7/627 220-3-

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI

SAYI : B.02.0.006/ 01-1229 11/11/1999

KONU :Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : a) 18.10.1999 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/627-2029/5484 sayılı yazınız.

Sivas Milletvekili Doç. Dr. Abdüllatif ŞENER'in tarafımdan cevaplandırılması tevcih edilen 7/545-1897 esas sayılı soru önergesi incelenmiştir.

Sivas İlinde 4331 Sayılı Kanunla uygulanan toplam 387 kiracı mevcut olup, bunlardan 208 adet kiracı kendi istek ve iradeleriyle Vakıflar Genel Müdürlüğü ile sözleşme yapmışlardır. Konuyla ilgili dava açılan kiracı sayısı ise 179'dur. 520 kiracı ile davalı olunduğu doğru değildir. Zira Sivas ilinde 4331 Sayılı Kanunla uygulanan kiracı sayısı toplam 387'dir.

Sözleşme yapmayan 179 kişi hakkında dava açılmış ve davalar devam etmektedir. Sözleşme yapmayan kiracıların işgalci olarak değerlendirilmesi Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün ortaya koyduğu bir husus değildir. Ekte fotokopisi sunulan Yargıtay 1.Hukuk dairesinin 23.3.1999 tarih ve 1416 Esas, 2936 Karar sayılı kararında **"Açıklanan ilkeler gözetildiğinde iptal kararının geriye yürümesini zorunlu kılan bir nedenden söz etme olanağı yoktur. Aksinin kabulü Anayasanın 153/5 nci maddesine ve kazanılmış hak kuralına ters düşen bir sonuç ortaya çıkarır. Somut olayda davalıya yöntemine uygun biçimde gerekli tebligat yapılmış davalı süresi içersinde yeni bir kira sözleşmesi yapmadığı gibi, bir aylık sürede hükmen kira tespiti yönünde dava açmışta değildir. Böylece taşınmazda haksız elatan(işgalci) durumuna düşmüştür."** denilmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünce, 27.4.1998 tarihinde sözleşmesi sona erip, kira sözleşmesi yapmayarak 23.5.1998 tarihinden sonra fuzuli şagil durumu ortaya çıkan eski kiracılar ile sözleşme yapmak ve eski kiracıları mağdur etmemek maksadıyla, sürekli düzenlemeler yaparak, sözleşme yapma süresi 01.11.1999 tarihine kadar uzatmıştır. İdare olarak eski kiracılara sürekli iyi niyetle yaklaşılmıştır. Ancak bir kısım kişilerin kendi talepleri doğrultusunda işlem yapılması dışında herhangi bir öneriyi kabul etmeyen uzlaşmaz tutumları, yanlış yönlendirilmeleri nedeniyle konu abartılı bir biçimde gündeme getirilmektedir.

Mahkemelerin idare lehindeki kararlarına rağmen ve 1998 yılından bu güne kadar Vakıflar Genel Müdürlüğü olarak tüm iyi niyet girişimleri yapılmış olduğundan, bu aşamadan sonra yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

7/627221-4-

Yapılan kira tespitleri, 4331 Sayılı Kanunun uygulanması sırasında Başmüfettiş veya Müfettişler başkanlığından oluşturulan komisyonlarca günün emsal ve rayiçlerine göre tespit ve taktir edilmiştir. Komisyonlarca tespit ve takdir edilen kira bedelleri süresi içerisinde yargı yolu açık olmak üzere kiracılara tebliğ edilmiştir. Yeni kira tespit komisyonu kurulması hukuki yönden mümkün bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr.Yüksel YALOVA
Devlet Bakanı

EKLER :
EK : 1 Yargıtay Kararı

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

T.C
Y A R G I T A Y
1.HUKUK DAİRESİ
SAYI:

Esas	1999	Karar
1416		2936

YARGITAY İLAMI

Mahkemesi : Çanakkale As.H.H.
Tarihi : 14.10.1998
Nosu : 1182/1170
Davacı : Vakıflar Genel Müdürlüğü
Davalı : Bahri Savran
Üçüncü kişi :

