

## MESKEN KİRALARI HAKKINDA ALMAN MEVZUATI

*Doç. Dr. Necip BİLGE*

Almanya'da mesken kiralari, menkul eşyanın kirasında olduğu gibi, esas itibariyle medeni kanunun kiraya müteallik hükümlerine tâbi ise de, sosyal menfaat düşüncesiyle kiracı lehine, mesken kirası sahasında, konmuş çeşitli himaye tedbirleri mevcuttur. Mesken kirası mevzuunda mukavele serbestliğini ehemmiyetli surette tahdit eden bu himaye hükümlerini üç grupta mütalâa etmek mümkündür:

a) Birinci grup hükümler kira münasebetlerinin meydana gelmesi tarzını ilgilendirir. Kira münasebetinin hukukî mesnedi artık sadece mukavele değildir; fakat resmî makamların tastik mahiyetindeki muameleleri veya hattâ tek taraflı emirleri bile bu münasebetleri meydana getirmekte veya ortadan kaldırmaktadır. Bu nevi hukukî kaideler esas itibariyle 31/Mart/1953 tarihli meskenleri idare kanununda toplanmış bulunmaktadır.

b) İkinci grup hükümler kira münasebetinin muhtevasını ilgilendirmektedir. Çok zaman kira mukavelesinin muhtevası âmir mahiyette hukuk kaideleriyle tayin edilmekte veya bu hükümlere müsteniden resmî makamların emirleriyle kabili tayin bulunmaktadır. Kira mevzuu olan gayrimenkul ve kira bedeli hakkında durum böyledir. Bu nevi hukuk kaideleri keza meskenleri idare kanunu ile, fiat hukukunu ilgilendiren kanunlarda ve nihayet 27/Temmuz/1955 tarihli ilk federal kira kanununda toplanmış bulunmaktadır.

c) Nihayet üçüncü grup tahdit edici hükümler kira münasebetinin sona ermesi ile alâkalıdır. Medeni kanun hükümlerine göre kiralayan ve kiracı aralarında mevcut kira münasebetine son vermek hususunda az çok serbest oldukları halde, yeni hükümler kiralayanın bu mevzudaki serbestliğine çok mühim tahditler koymaktadırlar. Filhakika kiracı, Kira münasebetini çözmek hususundaki kararında serbest olduğu halde, kiralayan tek taraflı irade beyanı ile (feshi ihbar), bu münasebeti sona erdirmek salâhiyetine artık malik değildir. Kira münasebetini ortadan kaldırmak

isteyen kiralayanın mahkemeye müracaat etmesi şart koşulmuştur. Bu grup kaideleri en son defa 27/Temmuz/1955 tarihli federal kira kanunu ile değiştirilmiş bulunan 1/Temmuz/1923 tarihli kiracıyı himaye kanununun mevzuunu teşkil etmektedir.

Memleketimizde de gayri menkul kiralara hakkındaki hükümlerin sık sık tadile uğradığı bu sıralarda, faydalı mukayeseler yapmak imkânını vereceği düşüncesiyle, Almanların mesken kirasına müteallik hükümlerini dilimize çevirmeyi uygun bulduk.

İlk olarak kira münasebetinin teessüs tarzı mevzuunda tahdit edici hükümler koyan "Meskenleri idare kanunu" ile işe başlıyoruz.

### 31 MART 1953 TARİHLİ MESKENLERİ İDARE KANUNU (\*)

#### Kanunun İsmali

- I. Bölüm. Umumî hükümler §§ 1-6.
- II. Bölüm. Mesken durumunun ve mesken arayanların tesbiti §§ 7-8
- III. Bölüm. Meskenlerin tevzii §§ 9-20
- IV. Bölüm. Meskenlerin iskân gayesinden uzaklaştırılması §§ 21
- V. Bölüm. Meskenlerin muhafazası, ıslâhı, ve artırılması ile şehir inşaatının kolaylaştırılması hususunda tedbirler §§ 22-25
- VI. Bölüm. Tamamlayıcı hükümler §§ 26-35
- VII. Bölüm. Son hükümler §§ 36-37

#### I. Bölüm. Umumî hükümler

##### § 1 - Meskenleri idare ve iskân makamları.

I. Mesken sıkıntısından ötürü, Meskenler bu kanun dairesinde âimme idaresine tabidir. Mesken dokunulmazlığına ait temel hak (Anayasa mad. 13) bu nisbetde geçici olarak tahdit edilmiştir.

II. Meskenleri idare bir Devlet vazifesidir; bu vazife iskân makamları tarafından yerine getirilir.

##### § 2 - Meskenleri idarenin mevzuu.

I. İskâna elverişli olup bu gayeye tahsis edilmiş bulunan mahal-

(\*) 27/Temmuz/1955 tarihinde neşredilip 1/Ağustos/1955 tarihinde yürürlüğe giren ilk federal kira kanunu ile tadil edilmiş son şekli alnan bu tercüme Schönfelder'in Alman kanunları (Deutsche Gesetze) adlı koleksiyonundan yapılmıştır. Bu koleksiyonda bütün kanunların paragraflarına kenar notları (Matlap) eklendiği gibi, fıkralar Roma makamları ile ve cümleleri de Arap rakamları ile birbirinden ayrılmışlardır. Kanun metnine dahil rakamlarla cümleleri ayıran rakamların basım sırasında birbirine karışmasından ve binnetice mânanın kaybolmasından endişe ettiğimiz için, bu ayrımlardan cümlelere ait olanları tercüme sırasında hazfettik.

ler meskenleri idare hükümlerine tabidirler (Meskenler ve süknaya mahsus mahaller).

