

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ S. Sayısı : 41

İstanbul Milletvekili Reşit Ülker'in, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasaya 11.10.1983 Gün ve 2912 Sayılı Yasa ile Eklenen Geçici Maddede Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu. (2/57)

*Türkiye Büyük Millet Meclisi
Halkçı Parti Grup Başkanlığı
Sayı : 35*

9.4.1984

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasaya 11.10.1983 Günü ve 2912 Sayılı Yasa ile Eklenen Geçici Maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin yasa önerim gerekçesiyle birlikte birlikte sunulmuştur. Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

*Reşit Ülker
İstanbul Milletvekili*

GENEL GEREKÇE

11.10.1983 gün ve 2912 sayılı Yasa ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasaya geçici bir madde eklenerek Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ - Kur, Kızılay, Hava Kurumu Vakıflar, Darüşşafaka gibi Kurum ve Kuruluşların sahip oldukları taşınmazların kiralarının Rayiç ve Emsal Bedelle aydurlması sağlanmak istenmiştir.

Ancak aynı maddede «Teklif edilen yeni bedel ve şartlara kiracılarca itiraz olunamaz» hükmü olduğundan kiranın «Rayiç ve Emsal Bedel» olmadığını ileri sürmek yasal olarak olanaksızdır. Maalesef bir bölümü resmi, kimileri de çok tanınmış dernekler olmalarına karşın kendilerine verilen temelinde haklı olan bu yasal olanağı kötüye kullanmışlardır. Kiracılarından aşırı, ödenmesi olanaksız kira talebinde bulunmuşlardır.

Örnek olarak Çemberlitaş'ta Darüşşafaka Sitesinin vergi değeri 100 000 000,— TL. dir. Halen sitedeki kiracılar, esnaf ve tüccarlar, yılda 20 000 000,— TL. kira ödemektedirler. Darüşşafaka yılda 130 000 000,— TL. kira istemektedir. 100 000 000,— TL. değer bildirilen yerden bir yılda 130 milyon lira kira istemektedirler. Bunun akılla, insafla, kanunla hiçbir ilgisi yoktur.

Yargıtay 3 üncü Hukuk Dairesinin bir kararına göre kira vergi değerinin % 7'sinden aşağı olmamalıdır. Sitede % 7; 8 400 000,— TL. tutmaktadır.

Basınımızda bu konuda pek çok örnek çıkmıştır. Elimizde de çok ibret verici örnekler vardır.

Ayrıca önerilen kira sözleşmelerine kiracılar aleyhine konulan hükümlerle de kira daha da yüksek miktarlara ulaşmaktadır.

Türkiye'de kiralar serbest değildir. 6570 sayılı Yasaya bağlıdır. Kiraların serbest olmamasının nedeni kamu düzenini doğrudan ilgilendirmesindedir. Bir bölüm kuruluşun kiralarının olağan rayice çıkarılması doğal olabilir. Ancak tek taraflı olarak, mal sahiplerinin dikte ettikleri kira bedellerinin, rayiç bedel olmadığına, rayiç bedelden çok yüksek olduğuna ilişkin mahkemeye başvurma yolu yasa ile kapanmıştır. Bu açık bir biçimde Anayasamızın eşitlik (10), hak arama (36), yargıya başvurma (125), hukuk devleti (2) ilkelerine aykırıdır.

Bu nedenlerle geçici maddedeki «Teklif edilen yeni bedele ve şartlara kiracılarca itiraz olunamaz» hükmü maddeden çıkarılarak yerine aşağıdaki metin konmuştur.

Böylece yargı yolu açılmış ve diğer kiraya verilen yerlerle eşitlik sağlanmıştır.

MADDE GEREKÇESİ

Madde 1. — Genel gerekçede açıklanmıştır.

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ REŞİT ÜLKER'İN TEKLİFİ

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasaya 11.10.1983 Gün ve 2912 Sayılı Yasa ile Eklenen Geçici Maddede Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa Teklifi

MADDE 1. — 18 Mayıs 1955 gün ve 6570 sayılı Yasaya 11.10.1983 gün ve 2912 sayılı Yasa ile eklenen geçici maddenin son fıkrası aşağıdaki biçimde değiştirilmiştir.

«Son fıkra : Teklif edilen rayiç ve emsal bedele ve şartlara karşı 30 gün içinde mahkemeye başvurma hakkı vardır. Hükmü kesinleşinceye dek eski kira ödenir. 30 günlük süre içinde bu hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyen kiracıların tahliyeleri icra memurluğundan istenir.»

MADDE 2. — Bu yasa yayımı gündünde yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu yasayı Bakanlar Kurulu yürütür.

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Adalet Komisyonuna

Esas No. : 2/57

Karar No. : 11

1.5.1984

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

«İstanbul Milletvekili Reşit Ülker'in 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasaya 11.10.1983 Gün ve 2912 sayılı Yasa ile Eklenen Geçici Maddede Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa Teklifi» ve gerekçesi, Adalet Bakanlığı temsilcileri ve teklif sahibinin de katıldığı toplantıda Komisyonumuzca incelenip görüşüldü.

