

T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1559/6448

Ankara

25 / 12 / 1999

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'nca 15/12/1999 tarihinde kararlaştırılan "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.



Bülent ECEVİT
Başbakan

Eki :

- 1- Kanun Tasarısı
- 2- Gerekçe (Genel-Madde)

GENEL GEREKÇE

Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira parasının artışına sınırlama getiren 2 ve 3 üncü maddelerini iptal etmesi üzerine ortaya çıkan boşluk Yargıtay'ın değişik tarihli kararları ile Medeni Kanun'un 1 inci madesi uyarınca hakimin hukuk yaratması yoluyla doldurulmaya çalışılmıştır. Ancak, bu uygulama zaman içinde çeşitli faktörlerin etkisiyle değişim göstermiş ve dönemler itibarıyla farklı uygulama esaslarının kabul edilmesi sonucunu doğurmuştur.

Kira parası, taşınmaz mala yatırılan sermayenin ancak bir bölümünü oluşturmaktadır. Bundan başka, kiralayanların kontrolü dışında meydana gelen sosyal, ekonomik, yasal ve idari bir çok etken taşınmaz malın değerini enflasyon hızının üstünde ve diğer mallardan daha fazla oranda artırmaktadır. Bu artışın da gelir olarak nitelendirilmesi gereklidir.

Bu nedenle, ekonomik göstergelerdeki değişmelerin her zaman tam olarak kira parasına da yansıtılmasını gerektiren, ekonomi esaslarının öngördüğü bir zorunluluktan da söz edilemez. Bu durum karşısında kira parasının tespitinde esas alınmak üzere bulunan ekonomik göstergelerdeki artış oranının kira parasına yansımaya derecesiyle birlikte bu oranın objektif bir veriye dayanması da gereklidir.

Ayrıca, son dönemlerdeki enflasyon hızının düşüşüne karşılık çoğunlukla geçmişten gelen alışkanlıkla kira bedellerinin yüksek oranlarda artırılması eğilimleri sürdürülmeye çalışılmaktadır. Kira bedellerindeki ekonominin genel durumundan farklı şekilde artışların ekonomik göstergelere de olumsuz olarak yansımaya, aynı şekilde yine kira bedelindeki artışları olumsuz etkileyerek bir kısır döngüye de neden olmaktadır.

Ekonomik göstergelerdeki artışın, aynı şekilde çalışanların gelirine yansıdığı da ileri sürmek mümkün bulunmamaktadır. Ekonomi kurallarına göre hak ve nesafete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve ekonomik güçlerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir.



Bu değerlendirmeler sonucu, kira paralarında Hükümetlerin temel ekonomik hedeflerine bağlı olarak belirli oranda artış gösterilmesi bu temel hedeflere ulaşılmasını sağlayacak ve gerek kentlere yönelik yoğun göç gerekse son dönemdeki doğal afetten kaynaklanan arz-talep dengesizliği nedeniyle kira paralarındaki artışın diğer fiyatları da yükseltmesi önlenebilecektir.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan 2 inci maddenin yerine getirilmiş olan bu madde ile Hükümetlerin hedeflerine bağlı olarak ekonomik göstergelerdeki yıllık değişimlerin kira parası artışlarına yansıtılması esası getirilmiştir. Bu yolla mülkiyet hakkının esasına dokunulmadan kira parasının artışına bir sınırlama getirilerek, taraf yararlarının uzlaştırılması sağlanmıştır. Ayrıca, bölgelerdeki farklı ekonomik ve sosyal gelişmeler sonucu kira paraları Toptan Eşya Fiyat Endekslerindeki artış oranlarında seyretmediği takdirde kiracıların mağduriyetlerine neden olunmaması için bu durumda bölge rayicinin kira parasının artışında esas alınabileceği öngörülmüştür.

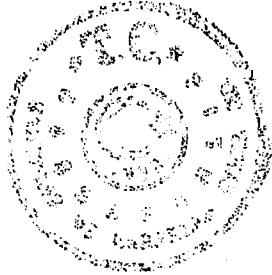
Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde, bu endekslerin zaten ekonomideki değişikliklere paralel olarak Türk Parası karşısında artış göstermesi nedeniyle ayrıca bir artış öngörülmemiştir.

Kira parasında belirlenen bu artış oranlarının aşılması amacıyla her kira döneminde yeniden sözleşme düzenlenmesi engellenmiştir.

Dava yoluna başvurularak kira parasının artırılmasının talep edilmesi halinde yukarıda belirtilen esasın uygulanacağı öngörülmesiyle mahkemeler nezdinde büyük miktarlara ulaşan dava yükünün azaltılması sağlanmaya çalışılmıştır.

Madde 2- Yürürlük maddesidir.

Madde 3- Yürütme maddesidir.



**GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUNA BİR GEÇİCİ MADDE
EKLENMESİ HAKKINDA KANUN TASARISI**

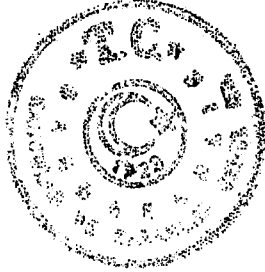
Madde 1- 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 7- Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur."



T/ 1203

Madde 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

Bülent Ecevit
BÜLENT ECEVİT
BAŞBAKAN

 D. BAHÇELİ Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 H.H. ÖZKAN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M.C. ERŞÜMER En. ve Tab. Kay. Bak. ve Başb. Yrd.	 R. DÖNMEZ Devlet Bakanı
 Prof. Dr. TOSKAY Devlet Bakanı	 N.K. YÜCELEN Devlet Bakanı V.	 Prof. Dr. Ş. S. GÜREL Devlet Bakanı	 S. SOMUNCUOĞLU Devlet Bakanı
 A. A. A. A. Devlet Bakanı	 M. YILMAZ Devlet Bakanı	 H.Y. GÖKALP Prof. Dr. R. Mirzaoğlu Devlet Bakanı V.	 N.K. YÜCELEN Devlet Bakanı
 H. DEMİCİ Devlet Bakanı	 Prof. Dr. Ş. UŞENMEZ Devlet Bakanı	 E.S. GAYDALI Devlet Bakanı	 F. ÜNLÜ Devlet Bakanı
 Prof. Dr. A. ÇAY Devlet Bakanı	 M. T. K. K. Devlet Bakanı	 Prof. Dr. H. S. TÜRK Adalet Bakanı	 S. ÇAKMAKOZLU Milli Savunma Bakanı
 S. TANTIAN İçişleri Bakanı	 S. Ç. GÜREL Dışişleri Bakanı V.	 H. A. A. A. Milliye Bakanı	 M. DOSTANCIOĞLU Milli Eğitim Bakanı
 H. Y. GÖKALP Bünyan ve İskelet Bakanı	 Prof. Dr. O. Ö. Ö. Sağlık Bakanı	 Prof. Dr. H. Y. GÖKALP Tarım ve Köylüleri Bakanı	 Prof. Dr. H. Y. GÖKALP Tarım ve Köylüleri Bakanı
 Y. Ö. Ö. Çalışma ve Sosyal İşler Bakanı	 A. K. D. D. Sanayi ve Ticaret Bakanı	 M. İ. TALAY Kültür Bakanı	 E. MUMCU Turizm Bakanı
 Prof. Dr. N. ÇAGAN Orman Bakanı	 A. Y. TEKİN Çevre Bakanı		

Dosya No.
101- 1559

1767