II. Meskenleri idarenin mevzuu, bir meskene ait olup ondan istifade için lüzumlu bulunan tâli mahallere, sahalara, tertibat ve tesisata da şâmilidir.

III. Bu kanunun meskenler hakkındaki hükümleri, bir veya birkaç kişinin aile hayatı geçirdikleri veya geçirmeleri gereken süknaya mahsus bir veya müteaddit yerlere de kıyasen uygulanır.

IV. Bu kanun hükümleri, hususî zaruretleri bertaraf etmek maksadı ile, sükna mahallerine ve şahısların yerleştirilmesine elverişli diğer mahallere el konulması hakkında federal hükümlere olduğu gibi mevcut veya ileride çıkarılacak eyalet mevzuatına da hâlel vermezler.

### § 3 - Meskenleri idare hükümlerinden istisnalar.

Bu kanun hükümleri, çifte meskenler hakkında II. paragraftan başkaca bir netice hasıl olmadığı takdirde, aşağıdaki mahallere uygulanmaz:

- a) 24/Nisan/1950 tarihli ilk mesken inşası kanununun 24 ve 28. paragraflarındaki (\*) manada serbest finanse edilmiş olup vergi muafliğından istifade eden meskenler,
- b) Resmi ikraz ve yardım tahsisi olmaksızın inşa edilmiş olup da 21/Haziran/1948 ile 31/Aralık/1949 tarihleri arasındaki zamanda taşınılabılır hale gelmiş olan meskenler,
- c) Mekân veya iktisat bakımından ilgisi dolayısı ile, ticarethane kiralarına dair kanundaki mânada bir ticarethane ile aynı zamanda âdi kiraya veya hasılât kirasına verilmiş veya diğer bir hukuki münasebete dayanarak başkasına devir edilmiş olan süknaya mahsus mahaller ; meğer ki ticarethanenin kira değeri meskenin kira değerinden daha az ola.

Mekân veya iktisat bakımından olan ilgi sonradan ortadan kalksa bile meskenlerin idaresi hükümlerinden olan istisna baki kalır.

### § 4 — Diğer istisnalar koymaya salâhiyet.

I. Federal Hükümet, federal âyan meclisinin (Bundesrat) tasvip

(\*) İlk mesken inşası kanunu 25/Ağustos/1953 tarihinde tadil edilerek yeni paragraf sırası ile tekrar yayınlanmış ve bu tadil dolayısı ile 23 ve 28. paragraflar sırası ile 42 ve 47. paragraf numaralarını almışlardır.

edeceği kararnamelerle diğcr sükna mahalleri için de meskenleri idare hükümlerini gevşetmeye veya kaldırmaya aşağıdaki hallerde salâhiyetlidir :

- a) Yurtlarından sürülmüş olanların yerleştirilmeleri ve tahliye edilmiş olanların iadeleri de gözönünde alınmak sureti ile fiat hukukunun tecviz eylediği kira bedelinin yüksekliği ve ya sükna mahallinin tahsis gayesi dolayısıyla meskenleri idare lüzumsuz veya gayri makûl gözükürse,
- b) Meskenleri idare hükümlerinin gevşetilmesi veya kaldırılması yeni sükna mahallerinin yapılmasına yararsa.

Bu hususta münferit eyaletlerin hususî durumları da icabında gözönüne alınır.

II. Federal Hükümet kendi salâhiyetini kullanmadığı takdirde, Eyalet hükümetleri kararnamelerle uygun hükümler sevk edebilirler. Bu hükümetler karar alma yetkilerini başka makamlara devredebilirler.

#### § 5 — Hususî hükümler.

İlk mesken inşası kanununun 22. paragrafının 1. fıkrası ile 28. paragrafındaki mânada resmî yardımli meskenler dahi bu kanundaki ölçüler dairesinde meskenleri idare hükümlerine tâbidirler. İlk mesken inşası kanununun 22, 24, 25 ve 28. paragraflarıyla (\*), kömür ocakları mntıkasında maden işçileri mesken inşasını teşvik hakkındaki 23/Ekim/1951 tarihli kanunun (\*\*), 7, 9, 21, 22 ve 24. paragrafları mahfuzdur.

#### § 6 — İskân makamlarının vazifeleri.

İskân makamlarının vazifeleri şunlardır :

- a) Mesken durumunun ve mesken arayanların tesbiti (§§ 7, 8),
- b) Meskenlerin tevzii (§§ 9-20),
- c) Meskenlerin iskân gayesinden uzaklaştırılmasını önleyici tedbirlerin alınması (§ 21),
- d) Meskenlerin muhafazası, ıslahı ve arttırılması ile şehir inşaatının kolaylaştırılması için tedbirler alınması (§§ 22-25).