Davacı tarafından, davalı aleyhine açılan men'i müdahale ve ecrimisil davasının yapılan yargılamasında, Mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle: Duruşma günü olarak saptanan 23.3.1999 Salı günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden vekili Av.M.Serhat Yener ile temyiz edilen Bahri Savran geldiler, duruşmaya başlandı, süresinde verildiği ve kayıt olunduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekil ve asilin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı, bilahare dosya incelenerek gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR

Davacı idare vekili davasında; davalının mülkiyeti idareye ait tapunun / parsel numarasında kayıtlı ve Çanakkale Vakıf İşhanı 1. kat 8 nolu dükkanda kiracı iken, 4331 sayılı yasa gereği bir sözleşmesinin 27.4.1998 tarihinde sona erdiğini ve davalıya 21.4.1998 tarih ve 505 sayılı ihtarname ile emsal kiralar, enflasyon, hak ve nesafet ilkelerine göre tesbit edilen aylık 28. milyon lira kira bedeli teklif edilerek sözleşme yapmaya davet edildiğini, ancak kiracı olan davalının sözleşme imzalamadığını, davalıya Çanakkale 1.Noterliğinden gönderilen 5.5.1998 tarihli ihtarname ile dilediği takdirde 1 aylık süre içerisinde sözleşme yapabileceğinin bildirilmiş olmasına rağmen bu güne kadar müracaatının olmadığını ileri sürmüş ve bu nedenle fuzuli şagil olması nedeniyle men'i ile taşınmazın boş olarak teslimine, 28.4.1998 tarihinden itiboren işleyen aylık 28 milyon liradan toplam 126 milyon lira ecrimisilin faiziyle birlikte tahsilini talep etmiştir.

Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Bilindiği üzere; vakıf taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerine son verme amacıyla Tabii Afetlerden Zarar Gören Taşınmazların Afet Öncesi Kiracılarına Kiracılık Hakkı Tanınması ve Devam Etmekte Olan Kira Sözleşmelerinin Sona Erdirilmesi ile İlgili olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Ek Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair 4331 sayılı Kanun 23.1.1998 tarihinde kabul edilip 27.1.1998 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulmuştur.

.../...

Söz konusu kanunun 2.maddesiyle 6570 sayılı gayrimenkul kiraları hakkındaki kanuna eklenen geçici 6.maddenin birinci fıkrasında "Vakıflar Genel Müdürlüğünün mazbut ve mülhak vakıflara ait gayrimenkullere ilişkin kira sözleşmeleri bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren üç ay sonra sona erer"hükmü getirilmek suretiyle mevcut kira sözleşmelerine son verilmiştir.Bu açık hükümden anlaşılacağı üzere kira sözleşmelerinin belirtilen tarihte sona ermesi hiç bir taraf işlemine veya her hangi bir koşula bağlı tutulmamıştır.Esasen kanun koyucunun amacı devam eden kira sözleşmelerini ortadan kaldırmak,tarafların anlaşmaları halinde yeni kira sözleşmelerinin yapılmasını sağlamaktan ibarettir.

Maddenin daha sonraki fıkralarında ise yeniden yapılacak kira sözleşmelerinin nasıl yapılması gerektiği ve yapılma süreleri açıklanmış ayrıca kanun gereği kira sözleşmeleri son bulan kiracılara idarece önerilen koşulları ve kira bedelini kabul ettikleri takdirde yeni kira sözleşmeleri yapmaları için öncelik hakkı tanınmış,öngörülen koşularda ve sürede yeni kira sözleşmesi yapmayan kiracıların da ne şekilde tahliye edilecekleri hükme bağlanmıştır.

O halde,geçici 6.maddenin birinci fıkrası hükmüyle kira sözleşmeleri son bulan kiracıların,sonra gelen fıkralarda belirtilen sürede ve koşullarda yeni kira sözleşmeleri yapmamaları halinde haksız elatan (Fuzuli şagil) durumuna düşeceklerinde kuşku yoktur.Daha açık bir anlatımla 4331 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 27.1.1998 tarihinden itibaren üç ay içerisinde Vakıflar Genel Müdürlüğü veya mütevellilerince rayiç yada emsal bedellere uygun olarak yeni kira bedeli ve koşulları tesbit edilip kendilerine tebliğ edilmesine karşın üç ayı takip eden otuz gün içerisinde kira sözleşmesi yapmayan eski kiracıların önceki kira sözleşmelerine dayanarak hak iddia edemiyecekleri açıktır.

