

## Gayrimenkul kiralaları hakkında Kanun

(Resmî Gazete ile ilânı : 27.V.1955 - Sayı : 9013)

No.  
6570

Kabul tarihi  
18.V.1955

MADDE 1. — Belediye teşkilâtı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında, kirahıyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmıyan hükümleri tabik olunur.

Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılmaz.

MADDE 2. — A) Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiralaları 1939 yılı kiralalarına, meskenlerde yüzde iki yüz, meskenlerden gayrı yerlerde yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

B) 1939 yılı kira bedelleri mukavele ile belli olmıyan veya 1939 yılından sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanmış gayrimenkullerin kira bedelleri belediye encümenlerince 1939 yılı rayici esas alınarak o mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir edilen kira bedellerine yukardaki nispetlerde zamlar yapılmak suretiyle taayyün eder.

C) 1939 yılından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iratları nazara alınarak tesbit edilen kiralalarına meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayrı yerlerde yüzde iki yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralalar üçüncü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralalarını geçemez.

MADDE 3. — A) Birinci maddede yazılı yerlerde 24.II.1947 tarihinden sonra inşa olunan gayrimenkullerin kira bedelleri 12.V.1953 tarihinde mevcut yazılı veya sözlü mukavele ile belli miktarı geçemez.

B) 12.V.1953 tarihindeki kira bedelleri yazılı veya sözlü mukavele ile belli olmıyan veya bu tarihten sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedelleri o mahal veya semtteki mümasillerinin 12.V.1953 tarihindeki kiralalarına göre belediye encümenlerince takdir edilir. 6084 sayılı Kanunun neşrinden sonra inşa edilen gayrimenkullerle bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanacak gayrimenkullerin ve mezkûr kanun hükümlerine müsteniden hükmen veya her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanmış gayrimenkullerin kira bedellerinin tâvininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.

C) Kiraların tâvininde mümasilleri bulunmıyan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin halihazır durumu ve mevkileri nazarı itibara alınarak belediye encümenlerince takdir olunur.

MADDE 4. — Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerin bu kanuna göre taayyün eden yıllık kira bedellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmisinden fazla zam yapılamaz. Şu kadar ki bu suretle zammolunacak miktar kira bedelinin yıllık tutarını geçemez.

Kira müddetinin hitamından bir ay evvel yazı ile haber vermek şartıyla kirahyan mobilyalarını kısmen veya tamamen geri alabilir. Bu takdirde mobilyalar için yapılan zam nispetinde kiradan indirme yapılır.

MADDE 5. — Kaloriferli gayrimenkullerde mahrukat fiyatlarındaki değişikliklerin kira bedellerine inikâsı nispeti hükümetçe tesbit ve ilân olunur.

MADDE 6. — Kısmen mesken olarak kısmen de meskenden gayrı bir şekilde kullanılmak üzere kiralanan bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan iken fiilen meskenden gayrı surette kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmıyan yerlere ait hükümlere tabidir.

MADDE 7. — Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmıyan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kirahyan:

a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceği gibi,

b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında,

c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında,

ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tahir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında,

d) Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra,

e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtarla haccet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında,

Tahliye dâvası acabilirler.

Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.

MADDE 8. — Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye dâvaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz.

MADDE 9. — Kira mukavelelerinde; bu kanunun kira bedellerinin tâyinine mütaallik hususlar müstesna kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.

MADDE 10. — Bu kanuna göre açılacak tahliye dâvaları sulh mahkemelerinde rüyet olunur.

Tahliye dâvalarıyla beraber açılmış bulunan kira bedeli ve tazminat dâvaları hakkında sulh mahkemeleri; tazminat dâvaları zmnında asliye mahkemelerinde açılan tahliye ve akdin feshi dâvalarında ise asliye mahkemeleri tarafından vazifisizlik kararı verilemez.

**MADDE 11.** — Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.

**MADDE 12.** — Kiracı, mukavelede hilâfına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiçbir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.

Kira akdinin esas gayesi itibariyle başkalarına kiralanması lâzım ve mütadolan (otel, pansiyon, talebe yurdu ve benzerleri) gayrimenkuller, bütün gayrimenkulün devri veya kiralanması hali müstesna olmak üzere yukarıdaki fıkra hükmüne tâbi değildir.

Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne riayet etmiyerek bir gayrimenkule kiracı veya devir alan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiçbir ihtara hacet kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye dâvası açılabilir.

Füzuli şağiller hakkında 5917 sayılı kanun hükümlerinin tatbiki da istenebilir.

**MADDE 13.** — Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanununun bu kanuna muğayir olmıyan vecibelerine kiracılar veya ortakları ile sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek veya sanatı idame ettirecek olan mirasçıları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye dâvası açılmaz.

**MADDE 14.** — 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tâbi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

**MADDE 15.** — Kirahyan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralamaz.

ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez.

ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar plânına göre yeniden inşa veya esash şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamaya tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kirahyanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır.

Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.

**MADDE 16.** — Havaparsı olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlerle 15 nci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.

**MUVAKKAT MADDE 1.** — Bu kanunun kira bedeline mütaallik hükümleri:

a) Millî Korunma Kanununa tâbi olan gayrimenkuller için 1. VI. 1955 tarihinden,

b) Millî Korunma Kanununa tâbi olmayıp da serbest kira ile kiralanmış olan ve kira akitleri gayrimuayyen müddete inkılâbetmiş bulunan gayrimenkullerin

kira bedelleri bu kanunun meriyete vaz'ından itibaren geçecek altıncı ayı takibeden ay başından,

e) Millî Korunma Kanununa tâbi olmaksızın serbest kira ile kiralananmakta olup da mukavele müddetleri muayyen olan gayrimenkullerde kira akitlerinin hitamından itibaren,

ç) e fıkrasında yazılı gayrimenkullerden bir yıldan fazla müddetle mukaveleye bağlanmış olup da bu kanunun meriyete girdiği tarihte bir seneden fazla müddeti bulunanlar için 1 . VI . 1955 tarihinden itibaren mer'idir.

Bu kanuna göre kiraya zam yapılması icabettiği hallerde yapılacak zam nispetlerinden aşağı nispette zam yapılacağını veya hiç zam yapılmıyacağını kiralyan, kanunun meriyete girmesinden itibaren bir ay içinde yazı ile tebliğ etmediği takdirde mevzuubahs zamlar bu kanunun meriyete girdiği tarihten bir ay sonra ve yukardaki tarihlerden başlamak üzere uygulanır. Bu takdirde kiracı bir aylık müddetin sonundan başlayarak bir ay içinde mukavelelerin feshini ihbar edebilir ve bu ihbardan itibaren iki ay içinde gayrimenkulü tahliyeye mecburdur. Tahliyeye kadar geçen müddetin kirası zammı ile birlikte ödenir.

**MUVAKKAT MADDE 2.** — Bu kanunun 7 nci maddesinde yazılı tahliye dâvaları bakımından :

a) Millî Korunma Kanununa tâbi olan gayrimenkullerin kira mukaveleleri 31 . V . 1955 tarihinde,

b) Millî Korunma Kanununa tâbi olmayıp da serbest kira ile kiralananmakta olan ve kira mukaveleleri gayrimuayyen müddete inkılâbetmiş bulunan gayrimenkullerin kira mukaveleleri ise bu kanunun meriyete vaz'ı tarihinden itibaren geçecek altıncı ayın sonunda hitama ermiş addolunur.

Bu tarihlerden itibaren bir ay zarfında dâva açılmadığı takdirde mukavelelerin hitam müddetlerinin beklenmesi zaruridir.

**MADDE 17.** — Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi ile 56 nci maddesinin VII nci bendi ve bu maddeleri tadil veya ilga eden kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 18.** — Bu kanun 1 . VI . 1955 tarihinden itibaren mer'idir.

**MADDE 19.** — Bu kanunu icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.

26 Mayıs 1955

<i>Riyaseti Cumhura yazılan tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	21 . V . 1955 ve 1/153
<i>Bu kanunun ilânının Başvekâlete bildirildiğine dair Riyaseti Cumhurdan gelen tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	26 . V . 1955 ve 4/186
<i>Bu kanunun müzakerelerini gösteren zabıtların cilt ve sayfa numaraları</i>	:	Cilt Sayfa
	:	1 136
	:	2 5,26,58
	:	3 128,129:130
	:	6 505
	:	7 65:88,95:117,128:148,172:182,231:237, 270:299,310:333,334:360,361,366,372:376