanlar Kurulu kararına muhalefetinin Millî Karunma Kanununa göre bir suç teşkil edeceğini ifade etmektir.

VIII - Su parasının tâyinine ait bu bentte ya-

pılan tashih yalnız ifade itibariyle olup Hükümetin teklifi aynen kabul edilmiştir.

IX - Borçlar Kanununun 259 neu maddesi kiralanan yerin kiracı tarafından başkasına kiralanabilmesi esasını kabul etmiş olup mal sahipleri veya mucirler bunun hilâfına olarak kira sözleşmelerine hüküm koymak suretiyle kiralanan yerin kiracı tarafından başkasına kiralanmasını menetmek hakkını haizdirler. Kiracılar esas itibariyle tanınmış olan bu salâhiyetin Millî Korunma Kanununun tatbikatı esnasında suiistimal edildiği ve mal sahiplerinin haklı şikâyetlerini mucip olduğu görülerek normal zamanlar avdet edinciye kadar Borçlar Kanunundaki esas bırakılmış ve gayrimenkullerin başkasına kiralanması ancak mucirin muvafakatine bağlı tutulmuştur. Hükümetin getirdiği metninde başkasına kiralama şartının mucirlerin iradesi lâhik olsa dahi tanınmıyacağı kabul edilmiş idi. Komisyonumuz bu kadar ileri bir tahdidi muvafık görmiyerek mucirin sarîh muvafakati hallerine inhisar etmek üzere mecurun kiracı tarafından başkasına kiralanabilmesi esasını kabul etmiştir. Bu itibarla şimdiye kadar mucirler tarafından kiracılara tanınmış olan başkasına kiralama veya devir salâhiyetinin, maddede yapılan bu değişikliğin bu kerre yürürlüğe girmesinden sonra nihayet bulması asıl olup mucirin yeniden lâhik olacak sarîh muvafakatiyle kiracılar bu salâhiyeti haiz olabileceklerdir. Mucirlerin, bu salâhiyeti evvelce vermiş oldukları halde bu kerre yeniden kabul etmemeleri takdirinde evvelce kiracıdan hüsnüniyetle devralmış ve kiralamış olan kimselerin hukuki vaziyetleri müşkül bir duruma düşecektir. Bunu önlemek maksadiyle kanunun geçici dördüncü maddesinde gerekli hükümler konulmuştur. Bu hükümlere göre:

Mucirin kiracısı, haiz olduğu salâhiyete binaen, mecuru kısmen veya tamamen başkalarına kiralamış ise ve kendisi de mucire karşı kiracı sıfatını muhafaza eylemekte ise bu hukuki vaziyet mevcut kira mukavelesinin hitamına kadar muhafaza edilecek ve ancak kiracının kirasına mucirler meskenlerde % 50 diğer yerlerde % 80 zam yapabileceklerdir. Bu zamlarda birinci bentte yazılı zamlar gibi kanunun yürümünü takip eden ayın başından itibaren kendiliğinden tatbik edilecektir.

Diğer taraftan bu zamların kiracının kiracısı

vaziyetinde olanların kiralarmna inikâs ettirilmiyecektir.

Kiracı ile mucir arasında mevcut olan kira mukavelesinin hitamında kiracının kiracıları artık mal sahibinin kiracıları sıfatiyle gayrimenkulde kalabilecekler ve birinci kiracı da kiracı sıfatiyle o gayrimenkulde oturuyorsa işgal ettiği kısmın kiracısı olarak kalabilecektir. Bu takdirde mucire ödenecek olan kira bedelleri şu suretle taayyün edecektir.

Birinci kiracı ile ikinci kiracılar arasında usul dairesinde yapılmış kira mukavelesi varsa bu mukavelelerde yazılı kira bedelleri mal sahibine ödenecek ve birinci kiracı işgal ettiği kısma göre hissesine düşen kirayı ödiyecektir.

Birinci kiracı ile ikinci kiracılar arasında bu suretle yapılmış mukaveleler mevcut olmadığı takdirde ikinci bendin (a) fıkrası gereğince o gayrimenkulün, evvelce bir kiracı oturduğu halde bu kerre birden fazla kiracının oturması ve binanın ona göre fazla tahribe mâruz kalması gözönünde tutularak emsaline göre belediyelerce takdir edilecek kirası mal sahibine ödenecektir.

Bu suretle bulunacak kira bedellerine meskenlerde % 20 ve meskenden gayri yerlerde % 50 zam yapılacaktır. Fakat bu gayrimenkuller esas itibariyle 11 nci bendin (b) fıkrasına dâhil gayrimenkullerden ise zamma tâbi olmayacaklardır.