Ne varki,4331 sayılı kanun Anayasa Mahkemesinin 20.5.1998 tarih 1998/10 esas 1998/18 karar sayılı ilamı ile iptal edilmiş; aynı zamanda iptal kararının resmi gazetede yayınlanacağı güne kadar (1998/3-2 karar sayısı ile) yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmiş; bu karar 20.5.1998 iptal kararı ise 12.12.1998 tarihli resmi gazetede yayımlanarak infaz edilebilir hale gelmiştir.

Hemen belirtmek gerekirki,iptal edilen kanuna göre oluşan kazanılmış hakların korunması; buna bağlı olarak hukuka ve devlete güvenin sağlanması,hukuk devletinin en önemli amaçlarından olan huzurlu ve istikrarlı bir ortamın yaratılması için Anayasanın 153/5.maddesi ile iptal kararlarının geriye yürüyemiyeceği kuralı kabul edilmiştir.Nitekim, değinilen bu kural (keyfi tasarrufları ve haksız kazançları önlemek; adalet ilkesini gerçekleştirmek gibi bazı istisnalar dışında) tüm Yüksek Mahkemelerce aynen kabul edilerek uygulana gelmektedir.

.../...

7/627
224

Esas : 1416
Karar: 2936

-3-

Yine uygulamada ve doktrinde;devam eden uyuşmazlıklar ve tamamlanmamış hukuki durumlara yeni yasa veya düzenleyici kuralın derhal yürürlüğe girme (L.effet immediat dela loi novelle) niteliği nedeniyle uygulanacağı görüşü benimsenmiş olmakla yukarıda değinilen 6.maddenin birinci fıkrası hükmü vakıf taşınmazlara ait kira sözleşmelerini 2/.4.1998 tarihinde sona erdirip işlevini tamamlamış ve hukuki sonucunu doğurmuştur.Bu itibarla belirtilen tarihden sonra devam eden bir hukuki münasebetin (kira ilişkisinin) veya taraflar arasındaki çekişmenin varlığı kabul edilemez.Bunun yanında kira sözleşmeleri, bir taraf işlemini veya koşulu gerektirmeksizin kanun gereği sona erdiklerinden önceki sözleşmeler hakkında mahkemelere başvurma olanağı da bulunmamaktadır.4331 sayılı kanunun 6.maddesinin 2 ve 3 fıkralarında öngörülen süreler ve açılacak davalar ise tamamen yeni yapılacak kira sözleşmelerine ilişkin olduğundan son bulan kira sözleşmelerine ait bir uyuşmazlık olarak değerlendirilemez.Ancak yasanın öngördüğü bir aylık süre içerisinde bildirilen değere itiraz edilmiş ve hükmen kira bedelinin tesbitini içeren bir dava açılmışsa; açılan dava, mahkemece belirlenecek bedel üzerinden sözleşme yapılacağı iradesini taşıyacağından davalının fuzuli şagil durumuna düştüğü söylenemez.Mahkemece belirlenip kesinleşen kira bedeline göre yeni bir kira sözleşmesi yapılmadığı takdirde fuzuli şagil olgusunun ortaya çıkacağı kuşkusuzdur.

Açıklanan ilkeler gözetildiğinde iptal kararının geriye yürümesini zorunlu kılan bir nedenden söz etme olanağı yoktur.Aksinin kabulü Anayasanın 153/5.maddesine ve kazanılmış hak kuralına ters düşen bir sonuç ortaya çıkarır.

Somut olayda davalıya yöntemine uygun biçimde gerekli tebligat yapılmış davalı süresi içerisinde yeni bir kira sözleşmesi yapmadığı gibi; bir aylık sürede hükmen kira tesbiki önünde dava açmışta değildir.Böylece taşınmazda haksız olarak (işgalci)durumuna düşmüştür.

Bal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken,buna yönelik isteğin reddedilmesi isabetsizdir.Davacı idare vekilinin temyiz itirazı yerindedir.Kabulüne ve hükmün açıklanan nedenlerden ötürü HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA,alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine 23.3.1999 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
E.Özkaya	C.Çetiner	A.U.Turan	M.Y.Aydın	Y.Öztürk
				(Muhalif)

Okundu, 14.4.1999 SR/GL Not: