

**Bolu Mebusu İhsan Gülez'in, Gayrimenkul kiralari hakkındaki
6570 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin son fıkrası ile 3 ncü
maddesinin (b) fıkrasının tefsirine dair tavriri ve Muvakkat
Encümen mazbatası (4/91)**

20 . I . 1959

Türkiye Büyük Millet Meclisi Reisliğine

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkındaki Kanunun 2 nci maddesi son fıkrası ile bu fıkranın atıfta bulunduğu 3 ncü maddenin (b) fıkrasının tefsirine mütedair işbu talebimin yerine getirilmesi için gereğinin ifasını rica ederim.

Bolu Mebusu
İ. Gülez

GEREKÇE

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkındaki Kanun kira miktarlarını tâyin hususunda başlıca iki ana hükmü ihtiva etmektedir.

Bunlardan birincisi kanunun ikinci maddesinde yer almaktadır.

Bu maddenin muhtelif fıkraları öteden beri Millî Korunma mevzuatı içinde nizam altına alınmış tahditli eski kiraları muayyen zamları yapmak suretiyle bunları nevama 12 . V . 1953 teki serbest rayice intibak ettirmeyi istihdaf etmektedir.

3 ncü madde ise muhtelif şekil ve suretlerde ve muhtelif tarihlerde serbest rejime intikal etmiş bulunan gayrimenkullerin kiralarını keza bir noktada yani 12 . V . 1953 teki serbest kira miktarlarında tesbit etmeyi hedef tutmuş bulunmaktadır. İzahtan vârestedir ki, 3 ncü madde tamamen serbest rejime intikal etmiş yerlerin kiralarını tanzim ve tesbit eden bir hükümdür.

İşte 2 nci madde gereğince yapılacak zamlarla baliğ olacak miktarların 3 ncü maddedeki serbest emsalini geçemeyeceğine dair olan son fıkra hükmü 3 ncü maddedeki (Fıra - b) 12 . V . 1953 tarihindeki serbest kiralı emsallere racidir.

Halbuki tatbikatta keyfiyet böyle anlaşılmamakta 2 nci maddeye göre eski kiralı yerler dahi eğer 12 . V . 1953 te kiraları mukavele ile muayyen ise tahditli bu tarihteki kiraları geçemeyeceği ve bu yerlerin belediye encümenlerince kiralarının takdirine mahal olmadığı belirtilmektedir. Halbuki kanun vâzının maksadı bu değildir. Kanun vâzı 2 nci maddedeki muayyen zamları yapmayı esas olarak kabul etmiş, ancak bu zamlarla baliğ olacak miktarların 12 . V . 1953 tarihindeki serbest emsalini geçmemesi mülâhazasıyla 2 nci maddenin son fıkrasına bu takyidi hükmü ilâve etmiş bulunmaktadır. 2 nci maddenin bu son fıkrasındaki (Emsal gayrimenkullerin kiralarını geçemez) tâbirinin 3 ncü maddedeki serbest emsalli yerlerin kirasını ifade ettiği ve zamlarla baliğ olacak miktarların bu serbest emsali geçip geçmediğinin belediye encümenlerince takdir edileceği aşikâr olmasına rağmen tatbikatta keyfiyet böyle anlaşılmamakta ve esasen mağdur durumda olan eski kiralı mülk sahipleri bir de bu kiraların 1953 deki kendi tahditli miktarları ile dondurulmaları şeklindeki anlayış ve işihat muvacehesinde büsbütün mağdur duruma düşmektedirler. Bu suretle kanun vâzının asli gayesi olan kiraları bir noktada yani 12 . V . 1953 tarihindeki serbest kira ve emsal esasında toplama gayesi parçalanmakta ve bilhassa muayyen

zamlarla nispi olarak terfihi düşünölen eski kirali yerlere kanun vâzının 2 nei maddede derpiş ettiği zamlar hükümsüz addedilmekte ve 12 . V . 1953 deki tahditli kira miktarı esas alınarak iki ölçü meydana çıkmış bulunmaktadır. Böyle bir netice çıkarmaya mantıkan da imkân yoktur. Zira 2 nei maddenin muhtelif fıkraları ile muayyen zamlar yapıp mütaakıp fıkra ile bu yapılan zamları yarıya düşüren bir hükmü kanun vâzının düşünmediği aşıkârdır.

3 neü maddenin gerek (A) ve gerekse (b) fıkraları tamamen serbest rejime intikal etmiş yerlere taallüku bulunmaktadır. Kanun bunların cümlesini 12 . V . 1953 tarihindeki serbest kira rayicinde tesbite çalışmaktadır. 2 nei maddenin son fıkrası ile yapılan atıf işte bu 12 . V . 1953 teki serbest kirali yerlere ve emsallerine taallük etmektedir.

Bu itibarla 2 nei maddenin son fıkrası ile 3 neü maddenin (b) fıkrasının tatbikatta vuzuh ve sarahat temini bakımından tefsirine zaruret hâsil olduğundan bu fıkraların Yüksek Meclisçe tefsirine müsaadelerini rica ederim.