Bir gayrimenkulün evvelce kiracısına tanınmış salâhiyetine binaen başka bir kiracıya devredilmesi ve birinci kiracının mal sahibine karşı kiracı vasfı kalmayıp tamamen çekilmesi halinde kira bedeli mevcut mukaveleye göre ödenecek ve bu gayrimenkul I ve II (a) bentlerinde yazılı gayrimenküllerden ise aynı zamlara tâbi olacaklardır.

Mevcut kiracının başkasına kiralıyamaması şartı koşulmuş olan kira sözleşmelerine göre mecurun kiracı tarafından başkasına kiralanması veya devredilmesi esasen caiz olmadığından bu gibi hallerde mucirlerin gerek kiracılara ve gerek şağillere karşı haiz oldukları fesih ve tahliye talepleri evvel ve ahir mahfuz tutulmuştur. Bu tahliye dâvaları için hiç bir ihtara hacet olmadığı da madde metnine dercedilmiştir.

Zilyedliğin himayesi için idarî makamlara salâhiyetler tanımış olan 2311 numaralı kanun hükümlerinin mecurları fuzulen işgal etmiş olan-

lar hakkında da tatbıkı çok yerinde ve isabetli mülâhaza edildiğinden bu gibi ahvalde mucire bu haktan istifade imkânı da verilmiştir.

Hükümet tasarısındaki x neu bent tatbikat-ta bir çok ihtilâflara sebebiyet vereceğinden kaldırılmıştır.

XI — Bu bent evvelce Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde mevcut olduğu halde şimdiye kadar tatbikat görmediğinden bu kaydın devamına lüzum görülmiyerek maddeden çikarılmıştır.

Hükümet teklifinin XII nei bendi 30 neu maddeye göre çıkarılacak Koordinasyon kararlarının hukuki mesnedini teşkil ettiğinden X neu bent olarak muhafaza edilmiştir.

Madde 2. — Bu made ile konulmak istenilen hüküm, yukarıdaki IV bentte zam bakımından kabul edilen esasları tamamlamaktadır.

Madde 3. — Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihte konut olarak kiraya verilmiş olan bir gayrimenkul sonradan konuttan gayri bir maksada tahsis edilse dahi konutlar için kabul edilmiş olan % 20 den fazla bir zam görmiyecektir. Aksine olarak konuttan gayri bir surette kiralanmış ve bu şekilde zam görmüş olan bir gayrimenkul de sonradan konut haline getirilmesi halinde gene % 50 zamdan istifade edecektir.

Madde 4. — Bu madde ile yeniden yapılacak inşaatı teşvik edici hükümler konulmuştur. Bunlar tamamen serbest bırakılmaktadır. Ancak Komisyonumuzca mevcut bir gayrimenkulün üstüne çıkılacak ve başlı başına kiraya verilecek yeni katlarla aynı mahiyete olarak bir gayrimenkulün yanlarında yapılacak ilâveler yeni inşaat hükmünde tutularak serbestiden istifade ettirilmiştir.

Madde 5. Hükümet tasarısında bir değişiklik yapılmamış ve çıkarılan bentlerin numaraları düzeltilmiş ve yeni hüküm olarak ihtilâfların çabuçak halli ve işlerin uzayıp ve vandaşlar arasında devamlı bir ihtilâf mevzuu olmaması için dâva ikamesi bir yıllık müddete tâbi tutulmuştur. Bu müddetin hitamında dâva açılmazsa âmme dâvası düşecektir. Bir de gayrimenkulü kendi ihtiyacı için boşaltanların bunların kiraya vermeleri hali evvelce suç mahiyetinde görülmemeye müsait iken maddeye 5 «C» ilâve edilerek bunlar da Millî Korunma Kanununun 56 nei maddesinin VII nei bendindeki

cezai hükümlere tâbi tutulmuşlardır.

Geçici madde 1. — Bu kanunda yazılı % 20, % 50 ve % 80 zamların ayrıca mucirler tarafından tebligat yapılarak yürürlüğe konması bir takım müşkilâtı ve ihtilâtları doğuracağından zam yapmak istemiyen mucirlere keyfiyeti diğer tarafa bildirmek imkânı verilmiştir. Bu şekilde zam yapılmıyacağı mucir tarafından bildirilmedikçe zamlar bu kanunun yürürlüğe girmesini takip eden ayın başından itibaren kendiliğinden yürürlüğe girecektir. Buna mukabil kiracılar da bu zamlarla gayrimenkuller de oturmağı istemezlerse çıkmak hakkını madde yazılı olduğu şekilde kullanabilecekler ve her halde gayrimenkulü tahliye edinceye kadar kirayı zamlarıyla beraber vereceklerdir.

Madde 2. — Bu zamlar iradı kendiliğinden artıracığı gözönünde tutularak bu miktarların her türlü vergi ve resimlere inikâs etmemesi ve matrah olmaması esası kabul edilerek madde buna göre hazırlanmıştır. Ve bu da Millî Korunma Kanununun uygulandığı müddetçe devam etmek kaydıyla takyit olunmuştur.

Geçici madde 3. — Şimdiye kadar mucirler ait olan su parasının bundan sonra bu tasarıda yazılı esaslara göre kiracılar tarafından ödenmesi kabul edildikten evvelce vâkı su sarfiyatından dolayı kiracılardan metalibatta bulunulmamasını temin için bu madde de kanuna ithal edilmiştir.

Geçici madde 4. — 9 ncu bendin izahında bu kararlar dâhil olduğundan burada ayrıca tafsilâta lüzum görülmemiştir.

Komisyonumuzca bütün bu tedbirleri ihtiva eyliyen kanun tasarısı yukarıda arzolunan değişikliklerle kabule şayan görülmüş olmakla beraber Hükümetin; resmî dairelerin işgal ettiği hususi şahıslara ait gayrimenkulleri boşaltma siyasetinin daha geniş olarak ve süratle tatbiki temenniye şayan görülmüş ve Ticaret Bakanı da Hükümet adına bu hususu teyit eylemiştir.

Tasarı bu esaslar dâhilinde tanzim edilerek Yüksek Başkanlığa sunulur.

Millî Korunma Kanunu

Geçici Komisyonu

Başkanı	Sözcü	Kâtip
Sivas	Kırşehir	Niğde
<i>N. Ergin</i>	<i>S. Kurutluoğlu</i>	<i>II. Ulusoy</i>

Amasya	Ankara	Balıkesir
<i>A. K. Yiğitoğlu</i>	<i>A. Çubukçu</i>	<i>F. Tiritioğlu</i>

Hükümet gerekçesinde beyan edilen fakat henüz düşünce halinde bulunan ,inşaatın kolaylaştırılması, küçük memur, işçi ve esnaf gibi vatandaşlardan evsiz olanlara ucuz ve sıhhi mesken temini hususunda esaslı ve müspet tedbir ve kararlara varılmadıkça, mesken kiralari üzerinde herhangi bir müdahaleye taraftar değilim.

Bolu

*H. Ş. Adal*

Bursa	Bursa
İmzada bulunmadı.	Evkafın âkaratı serbest kalmalıdır.
<i>A. Konuk</i>	<i>F. Yılmazipek</i>

Çorum	Diyarbakır
<i>S. Karafakroğlu</i>	Konuşmalara tamamıyla iştirak edemedim.
	<i>V. Dicleli</i>

Eskişehir	Gaziantep	İzmir
İmzada bulunmadı	<i>B. Kaleli</i>	İmzada bulunmadı.
<i>H. Polatkan</i>		<i>S. Dikmen</i>

Kastamonu	Kayseri
İmzada bulunmadı.	<i>S. A. Feyzioğlu</i>
<i>M. Akalın</i>	

Kayseri	Konya	Konya
İmzada bulunmadı.	<i>S. Çumra</i>	<i>H. Karagülle</i>
<i>K. Gündez</i>		

Manisa	Manisa
İmzada bulunmadı.	<i>K. Coşkunoğlu</i>
<i>Y. M. Alakant</i>	

Samsun	Seyhan
İmzada bulunmadı	İmzada bulunmadı.
<i>M. A. Yörüker</i>	<i>K. Gülek</i>

Tokad	Trabzon	Trabzon
İmzada bulunmadı.	<i>T. Göksal</i>	<i>A. R. Işıl</i>
<i>G. Pekel</i>		

Urfa	Yozgod	Van
<i>V. Gerker</i>	<i>S. İçöz</i>	<i>İ. Arvas</i>

## HÜKÜMETİN TEKLİFİ

*Millî Korunma Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesine dair kanun tasarısı*

**MADDE 1.** — Millî Korunma Kanununun 4648 sayılı kanunla değiştirilen 30 ncu maddesi aşağıda yazılı şekilde değiştirilmiştir:

I - Millî Korunma Kanununun uygulandığı süre içinde şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyonlarda gayrimenkullerin (tarla, bağ, bahçe, bostan gibi musakkaf olmayanlar hariç) kira bedelleri Millî Korunma Kanununun uygulanmaya konmasına takaddüm eden yıl içindeki son kira sözleşmesiyle belli olan kira bedellerine konutlarda % 20 ve konuttan başka yerlerde % 50 zammı ile bulunacak kira bedellerinden hiç bir suretle fazla olamayacağı gibi sözleşme şartlarında kiracılar aleyhine değişiklik yapılamaz.

II - a) Kiraları sözleşme ile belli olmayan veya Millî Korunma Kanununun uygulanmaya konulmasından sonra kiraya verilmeğe başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanan gayrimenkullerin kiraları, belediye encümenlerince o mahal veya semtteki mümasileleri nazara alınarak 1939 takvim yılının rayicine göre takdir olunacak kiraya konutlarda % 20 sinin, konutlardan başka yerlerde % 50 sinin zammı ile bulunacak miktarları aşamaz .

b) Millî Korunma Kanununun uygulamaya konulduğu tarihten sonra inşa edilmiş bulunan veya aslı heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş olan gayrimenkullerde Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iratlar kira olarak kabul edilir ve sözleşme şartları, emsali nazara alınarak, mahalli örfe göre belediye encümenlerince tâyin olunur.

III - Mobilya ile kiraya verilen gayrimenkullerin yukarıki fıkralara göre taayyün eden kira bedellerine, mobilyaların belediyelerce takdir edilecek kıymetinin % 20 si zammolunabilir.

## GEÇİCİ KOMİSYONUN DEĞİŞTİRİŞİ

*Millî Korunma Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesine dair kanun tasarısı*

**MADDE 1.** — Millî Korunma Kanununun 4648 sayılı kanunla değiştirilen 30 ncu maddesi aşağıda yazılı şekilde değiştirilmiştir:

**Madde 30.** —

1. — Hükümetin metni aynen kabul edilmiştir.

II - a) Hükümetin metni aynen kabul edilmiştir.

b) Millî Korunma Kanununun uygulanmaya konulduğu tarihten sonra inşa edilmiş bulunan veya aslı heyeti tevsi veya tebdil edilerek esaslı surette tadil edilmiş olan gayrimenkullerde bina vergisi kanununa göre katî olarak tesbit edilen gayrisâfi iratlar, kira olmak üzere kabul edilir ve sözleşme şartları emsali nazara alınarak maalli örfe göre belediye encümenlerince tâyin olunur. Bu şekilde taayyün eden kira bedellerine % 20, % 50 ve % 80 zamlar yapılmaz.

III. - Mobilya ile kiraya verilen gayrimenkullerin yukarıki fıkralara göre taayyün eden yıllık kira bedellerine, mobilyaların belediyelerce takdir edilecek kıymetinin % 20 si zam olunabilir.

Şu kadar ki; bu suretle zam olunacak miktar kira bedelinin yıllık tutarını geçemez. Kira müddetinin hitamından enaz bir ay evvel yazı ile haber vermek şartıyla kiracıyan mobilyasını kısmen veya tamamen geri alabilir.

## Hü.

IV - Kısmen konut olarak, kısmen de konuttan gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan gayrimenkuller, konut olmayan yerlere ait hükümlere tâbidir.

V - a) Kira sözleşmelerinin bütün hükümlerine kiracılar tarafından riayet edildiği sürece Millî Korunma Kanununun uygulamadan kaldırılmasından üç ay sonraya kadar kiracılar aleyhinde tahliye dâvası mesmu değildir. Kira süresinin bitiminden en az on beş gün evvel kiracı, gayrimenkulü tahliye edeceğini kiralayana yazı ile bildirmediği takdirde, sözleşme aynı şartlarla, bir yıl için uzatılmış sayılır.

b) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen gayrimenkul tahliye edilmezse veya gayrimenkulü kendisi için konut olarak kullanma mecburiyetinde kalırsa, kiracı, kira sözleşmesinin hitamında, tahliye tâbinde bulunabilir.

## Geçici K.

IV - Kısmen konut olarak, kısmen de konuttan gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan veya tamamen konut olarak kullanılmak üzere kiralanmış iken fiilen konuttan gayri bir surette kullanılan gayrimenkuller zam bakımından konut olmayan yerlere ait hükümlere tâbidir.

V - a) Kira sözleşmelerinin ve Borçlar Kanununun millî Korunma Kanununa mugayir olmayan vecibelerine, kiracılar veya mirasçıları ve konutlarda ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği sürece Millî Korunma Kanununun uygulamadan kaldırılmasından üç ay sonraya kadar kiracılar aleyhine tahliye dâvası mesmu değildir. Kira müddetinin bitmesinden en az 15 gün evvel kiracı, gayrimenkulü tahliye edeceğini kiracıya yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla, bir yıl için uzatılmış sayılır.

Ancak; kira bedeli, sözleşme veya Belediye Encümenleri kararı yahut iradı gayrisafi ile taayyün eden gayrimenkul; sonradan bu kira bedelinden noksanına kiraya verilmiş olsa dahi, sözleşmenin hitamında, sözleşmenin yenilenmesi veya bir başkasına kiraya verilmesi hallerinde yukarıki esaslar dâhilinde belli olan kira bedeline çıkarılabilir.

b) Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun Millî Korunma Kanununa mugayir olmayan vecibelerine riayet edilse bile aşağıda yazılı hallerde kiracı:

1. Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen gayrimenkul tahliye edilmezse icraya müracaatla tahliye ettirilebilir.

2. Gayrimenkulü kendisi veya çocukları için konut olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira sözleşmesinin hitamında,

3. Bir nevi ticaret veya sanatla iştigal etmekte iken askerlik, hastalık gibi zaruri sebeplerle gayrimenkulünü kiraya vermiş olanlar, bu mânilerin zevalinden sonra aynı gayrimenkulde tekrar ticaret ve sanatını icra etmek isterse; kezalik sözleşmenin hitamında;

4. Bir gayrimenkulü satınalan kimse kendisi veya çocukları için konut olarak kullanma

Hü.

Geçici K.

c) Mâl sahibi kendisi için konut olarak kullanmak üzere tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın bir yıl süre ile başkasına kiralayamaz.

VI - Bu madde hükümlerine göre açılacak tahliye dâvaları Sulh mahkemelerinde görülür.

Tahliye dâvalarıyla beraber açılmış bulunan tazminat dâvaları hakkında Sulh yargıçları görevsizlik kararı veremezler.

VII - Kaloriferli binalarda kömür fiyatındaki değişikliklerin kira bedellerine inikâsı nispeti, halin icaplarına göre, Bakanlar Kurulu kararıyla tâyin olunur.

I ve II sayılı bentlerde yazılı kira bedellerinin hesabında kömür bedeli farkları nazara alınmaz.

VIII - Su parası kira bedeli içinde gösterilmiş olan hallerde su sarfiyatının, kira bedelinden düşülmek suretiyle, kiracı tarafından ödenmesi hususunda âkitler uzlaşamazlarsa Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesindeki % 20 ve % 50, geçici madde 4 teki % 50 ve % 80 zamlar bütün kira bedeli üzerinden yapılır. Kiralayan veya kiracı, su sarfiyatını göstermek üzere ayrı bir su sayaç koyduğu takdirde su sarfiyatı sayaçta gösterilen miktara göre kiracı tarafından ödenir ve zamma tâbi kira miktarının bu hallerde ne suretle bulunacağı Bakanlar Kurulu kararıyla tâyin olunur.

IX - Kiracı, konut olsun olmasın, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut kiralanan yerden istifade hakkını veya kira sözleşmesini başkasına devredemez ve

ihtiyaçında ise,

5. Konuttan başka bir gayrimenkulü satın alan kimse kendisinin veya çocuklarının muayyen meslek veya sanatlarının bizzat icrası için kullanma ihtiyacında ise;

6. Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde iki defa ihtar yapılan kiracılar aleyhine kira müddetinin hitamında veya ayrıca ihtara hacet kalmaksızın;

Umumi hükümler dairesinde tahliye dâvası açabilir.

C) Mâlsahibi yukarıki (B) fıkrasının 2, 3, 4 ve 5 numaralarında yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın bir yıl içinde başkasına kiralayamaz.

VI - Bu madde hükümlerine göre açılacak tahliye dâvaları sulh mahkemelerinde görülür. Tahliye dâvaları ile beraber açılmış bulunan tazminat dâvaları hakkında sulh yargıçları, ve tazminat dâvası zımında asliye mahkemelerine açılan tahliye ve fesih dâvalarında asliye mahkemeleri tarafından görevsizlik kararı verilemez.

VII - Kaloriferli binalarda kömür fiyatındaki değişikliklerin kira bedellerine inikâs nispeti halin icaplarına göre bu kanun gereğince çıkarılacak Bakanlar Kurulu kararıyla tâyin olunur.

I ve II sayılı bentlerde yazılı kira bedellerinin hesabında kömür bedeli farkları nazara alınmaz.

VIII - Su parası kira bedeli içinde gösterilmiş olan hallerde, su sarfiyatının kira bedelinden düşülmek suretiyle, kiracı tarafından ödenmesi hususunda âkitler uzlaşamazlarsa; % 20, % 50 ve % 80 zamlar bütün kira bedeli üzerinden yapılır. Kiralayan veya kiracı, su sarfiyatını göstermek üzere ayrı bir sayaç koyduğu takdirde su sarfiyatı sayaçta gösterilen miktara göre kiracı tarafından ödenir ve zamma tâbi kira miktarının bu hallerde ne suretle bulunacağı Bakanlar Kurulu kararıyla tâyin olunur.