11.10.1983 gün ve 2912 sayılı Kanunla 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Eklenen Geçici Madde ile Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ - Kur, Kızılay, Hava Kurumu, Vakıflar, Darüşşafaka gibi Kurum ve Kuruluşların sahip oldukları taşınmazların kiralarının rayiç ve emsal bedele uydurulması amaçlanmıştır.

Kanun teklifi ile geçici maddedeki «Teklif edilen yeni bedel ve şartlara kiracılarca itiraz olunamaz.» hükmünün çıkarılması ve kiracılara, teklif edilen rayiç ve emsal bedele ve şartlara karşı 30 gün içinde mahkemeye başvurma hakkının tanınması önerilmektedir.

2912 sayılı Kanunla 6570 sayılı Kanuna Eklenen Geçici Maddede yer alan Kurum ve Kuruluşların bazıları, sahip oldukları gayrimenkullerin kira bedelleri ile hayatiyetlerini devam ettirme durumundadırlar. Bu kurumlar, üçüncü kişilerle olan kira ilişkilerinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna tabi bulunmaktadır.

Bu kurumların, kiraya verdikleri gayrimenkullerini özel kişiler gibi tahliye ettirebilmelerine imkân yoktur. Çünkü, Kanundaki tahliye sebepleri bu kurumların yapılarına uymamaktadır. Bunlar ancak, kira artırım davası açabilme imkânına sahiptirler.

2912 sayılı Kanunun kabulünden önce, bu imkân da sorunun çözümü için yeterli olmamaktaydı. Zira, gayrimenkullerin büyük çoğunluğu çok eski yıllarda kiraya verildikleri için kira bedelleri çok düşük olduğundan, Yargıtayın uyguladığı % 20'lik artış imkânı, kiraların rayiç kira miktarına çıkarılmasına imkân vermemekteydi. Ayrıca, çeşitli nedenlerle büyük kısmı on sene, yirmi sene, hatta daha uzun süreli kiraya verilmiş durumdaydı. Bu süreler dolmadığından kira artırım davasını dahi açma imkânları yoktu. Bazı kira mukavelelerinde masraf da kuruma bırakılmış ve alınan kira gayrimenkulün yönetim giderlerini dahi karşılamaz hale gelmişti.

Bu durumda, 6570 sayılı Kanunun hükümleri yetersiz kalmış ve bu nedenle de 2912 sayılı Kanun haksızlıkları gidermek ve soruna kesin çözüm bulmak amacı ile çıkarılmıştır.

Kanunun getirdiği sisteme göre, mevcut kira sözleşmeleri kanunun yürürlüğünden altı ay sonra sona erecektir. Bu halde sözleşme sona ermekte ve ortada bir akit kalmamaktadır. Eski kiracının yalnızca yeni kira sözleşmesi yapmak için rüçhan hakkı bulunmaktadır.

Bu durumda, yeni yapılacak sözleşmede akit yapma serbestisi prensipleri söz konusu olacak ve taraflar serbest iradeleriyle yeni sözleşmeyi yapacaklardır. Ayrıca, kurumlar yeni kira bedellerini tespit ederken gayrimenkullerin emsal ve rayiç değerlerini esas alacaklardır.

Kanun teklifi yukarıda arz olunan nedenlerle Komisyonumuzca olumlu bulunamamış ve maddelerine geçilmeden reddedilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Raporumuz Genel Kurula sunulmak üzere saygı ile arz olunur.

Başkan
Ali Dizdaroğlu
Antalya

Başkanvekili
Ahmet İlhami Kösem
Malatya

Sözcü
Mustafa Uğur Ener
İmzada bulunamadı
Kütahya

Kâtip
İbrahim Aydoğan
İmzada bulunamadı
İçel

Üye
Çoşkun Bayram
Adana

Üye
İbrahim Taşdemir
Ağrı

Üye
Alpaslan Pehlivanlı
Ankara

Üye
Ali Ayhan Çetin
Çorum

Üye
Özgür Barutçu
Diyarbakır

Üye
Sabahattin Eryurt
Erzurum

Üye
Akıf Kocaman
Gümüşhane

Üye
Hükümetin görüşü alınmadan
sonuca bağlanmasına muhalifim
Mehmet Sait Erol
Hakkari

Üye
Mehmet Onur
Kahramanmaraş

Üye
Kanun teklifinin maddelerine
geçilmesi gerektiği görüşündeyim
İlhan Dinçel
Malatya

Üye
İhsan Nuri Topkaya
Ordu

Üye
Hasan Altay
Samsun

Üye
Mehmet Topaç
Uşak

Üye
Mehmet Bahçeçi
Yozgat

Üye
Selahattin Taflıoğlu
Yozgat