Muvakkat Encümen mazbatası

T. B. M. M.

Muvakkat Encümen

Esas No. 4/91

Karar No. 2

7 . II . 1959

Yüksek Reisliğe

Bolu Mebusu İhsan Gülez'in, komisyonumuza havale edilen 6570 sayılı gayrimenkul kiralaları hakkındaki Kanunun 2 nei maddesinin son fıkrasıyla bunun mâtuflu bulunan 3 neü maddesinin tefsirine mütedair talebi ilgili vekâletler ve Devlet Şûrası temsilcileri hazır olduğü halde tetkik ve müzakere edildi.

Tefsir talebine mevzu olan hususla alâkalı tatbikatın sayri hakkında izahat veren Devlet Şûrası temsilcisi mezkûr kanunun 2 nei maddesinin son fıkrasındaki (Şu kadar ki bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralalar 3 neü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralalarını geçemez) ibaresinin mutlak olarak kabul edildiğini, yani kirası 1939 dan beri tahditli rejimler altında devam edegelen yerlerin dahi 3 neü maddeye göre 12 . V . 1953 de mukavele ile mahdut ve muayyen eski kirası ne ise onu geçemeyeceği ve bu gibi yerlerin kiralalarının belediye encümenlerince takdirine mahal olmadığı, şeklinde anlaşılıp tatbik edildiğini ifade etti.

İzahat verilen vekâlet temsilcileri ise bu fıkranın atıfta bulunduğü 3 neü maddenin serbest kirali yerlerin kirasını tanzim eden bir hüküm olduğünü bu itibarla 2 nei maddedeki zamlarla balığ olacak kiralaların 3 neü maddedeki emsali

serbest kirali gayrimenkullerin 12 . V . 1953 deki kiralalarını geçemeyeceği şeklinde anlaşılması gerektiğini ifade ettiler.

Filhakika, mezkûr kanunun 2 nei maddesi, muhtelif fıkraları ile 1939 dan beri kiralaları tahdidedilmiş bulunan eski gayrimenkullerin kiralalarını tesbit ve tanzim eden bir maddedir. Maddenin muhtelif fıkralariyle bu eski mecurlara muayyen nispetlerde zamlar yapılmaktadır. 3 neü madde ise 1947 den sonra muhtelif şekil ve suretlerde ve muhtelif kanun hükümlerine göre serbest rejime intikal eden yerlerin kirasını tesbit ve tanzim eden bir hükümdür ve esası bu kanunun ana prensibi olan bu serbest kirali yerleri 12 . V . 1953 tarihindeki serbest kira miktarlarında dondurmak ve tesbit etmektir.

İşte 2 nei maddenin son fıkrasındaki :

(Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralalar 3 neü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralalarını geçemez) ibaresinin 3 neü maddedeki emsali serbest kirali gayrimenkullerin 12 . V . 1953 teki kirasını geçemeyeceği şeklinde kabul etmek zaruri, mantıki ve tabiidir. Aksi takdirde 1939 dan beri tahditli rejimler altında devam edegelen eski kirali yerlerin kiralalarını kendi 12 . V . 1953 teki tahditli

kira miktarlarıyla tesbit etmek hem ikinci maddede tamamen iptal eylemek ve kanunun derpiş ettiği zamları gayrimümkün kılmak ve hem de kiralarnı 12.V.1953 ten de önceki eski kiralarnı irca etmek olur ki, kanun vâzının kasıt ve maksadı asla bu değildir. Esasen 3 ncü maddenin sadece serbest kiralı yerlerin kiralarnı tanzim ve tesbit eden bir hüküm olduğu gerek mezkûr 6570 sayılı Kanunun Meclisteki müzakeresinden ve gerekse Muvakkat Encümen mazbatasından da sarıh olarak anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, tefsire mevzu olan 2 nei maddenin son fıkrasındaki :

«Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralar 3 ncü maddede ki emsal gayrimenkullerin kirasını geçemez» ibaresinin 3 ncü maddedeki serbest emsalli gayrimenkullerin 12 . V . 1953 teki kiralarnı geçemiyeceği ve 2 nei maddedeki zamlarla baliğ olan miktarların 3 ncü maddedeki serbest emsalli gayrimenkullerin 12.V.1953 tarihindeki kiralarnı ge-

çip geçmediğinin belediye encümenlerince takdir icabeylediği ve talebe mevzu olan 2 nei maddenin son fıkrasıyla 3 ncü maddenin bu mânada bulunduğu mantıki bir teselsül içinde tedvin olunan maddeler metinlerinden sarıh ve vazıh olarak anlaşılmakla ayrıca tefsirine mahal olmadığına ittifakla karar verildi.

Umumi Heyetin tasvibine arz edilmek üzere Yüksek Reisliğe sunulur.

Muvakkat Encümen Reisi Mazbata Muharriri

Nevşehir
M. H. Ürgüblü

Bitlis
E. Bingöl

Kâtip
Kastamonu
M. Akdoğanlı

Antalya
Y. Yazıcı
İmzada bulunamadı

Erzurum
M. Fırat
Konya
S. Soylu

Sakarya
B. Hun
Samsun
E. Anıt