IX - Kiracı, sözleşmede aksine kayıt olmadıkça, konut olsun olmasın, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz, yahut kiralanan yerden istifade hakkını veya kira

Hü.

yahut kendisi hakikatte gayrimenkulü bırakmış olduğu halde herhangi bir sebeple orayı başka kimselere kısmen veya tamamen işgal ettiremez.

Kiracıya yukarıki fıkradaki hakları veren sözleşme şartları, bu kanundan önce konulmuş olsa bile, hükümsüzdür.

Bu bent hükümlerine riayet edilmemesi halinde kiralyan hiç bir ihtara hacet kalmaksızın akdin bozulmasını sulh yargıcından isteyebilir.

Kira akdinin esas amacı bakımından gayrimenkulün kiracı tarafından başkalarına kiralanması lâzımgelen (Ötel, pansiyon, talebe yurdu gibi) haller, bütün gayrimenkulün devri veya kiralanması yasağı müstesna olmak üzere bu bent hükümlerine tâbi değildir.

Menkul rehninde alacaklının rehin hakkını tesis ve muhafaza maksadiyle rehnedilen menkulün bulunduğu yerin alacaklıya veya yedimeine kiralanması ve devredilmesi, bu bentte yazılı devir ve kiralama yasağı şümulüne girmez.

X - Bir kimse aynı şehirde birden ziyade konutun kiracısı olamaz. Bu konutları kiralyanlardan birisinin noter marifetiyle çekeceği protestonun tebliğinden başlayarak beş gün içinde notere verilecek cevabî protesto ile bu gayrimenkullerden hangisini boşaltacağını, kiracı, protesto çekene bildirir ve müteakıp 10 gün içinde, cevabında andığı gayrimenkulü boşaltır. Bu kanuni süreler içinde kiracı cevap vermez, veya boşaltacağını bildirdiği gayrimenkulü boşaltmaz veya boşalttıktan sonra tekrar oraya veya başka bir konuta kiracı olarak girerse protesto çekmiş olan kiralyan, kiracının çıkarılmasını sulh yargıcından isteyebilir. Bu dâva, cevap verme veya tahliye sürelerinin gecikmesinden yahut kiracının boşalttığı yere veya başka bir konuta yeniden girmesinden başlayarak üç ay geciktikten sonra açılmaz. Şukadarki, kiralyan yeniden protesto çekerek yukarıki hükümlerde gösterilen şartlar dairesinde tekrar dâva hakkını kazanabilir.

Kiralyanlardan herbiri kiracıya karşı tahliye dâvası açmışlarsa sonra açılan dâva önce açılan dâvanın sonuna kadar karara bağlanamaz ve ancak birinci dâvanın reddi hükmünün

Geçici K.

sözleşmesini başkasına devredemez veyahut kendisi hakikatte gayrimenkulü bırakmış olduğu halde herhangi bir sebeple bu yeri başka kimselere kısmen veya tamamen işgal ettiremez.

Bu maddenin yürürlüğe girmesinden evvel kiraya verilmiş gayrimenkullerde kiracıya, gayrimenkulü başkasına kiralamak veya devretmek hakkını veren sözleşme şartları, bu maddenin yürürlüğe girmesinden sonra kiralyanın rızası hilâfına devam edemez.

Yukarıki fıkralar hükmüne riayet etmiyerek bir gayrimenkule, kiracı veya devralan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiçbir ihtara hacet kalmaksızın sulh mahkemesinde tahliye dâvası açulabilir. Fuzili işgal edenler hakkında 2311 sayılı Kanun hükümlerinin tatbiki da istenebilir.

Kira aktinin esas gayesi itibariyle başkalarına kiralanması lâzımgelen (otel, pansiyon ve talebe yurdu) gibi gayrimenkuller, bütün gayrimenkulün devri veya kiralanması yasağı müstesna olmak üzere, yukarıki fıkralar hükümlerine tâbidir.

— Hükümetin onuncu bendi tamamen kaldırılmıştır.



Hü.

tesinleşmesi halinde sonradan açılmış dāvaya devam olunur.

XI - Hükümet lüzum gördüğü yerlerde boşalan kiralık gayrimenkullerini Belediyelere veya mahalle muhtarlarına bildirmeye ve bunları, denetim tesisini sağlamak ve icabında Belediyelere ilân ettirmek için, her mahallede muhtarlarca tutulacak defterlere kaydettirmeye ve tâyin edilecek süre içinde kiraya vermeye gayrimenkul sahiplerini mecbur tutabilir ve tâyin edilen süre içinde tâlibi bulunduğu ve muhik bir sebep mevcut olmadığı halde kiraya verilmiyen kiralık gayrimenkullere el koyarak bunları kiraya verebilir.

Bu bent hükmünün uygulama şekli bir karar ile tâyin olunur.

XII - Bu madde hükümlerinin uygulanacağı yerleri Hükümet tâyin ve ilân eder. Bu yerlerde 2490 numaralı kanunun bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 2. — Bir yerin konut olup olmadığı, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mer'i kira sözleşmesi bulunan hallerde o sözleşmelerdeki sarahate, diğer hallerde aynı tarihte o yerin kullanma tarzına göre tâyin olunur.

MADDE 3. — Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte konut olan bir yerin sonradan konuttan başka bir yer haline getirilmesi ve yine o tarihte konut olmıyan bir yerin sonradan konut haline getirilmesi, kiralardan Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi hükümlerine göre tesbit edilmiş bulunan hadlerinin değişmesini gerekli kılmaz.

MADDE 4. — Mevcut binaların esaslı surette tamir ve islahı, genişletilmesi veya tadili gibi her ne suretle ve maksatla olursa olsun yapılmış ve yapılacak inşaat hariç olmak üzere, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte yeniden inşa edilmekte olup bu tarihten sonra ilk defa kiraya verilecek olan binalarla aynı tarihten sonra yeniden inşa edilecek binalar, Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi hükümlerine tâbi değildir.

Geçici K.

— Hükümetin onbirinci bendi tamamen kaldırılmıştır.

X - Hükümetin XII nci bendi aynen ve fakat X ncu bent olarak kabul edilmiştir.

MADDE 2. — Hükümetin 2 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 3. — Hükümetin 3 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 4. — Mevcut binaların esaslı bir surette tamir ve islahı, genişletilmesi veya tadili gibi her ne suretle ve maksatla olursa olsun yapılmış ve yapılacak inşaat hariç olmak üzere, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte yeniden inşa edilmekte olup bu tarihten sonra ilk defa kiraya verilecek olan binalarla aynı tarihten sonra yeniden inşa edilecek binalar, gerek Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi ve gerek bu kanun hükümlerine tâbi değildir.

Mevcut bir binanın üzerine veya yanına başlıbaşına kiraya verilebilecek şekildeki ilâveler, yalnız bu ilâvelere münhasır olmak üzere, yeni inşaat sayılır.

Hü.

Geçici K.

MADDE 5. — Millî Korunma Kanununun 56 ncı maddesinin VII nci bendi aşağıda yazıldığı üzere değiştirilmiştir.

VII - 30 neu maddenin I, II, III, Vc, VII, IX ve XI nci bentleri hükümlerine riayet etmeyenler hakkında bir yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Ve tekerrürü halinde bu ceza iki misline çıkarılır. 30 neu madde hükmüne muhalefeti itiyat edenler ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezasına da mahkûm edilir. Ancak 30 neu madde hükmüne muhalefetin kasde makrun olmayıp hata veya zuhulden ileri geldiği ve ilgililer tarafından kovuşturmadan evvel tashih edildiği anlaşılan hallerde ilgililer hakkında kovuşturma yapılmaz.

30 neu madde hükmüne muhalefetin derecesi ve suçun şahsi ihtiyaç sevki ve geçim sıkıntısıyla işlendiği mahkemece takdir olunan hallerde ceza üçte bire indirilebilir veya zaruret derecesine göre tamamen iskat edilebilir. Mükerrirler ile bu suçu itiyat edinmiş olanlar bu hükümden istifade ettirilmez.

GEÇİCİ MADDE 1. — Millî Korunma Kanununun 30 neu maddesinde yazılı % 20 ve % 50 ve geçici madde 4 te yazılı % 50 ve % 80 nispetlerinden aşağı nispette kiraya zam yapılacağı veya hiç zam yapmayacağını kiralyan, bu kanunun yayınlandığı ayı takip eden ayın sonuna kadar yazı ile tebliğ etmediği takdirde anılan zamlar bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihi takip eden ilk ayın başından itibaren kendiliğinden uygulanır. Bu takdirde kiracı bir aylık sürenin sonundan başlayarak bir ay içinde kira sözleşmesinin feshini ihbar edebilir ve bu ihbardan itibaren iki ay içinde binayı tahliye mecburdur. Binanın tahliyesine kadar geçen sürenin kirası, zammı ile birlikte, ödenir.

GEÇİCİ MADDE 2. — Millî Korunma Kanununun uygulanmaya konmasından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş olan ve Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iratları kira olarak kabul edilmiş bulunan gayrimenkullerin kira bedellerine Millî Korun-

MADDE 5. — Millî Korunma Kanununun 56 ncı maddesinin VII nci bendi aşağıda yazıldığı üzere değiştirilmiştir.

VII - 30 neu maddenin I, II, III, IV «C» ve VII nci bentleri hükümlerine riayet etmeyenler hakkında bir yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur ve tekerrürü halinde bu ceza iki misline çıkarılır. 30 neu madde hükmüne muhalefeti itiyat edenler ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezasına da mahkûm edilir. Ancak 30 neu madde hükmüne muhalefetin kasta makrun olmayıp hata veya zuhulden ileri geldiği ve ilgililer tarafından kovuşturmadan evvel tashih edildiği anlaşılan hallerde ilgililer hakkında kovuşturma yapılmaz.

30 neu madde hükmüne muhalefetin derecesi ve suçun şahsi ihtiyaç sevki ve geçim sıkıntısıyla işlendiği mahkemece takdir olunan hallerde ceza üçte bire indirilebilir veya zaruret derecesine göre tamamen iskat edilebilir. Mükerrirler ile bu suçu itiyat edinmiş olanlar bu hükümden istifade ettirilmez.

Bu bentte yazılı suçlar hakkında bir sene içinde dâva açılmadığı takdirde âmme dâvası düşer.

GEÇİCİ MADDE 1. — Hükümetin geçici birinci maddesi aynen kabul edilmiştir.

GEÇİCİ MADDE 2. — İşbu kanun ile kiralara yapılan zamlar Bina Vergisi Kanunu mucibince tadile esas olamaz ve iradı gayrisâfi ve kira üzerinden alınmakta olan her türlü Devlet, özel idare ve belediye vergi ve resimlerine ve bunların zam ve kesirlerine Millî Korunma Kanununun uygulandığı müddetçe aksettirilemez

Hü.

Geçici K.

ma Kanununun 30 ncu maddesinde yazılı % 20 ve % 50 zamlar yapılmaz.

**GEÇİCİ MADDE 3.** — 30 ncu maddenin VIII nci benindeki su sarfiyatının ödenmesine ait hükümler bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak su sarfiyatına uygulanır.

**GEÇİCİ MADDE 4.** — Kira sözleşmelerindeki başkasına kiralama veya devretme yetkilerine dayanarak kiracıların gayrimenkulün bir kısmını veya tamamını bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar başkalarına kiralamış veya devretmiş oldukları hallerde kiracıların ikinci kiracılar veya devralanlarla yapmış oldukları sözleşmeler en geç ilk kiralayana kiracı arasındaki sözleşmenin sona ereceği tarihe kadar geçerli kalır. Bu süre içinde ilk kiracı kiralayana karşı kiracılık durumunu muhafaza ediyorsa, kirasına konutlarda % 50 ve konutlardan gayri yerlerde % 80 zam yapılır. Birinci kiracı ile ilk kiralayan arasındaki sözleşmenin sona ermesi halinde birinci kiracı ile bağit yapmış olanlardan gayrimenkulde oturmakta bulunanlar o tarihe kadar cari sözleşmenin hükmünce, eğer yazılı sözleşme yoksa Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesinin II nci beninin (a) fıkrasına göre tâyin edilecek kira miktarı ile, ilk kiralayanın kiracısı sıfatını kazanırlar. Birinci kiracı da gayrimenkulün bir kısmını işgal etmekte ise sadece oranın kiracısı olarak, aynı esaslar dairesinde, kalabilir.

**MADDE 6.** — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 7.** — Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

<b>Başbakan</b> <i>E. Peker</i>	<b>Devlet Bakanı</b> <b>Başbakan Yardımcısı</b> <i>M. Ökmen</i>
<b>Devlet Bakanı</b> <i>M. A. Ronda</i>	<b>Adalet Bakanı</b> <i>Ş. Devrin</i>
<b>Millî Savunma Bakanı</b> <i>C. C. Foydemir</i>	<b>İçişleri Bakanı</b> <i>Ş. Sökmensüer</i>
<b>Dışişleri Bakanı</b> <i>H. Saka</i>	<b>Maliye Bakanı</b> <i>H. N. Keşmir</i>
<b>Millî Eğitim Bakanı</b> <i>Reşat Ş. Sirer</i>	<b>Bayındırlık Bakanı</b> <i>C. K. İncedayı</i>

ve matrah olamaz.

**GEÇİCİ MADDE 3.** — Hükümetin geçici 3 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

**GEÇİCİ MADDE 4.** — Hükümetin geçici 4 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

**MADDE 6.** — Hükümetin 6 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

**MADDE 7.** — Hükümetin 7 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hd.

Geçerli K.

Ekonomi Bakanı Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanı

*T. B. Belte*

*Dr. B. Us*

Gümrük ve Tekel Bakanı

Tarım Bakanı

*T. Coşkan*

*F. Kurdoğlu*

Ulaştırma Bakanı

Ticaret Bakanı

*S. Keçak*

*A. İnan*

Çalışma Bakanı

*Dr. S. İrmak*