(\*) İlk mesken inşası kanununun 22, 24, 25 ve 28. paragrafları 25/Ağustos/1953 tarihli tadilde sırası ile 37, 43, 44, ve 47 paragraf numaralarını almışlardır.

(\*\*) Bu kanun son olarak 30/Kasım/1954 de tadil edilmiştir.

## II. BÖLÜM. MESKEN DURUMUNUN VE MESKEN ARAYANLARIN TESBİTİ.

### § 7 — *Mesken durumunun tesbiti.*

I. İskân makamları mesken durumu hakkında, hâlen mevcut olmadığı takdirde, kütük tutmak ve buna günlük muameleleri işlemekle mükelleftirler.

II. Tasarruf hakkı olanlar, sükna mahallerinin sahipleri ve bunların mümessilleri :

- a) İskân makamlarının talebi üzerine, mesken durumunun tahkikine ait belgeleri doğru olarak doldurmakla ve her nevi sükna mahalli ile bunun kullanılmasına ve onunla ilgili hukukî münasebetere dair bilgi vermekle,
- b) İskân makamlarının özel bir belgesini gösteren bu idare mümessillerinin ve mesken arayanların meskenleri ve bunlara ait sahalarla tertibat ve tesisatı iş günleri saat 9 - 18 arasında ziyaret etmelerine müsaade eylemekle mükelleftirler. Eyalet Hükûmetleri mahallî ihtiyaçlara göre ziyaret zamanlarını karamelerle değiştirebilirler.

III. Tasarruf hakkı sahipleri ve onların mümessilleri meskenin boşaldığını veya taşınabilir hale geldiğini veya sükna mahallinin işgal kesafetinde altı aydan fazla bir zaman için yahut devamlı olarak bir azalma olduğunu iskân makamına bir hafta içerisinde haber vermekle mükelleftirler. Tasarruf hakkı olan başka bir kimse mevcut olmadığı takdirde, gayri menkulün mâlikî veya ona benzer aynı bir hakkın sahibi ihbar ile mükelleftir.

### § 8 — *Mesken arayanların kaydı.*

İskân makamları bir kayıt defteri tutmaya ve buna mesken arayanların talep üzerine kaydetmeğe ve onlara bu hususta bir belge vermeye, kayıt defterine günlük muameleleri işlemeye mecburdurlar.

## III. BÖLÜM. MESKENLERİN TEVZİİ.

### § 9 — *Tevzi mevzuu mahaller.*

I. İskân makamları boş meskenleri ve bir meskene müteferri talî mahalleri, sahaları, tertibat ve tesisatı 10 - 20. paragraflardaki ölçülere göre tevzi ederler.

I. Bir meskenden istifade için lüzumlu olan tâli mahaller, sahalar, tertibat ve tesisat mevcut olmadığı ve 23. paragraf uyarınca temin edilemediği takdirde bunları müstakillen veya müstereken istifade olunmak üzere diğer bir meskenden tahsis olunurlar; Meğer ki bunların diğer meskene tsarruf hakkı olandan talep edilmesi hakkaniyete aykırı ola.

§ 10 — *Boş mesken.*

I. Aşağıdaki hallerde mesken boş sayılır :

- a) Muhafaza etmekte mutasarrıfının müstacel haklı bir menfaati bulunmadıkça istifade olunmayan mesken,
- b) Hususi hukuka veya âmme hukukuna göre mutasarrıfının zilyedliğine haklı bir sebep bulunmayan mesken.

II. Bundan başka sakinleri az olan meskenlerin fazla kalan mahalleri boş sayılır. Bir mesken, komünün nüfus kesafeti gözönünde tutularak, tasarruf hakkı olan kimsenin şahsi, ailevi ve mesleki ihtiyacına göre kendisine ait olabilecek miktardan fazla mahalle mâlikse, o meskeni az meskûn sayılır. Eyalet hükümetleri kararlamelerle, komünün nüfus kesafeti yerine daha küçük veya daha büyük bir bölgenin veya Eyaletin nüfus kesafetinin nazara alınacağını derpiş edebilirler ; bundan başka, ihtiyaçtan fazla mahallerin meydana çıkarılmasında, nüfus kesafeti yerine, yurtlarından sürülmüşlerin yerleştirilmesini ve tahliye edilenlerin iadesini gözönüne alarak, meskenlerin oda adedi ile onlardan istifade edenler arasında kendilerince belirtilecek daha yüksek bir nisbetin esas olabileceğini de kararnameleriyle tesbit edebilirler. Yurda dönenler hakkındaki kanunun 5. paragrafının 2. nci fıkrası hükmü mahfuzdur.

III. Az meskûn olan evlerin fazla mahallerinin tesbitinde, meskenlerin oda miktarı ile onlardan istifade edenler arasında belirli bir nisbetin tayini ve bundan sonra şahsi, ailevi ve mesleki ihtiyaçların 2. fıkraya göre nazara alınması Eyalet kanun koyucusuna aittir.

IV. Tasarruf hakkı sahibine bırakılacak veya ihtiyaçtan fazla olarak mesken arayanlara tevzi edilecek mahallerin seçiminde, meskenleri idareye ait çok müstacel sebepler mani olmadıkça, tasarruf hakkı olan kimsenin teklifleri ve ihtiyaçları nazara alınır.

§ 11 — *Çifte meskenler (Doppelwohnungen).*

I. Bir kimsenin müteaddit meskeni olduğu takdirde, tasarruf hakkı sahibinin bunları muhafaza etmekte müstacel haklı bir menfaati yoksa,

birden artakalan meskenler boş sayılır. Tasarruf hakkı sahibi muhafaza etmek istediği meskeni iskân makamına bildirebilir. Bu husus, iskân makamı tarafından tâyin edilecek münasip bir müddet zarfında bildirilmediği takdirde, iskân makamı boş saydığı meskeni tesbit eder.

II. Birinci fıkra hükmü, ilk mesken inşası kanununun 23 ve 28. (\*) paragraflarındaki mânada vergi muaflığından istifade eden meskenler hakkında da câri olduğu gibi, âmme ikraz veya yardım olmaksızın inşa edilmiş olup da 21/6/1948 ile 31/12/1949 tarihleri arasında taşınılabılır hale gelmiş olan sükna mahalleri hakkında da, bu mahaller için gayri menkul vergisinden muaflık veya gayri menkul vergisi yardımı talep edilmiş olmak, yahut finansmanında gelir vergisi kanununun 7 c. paragrafı uyarınca vergi muaflığı sağlanmış faizsiz ikraz veya yardım tahsisatı kullanılmış bulunmak kaydı ile, uygulanır. Bu duruma göre boş sayılan sükna mahalli iskân makamının tayin edeceği münasip bir müddet zarfında ev arayan bir kimsenin istifadesine terk olunmadığı takdirde, tavzî tabî olur. Sonradan boş duruma gelme halinde aynı şekilde hareket olunur.

III. İşgal kuvveti tarafından sebebiyet verilmiş olan meskene el koyma halinde, bu muamele ortadan kalkmış olduğu ve tasarruf hakkı olan meskenin iadesi makûl gözüktüğü takdirde, el koyma sebebiyle tahsis edilmiş olan ikame meskenin boşalmış sayılacağını Eyalet hükûmetleri kararlaştırabilirler.

### § 12 — Meskenden istifade ve meskenin devri.

I. Resmen yapılan tevzi müstesna olmak üzere, ancak iskân makamlarının muvafakati ile bir meskenden istifade edilebilir veya mesken istifade için devir olunabilir.

II. Meskenlerin tevzi :

- a) İstifadeye muvafakat suretiyle (§ 14) veya
- b) Muamele yapmak üzere gönderme (Havale) suretiyle (§ 15) yapılabilir (Zuweisung) (\*\*)

III. Mesken münhasıran başka birisinin istifadesine terk olunmadığı takdirde (müşterek istifade) muvafakata lüzum yoktur; meğer ki emre hazır tutma suretiyle tasarruf buna mani olsun (§ 19) (Bereitstellungsverfügung).

(\*) 25/Ağustos/1953 tarihli tadile göre 42 ve 47. paragraflar.

(\*\*) Zuweisung kelimesini karşılamak üzere tek bir deyim bulamadığı için aynı manayı verecek böyle uzun bir ifade kullandık.

IV. Tasarruf hakkı olanlar bu kanunun yürürlük sahası içerisindeki meskenlerini trampa sureti ile değiştirmek istedikleri takdirde, buna muvafakat ancak meskenleri idareye ait çok âcil sebeplerden ötürü red-dolunabilir. Tasarruf hakkı olanın muvafakat hususundaki talebinin vusulünden itibaren iki hafta içerisinde red cevabı verilmediği takdirde talebe muvafakat edilmiş sayılır. Münazaa halinde tasarruf hakkı sahibi muvafakat talebinin vâsıl olduğunu isbat etmek zorundadır.

§ 13 — *Muvafakata lüzum gösteren mukaveleler.*

İkinci kiracılara veya meskenden istifade eden diğer kimselere birinci kiracı hukukî durumunu kazandıran mukavelelere iskân makamlarının muvafakatları lâzımdır.

§ 14 — *İstifadeye muvafakat suretiyle tevzi.*

I. Meskenleri idareye ait mühim sebeplerden ötürü, meskenin teklif olunan kimseden başka bir mesken arayana tahsisi icap etmediği takdirde, tasarruf hakkı olanın talebine uygun olarak istifadeye muvafakat edilir. Bilhassa şu hallerde mühim sebep mevcut sayılır :

- a) 9/Mart/1953 tarihli mülteciler ve zarurî yardım kanununun 1. Paragrafındaki mânada bir mülteci yerleştirilmek icap edip de ona bu şahıslar gurupuna ayrılan resmî yardımlı bir mesken yerine başka bir mesken verilmesi makûl gözüktüğü takdirde.
- b) 19/Mayıs/1953 tarihli yurtlarından sürülmüşler hakkındaki kanununun 26 - 34. paragraflarındaki mânada nakledilen bir şahsın yerleştirilmesi icap edip de ona bu şahısları gurupuna ayrılan resmî yardımlı bir mesken yerine başka bir mesken verilmek gerektiği ve tehcir hakkındaki hükümlere göre lüzumlu hususî şartlar gerçekleştiği takdirde.

II. Bir meskenin boşalan kısımları tasarruf hakkı sahibi için fazla olmadığı müddetçe, bu kısımlardan onun istifade etmesine muvafakat olunur. İskân makamlarının muvafakatı olmaksızın, tasarruf hakkı sahibinin kabul eylemiş bulunduğu kimseler bu hususta nazarı dikkate alınmazlar ; bu hüküm eşlerle usul ve fîrnu hısımları (sıhrî olanlar dahil) ve mutaden tasarruf hakkı sahibinin ailesine dahil olan işçiler hakkında uygulanmaz. Resmî yardımla yapılmış küçük bir mahallede (Kleinsiedlung) bitişik bir ev tamamen veya kısmen boşaldığı takdirde 1 ve 2. cümleler kıyasen uygulanır.



III. İstifadeye muvafakat hususî sebeplerden ötürü infisahî şartla veya müddetli olarak verilebilir. Böyle bir halde istifade bakımından akdedilmiş olan hukukî münasebet şartın gerçekleşmesi veya müddetin geçmesi ile ortadan kalkar.

IV. Muvafakat talebinin vusulünden itibaren üç hafta içerisinde tasarruf hakkı sahibine red cevabı verilmediği takdirde, istifadeye muvafakat edilmiş sayılır. Münazaa halinde tasarruf hakkı sahibi muvafakat talebinin vâsil olduğunu isbat etmek zorundadır.

§ 15 — *Mesken arayanların muamele yapmak üzere gönderilmesi (havalesi).*\*

I. İskân makamları tasarruf hakkı sahibinin, meskenden istifadeye, mutfak, tâlî mahaller ve sahalarla diğer tertibat ve tesisattan müstakillen veya müştereken istifadeye salâhiyet veren bir hukukî münasebeti, aralarından birisi seçilmek üzere belirtilen mesken arayanlardan birisi ile münasip bir müddet içerisinde tesis etmesini isteyebilirler (Muamele yapmak üzere gönderme—Havale). İskân makamları ancak geçmiş tecrübelerine göre mesken arayanların akdî mükellefiyetlerini yerine getirebileceklerine, hususile fiat hukuku yönünden caiz olan kira bedelini ödeyeceklerine kanaat getirdikleri veya kira bedelinin ödenmesi başka suretle temin edilmiş olduğu takdirde, mesken arayanları muamele yapmak üzere gönderebilirler.

II. Ondördüncü paragrafın 3. fıkrası burada da kıyasen uygulanır.

III. Gönderme (havale) mutâden gayrimenkul maliki veya benzeri aynı hak sahibi tarafından kiraya verilen sükna mahallerinde bu şahıslara, diğer hallerde başkaca tasarruf hakkı olan kimselere (Birinci kiracı—Hauptmieter) havale sureti ile olur.

IV. Gönderme, 6. fıkradaki hal dışında, ancak meskenin boşaldığının veya taşınabilir hale geldiğinin bildirilmesinden itibaren (§ 7 f. 3) iki hafta içerisinde 14. paragraf uyarınca istifadeye muvafakat talebi vâsil olmadığı veya bu müddet içerisinde yapılmış olan talebe uyulmadığı takdirde caizdir. Hiç veya müddetinde haber verilmediği takdirde, belirli müddet ancak iskân makamlarının tasarruf hakkı olanlara yapacağı iş'ar ile işlemeye başlar.

(\*) Zuweisung karşılığı olarak aynı manayı ifade edecek bir tek tâbir bulamadığımız için böyle uzun bir ifade kullandık.

V. Meskenin boşalmasından veya taşınabilir hale gelmesinden ve 7. paragrafın 3. fıkrası uyarınca iskân makamlarına haber verilmesinden itibaren üç hafta içerisinde mesken arayanların gönderilmiş (havale edilmiş) olmaları lâzımdır. Münazaa halinde tasarruf hakkı sahibi haberin vusulünü ispat etmek zorundadır. Gönderme müddetli olmadığı takdirde meskenin tasarruf hakkı sahibi tarafından gönderilen mesken arayana terk olunmasına muvafakat edilmiş sayılır. 10. paragrafın 2 ve 3. fıkraları mahfuzdur.

VI. Ancak meskenleri idarenin hususi müstacel sebepleri mesken arayanlardan muayyen birisine tahsis yapılmasını gerektirdiği takdirde seçme hakkı reddolunabilir. Bu sebepler tasarruf hakkı sahibine bildirilir.

§ 16 — *Kiralama suretiyle tasarruf.*

I. Mesken hakkında müddeti zarfında göndermeye (havaleye) uygun bir mukavele yapılmadığı takdirde, iskân makamları taraflardan birisinin talebi üzerine, kira mukavelesi hükmünü hasil eden bir tasarrufta bulunabilir (kiralama suretiyle tasarruf). Bu tasarrufta bir kira akdinin esaslı hükümleri mevcut olacağı gibi hususi halin icaplarına uygun ve makul düştüğü takdirde, taraflardan birisinin talebi üzerine tamamlayıcı hükümler veya medeni kanun hükümlerinden inhiraf eden hususi şartlar da derpiş olunurlar. Kira bedeli miktarı kira fiatlarının ölçülmesi hakkında yürürlükte bulunan hükümlere göre ayarlanır. İskân makamı kendi yerine fiat makamının kira bedelini tayin etmesine karar verebilir; Bu takdirde iskân makamı geçici olarak ödenecek kira bedelini tesbit eder. Fiat makamlarının muamele ve usullerine bu husustaki özel hükümler uygulanır. Kiralama suretiyle tasarruf kararından önce taraflar dinlenir.

II. Muamele yapılmak üzere gönderilenlerin kat'i tanzimi bekleyemeyecek derecede acele yerleştirilmeleri gerektiği takdirde, tarafların dinlenmelerine lüzum olmadan geçici olarak kiralama tasarrufunda bulunulabilir. Geçici tasarrufun yapılmasından itibaren üç ay içerisinde taraflardan birisi bu tasarrufun değiştirilmesi veya tamamlanması hususunda bir talepte bulunmadığı takdirde geçici tasarruf kesinleşir.

§ 17 — *Tevzi sırasında mesken arayanların nazara alınmasında dikkat olunacak esaslar.*

I. Mesken tevziinde gayri menkul maliki yahut ona benzer bir aynî

hak sahibi tercih olunur. Bundan maada mesken arayanlar taleplerinin müstaceliyet derecesine göre nazara alınır. Bir talebin müstaceliyet derecesinin tayininde mesken arayanın şahsî münasebetlerinden başka, millî iktisat ihtiyaçları da göz önüne alınır. Mesken arayanlar bilhassa çalışma yerlerinin yakınlarında, yahut kendilerine çalışma imkânı verecek yerlerde yerleştirilirler. Bundan başka, yerleştirilmeleri meskenlerin yeniden inşasında, imarında ve yeni inşaatta lüzumlu olan mesken arayanlar bilhassa tercih olunurlar. Diğer taraftan kazai bir tahliye kararının icrasındaki hukuki Devlet menfaati gözetilir. Müstaceliyetin eşitliği halinde daha önce kayıt edilmiş olan mesken arayan tercih olunur.

II. Birinci fıkranın 1. cümlesindeki hal dışında, muayyen bir meskene karşı bir iddiası mevcut değildir.

III. Eyaletler muayyen şahıslar grubunun tercihi hususunda kanunî hükümler koyabilirler. Bu mevzuda, yurda dönenler kanununun 5. paragrafının 1. fıkrası mahfuzdur.

§ 18 — *Bir gayeye tahsis edilmiş mesken.*

I. Muayyen bir gayeye tahsis edilmiş olan mesken o gayeye uygun olarak tevzi olunur. Muayyen bir gayeye tahsis edilmiş olan meskenlerin fazla kalan kısımlarının tevziinde bu gaye gözetilmelidir.

II. Bilhassa hizmete, âmme hizmeti görenlere mahsus meskenlerle iş ve işletme meskenleri, Sanayi, ziraat ve orman işletmelerine lüzumlu meskenler, İmparatorluk aile yurtları sahasındaki aile yurtlarına mahsus meskenler resmî yardımla yapılmış küçük mahalle sakinlerine mahsus meskenlerle sanayi, Ziraat ve Orman işletmelerinin bulunduğu gayri menkullerdeki işletme sahibine veya idarecisine mahsus meskenler muayyen bir gayeye tahsis edilmiş mesken sayılır.

III. Birinci fıkradaki manada muayyen bir gayeye tahsis ancak:

- a) 16/Mart/1946 dan önce gayeye tahsis yapılmış olduğu veya
- b) Mesken hususi gayeler için inşa edilmiş veya edilmekte bulunduğu veya
- c) Yukarıda a ve b bendlerinde zikredilen haller dışında, bir gayeye tahsis iskân makamı tarafından tasdik edilmiş veya edilmekte olduğu takdirde hüküm ifade eder.

Birinci fıkranın a ve b bendlerinde gösterilen hallerde iskân maka-

mi tasarruf hakkı sahibinin talebi üzerine meskeni bir gayeye tahsis edilmiş olarak kabul eder. Resmî yardımlarla iş veya işletme meskeni olarak inşa edilmiş veya edilmekte olup da 31/Aralık/1949 dan sonra taşınılabılır hale gelmiş veya gelmekte bulunan meskenler hakkında 1. fıkranın b bendi ancak, ilk mesken inşası kanununun 22. paragrafının 4. fıkrasındaki şartlar mevcut olduğu takdirde uygulanır; bu şartların mevcut olmaması halinde 1. cümleinin c bendi uyarınca tasdik muamelesi yapılamaz.

IV. İskân makamı meskenin muayyen maksada tahsis edildiğini tanıdığı veya tasdik eylediği takdirde (F. 3), tasarruf hakkı sahibi tarafından yapılmış bulunan istifadeye muvafakat talebi, talebin vusulünden itibaren iki hafta içerisinde iskân makamı tarafından red edilmezse, teklif edilmiş olan mesken arayan lehine kabul edilmiş sayılır. Münazaa halinde, tasarruf hakkı sahibi talebin vusulünü ispat etmek zorundadır. Muvafakatin reddi ancak teklif olunan mesken arayanın muayyen maksada tahsisli mesken hakkındaki şartları yerine getirmediği takdirde caizdir.

V. Resmî yardımlı küçük mahallelerdeki bitişik evler hakkında 1, 3 ve 4. fıkralar kıyasen uygulanır. Kooperatif nizamnamesi uyarınca ancak üyelere verilmesi gereken kooperatif binalarındaki meskenlerin tevziinde, nizamname hükümleri göz önüne alınır.

§ 19 — *Meskenin emre hazır tutulması.*

İskân makamları tasarruf hakkı sahiplerinin ve meskene vaziyet olanların kabili taksim evi ve diğer tevzie tabi mahalleri (§ 9) mesken arayanın istifadesine (müşterek istifadesine) hazır tutmalarını isteyebilirler (emre hazır tutma sureti ile tasarruf). Tasarruf hakkı sahiplerinin iktisadi hayat temellerinin ehemmiyetli surette zarar göreceği hallerde tertibata ait eşyanın tamamının veya bir kısmının meskenden uzaklaştırılması istenemez.

§ 20 — *Zilyedliği tesise mezuniyet.*

İskân makamları, muamele yapmak üzere gönderilenleri tevzi olunan meskenin veya tevzia tabi diğer mahallerin zilyedliğini tesise, kiralama suretiyle tasarrufa kıyasen (§ 16) mezun kılabilirler.

#### IV. BÖLÜM. MESKENLERİN İSKÂN GAYESİNDEN UZAKLAŞTIRILMASI

##### § 21 — *Meskenin iskân gayesinden uzaklaştırılması yasağı.*

Meskenler iskân gayesinden başka bir gayeye ancak iskân makamlarının muvafakatı ile tahsis olunabilirler. Muvafakat müddetli, şartlı veya mükellefiyetli olarak verilebilir. Muvafakatın hükmü ortadan kalktığı takdirde o mahal mesken muamelesine tabi olur. 10. paragrafın 2 ve 3. fıkraları hükümlerine göre ihtiyaçtan fazla olmayan mahaller için bu müddet ve nisbette muvafakata lüzum yoktur.

#### V. BÖLÜM. MESKENLERİN MUHAFAZASI, ISLAHI, ARTTIRILMASI VE ŞEHİR İNŞAATININ KOLAYLAŞTIRILMASI HUSUSUNDA TEDBİRLER.

##### § 22 — *İnşa suretiyle değiştirme yasağı.*

I. Meskenlerin ve meskenleri idare hukukuna tabi diğer mahallerin iskân gayesi bakımından o zamana kadarki faydalanna ehemmiyetli surette zarar verecek değişiklikler, iskân makamının muvafakatı olmadıkça yapılamaz. Tasarruf hakkı sahibinin değiştirmede daha üstün haklı bir menfaati bulunduğu takdirde muvafakat verilir.

II. Birinci fıkranın 1. cümlesi hükmüne muhalefet eden şahıs masrafı kendisine ait olmak üzere eski istifade kabiliyetini, iskân makamının talebi üzerine, iade etmeğe mecburdur. Yapılan talebe uyulmadığı takdirde, iskân makamı masrafı mükellefe ait olmak üzere işi bizzat yapabilir veya yaptırabilir.

##### § 23 — *Sihhi tertibat ve koruma tesisatının yapılması.*

I. Mesken sihhi tertibat ve koruma tesisatı ile mücehhez olmadığı veya eksik techiz edilmiş bulunduğu takdirde, iskân makamları gerekli sihhi tertibat ve koruma tesisatını yapabilir veya yaptırabilirler. Bu makamlar, gayrimenkul malikinin veya benzeri bir aynı hak sahibinin, kendisinden makul surette istenebilecek tedbirlere tahammül etmesini kararlaştırabilirler; malik veya benzeri hak sahibi masrafı ödemekle mükellef değildir.

##### § 24 — *Üçüncü şahsın tahammül mükellesiyeti.*

İskân makamları 22. paragrafın 2. fıkrası ile 23. paragraftaki tedbirler dolayısı ile hakları zarara uğrayacak şahısların, kendilerinden ma-

kul surette istenebildiği nisbette, emrolunan tedbirlere tahammül etmelerini kararlaştırabilirler.

§ 25 — *Yapı tedbirlerinin icrası için meskenin tahliyesi.*

I. Mesken tahliye edilmeden, 22. paragrafın 2. fıkrası ile 23. paragraftaki tedbirlerin icrasının mümkün olmadığı veya fahiş surette zorlaştığı ve ilgilinin tahliyesinin makul gözüktüğü hallerde, iskân makamları meskenin geçici olarak tahliyesini kararlaştırabilirler.

II. Birinci fıkra hükmü,

a) Harap olmuş bir binanın tekrar inşası veya hasara uğramış bir binanın tamiri

a) Dayanıklı bir binanın inşa edilmesi için, igretı olarak yapılmış bir mahallin, hususiyle igreti bir meskenin, bir iskân barakasının veya iskân çardağının tahliyesi icabeden hallerde kıyasen uygulanır.

III. Âmmenin iyiliği, hususiyle şehir inşaatına ait sebepler icap ettirdiği ve ilgililer komün içerisinde başka münasip bir yerde yerleştirdiği takdirde, 2. fıkrada belirtilen hallerde kesin bir mesken değiştirmesi de kararlaştırılabilir. Kararlaştırılmış olan mesken değişimine aykırı düşen haklar kullanılamaz. Bu haklar mesken değişimi icrası kararının gayri kabili itiraz hale gelmesi anından itibaren sukut ederler.

IV. İskân makamları 1-3 fıkralarda derpiş olunan tedbirlerin icrasını, lehine hareket olunan tarafından geçici tahliyenin veya mesken değiştirilmesi halinde taşınmanın icap ettirdiği masrafların ilgiliye peşinen ödenmesine yahut ilgili lehine tevdi edilmesine tabi kılabilirler.

**VI. BÖLÜM. TAMAMLAYICI HÜKÜMLER.**

§ 26 — *Yazılı şekil.*

İskân makamlarının tasarrufları yazılı şekilde olmak lâzımdır.

§ 27 — *İdari cebir yolu ile icra.*

İskân makamlarının tasarrufları idari cebir yolu ile icra olunabilirler.

§ 28 — *Kiracıyı himaye kanununun tadili.*

Kiracıyı himaye kanunu aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir (\*).

(\*) Bu tadilde kiracıyı himaye kanununa 4a, 4b, 23f. 2, 24 a paragrafları eklenmiş ve 23c paragrafı da yeniden kaleme alınmıştır. 53 Maddeden ibaret olan kiracıyı himaye kanununun tamamı göz önünde olmadan muaddel 5 paragrafın tercümesinden bir fayda mülâhaza edilmediği için bu paragraflara sadece işaret olunmakla iktifa edilmiştir.

§ 29 — *Şahsi ihtiyaç davasının Hessen'de tekrar kabulü.*

I. Kiracıyı himaye kanununun 4. paragrafı meskenlere talluk ettiği nisbette Hessen eyaletinde tekrar yürürlüğe girer.

II. Kira münazaalarının geçici mahiyette tanzimi hakkındaki 23 Kasım 1946 tarihli Hessen eyalet kararnamesinin 7. paragrafının 2. fıkrası ilga edilmiştir.

§ 30 — *Cebri icra himayesi.*

I. Mesken hakkındaki bir kira münasebeti sadece kiracıyı himaye kanununun 4, 4b, ve 22-23b. paragrafları uyarınca feshedilmiş ise, icra mercii borçlunun ve onun ailesine dahil şahısların münasip bir yerde yerleştirilmeleri sağlanmamış olduğu takdirde, istirdat iddiası dolayısıyla vaki fesih kararına müstenit icrayı borçlunun talebi üzerine geçici olarak durdurur. İcra mercii karar vermesi zamanında, kiracıyı himaye kanununun 4a, 4b, 22-23b. paragraflarındaki manada ihtiyaç gayet müstacel ise, borçludan makul surette istenilebildiği nisbette, münasip bir yerleştirme yerine kâfi bir yerleştirme ile iktifa olunur.

II. İkame mesken için ödenecek kira bedeli, resmî yardımlı mesken inşaatında cari vasatı fiatı aşmadığı yahut, borçlunun yıllık geliri müstahdemler sigortasının yıllık kazanç hududunu aşmak şartıyla, ilk mesken inşası kanununun 27. paragrafının 1. fıkrasındaki manada masrafa müstenit kirayı aşmadığı takdirde, borçlu ikame meskene ödenecek kira bedelinin yüksekliği sebebiyle yerleştirmenin gayri münasip veya gayri makul olduğu iddiasında bulunamaz.

III. Kiracıyı himaye kanununun 32. paragrafı uyarınca feshin ihbanna müsteniden kiracı tahliyeye mahkum olduğu takdirde, 1. fıkra hükmü kıyasen uygulanır. Meğerki,

- a) Kiracıyı himaye kanununun 2-3a. paragraflarına veya Eyaletlerin buna uygun hükümlerine göre kira münasebetinin feshini muhik gösterecek hâdiseler veya
- b) Kiracıyı himaye kanununun 20. paragrafının 2. cümlesi gereğince bir iş meskeninde kiracıyı himayenin sukutunu gerektiren hal ve şartlar mevcut ola.

IV. Diğer hallerde - 31. paragraf hükmüne hâlel gelmemek şartı ile - icra mercii borçlunun ve ailesine dahil kimselerin başka bir yerde kâfi surette yerleştirilmeleri sağlanmamış olduğu takdirde ve meskenin

bunlar için zaruri bulunduğu müddet ve nisbette meskenin idae veya tahliyesine dair olan belgeye müstenit icrayı borçlunun talebi üzerine geçici olarak durdurur. Bununla beraber icranın geçici olarak durdurulması alacaklı için gayri makul bir külfet teşkil ettiği takdirde talep red olunur.

V. Son şifahi muhakemenin kapanmasından sonra, kiracıyı himaye kanununun 2-3a paragraflarına veya Eyaletlerin buna uygun hükümlerine göre kira münasebetinin feshini muhik gösterecek hal ve şartlar meydana geldiği takdirde, 1 ve 3. fıkralardaki hallerde de 4. fıkra hükmü cari olur.

VI. İcra merciinin kararına karşı acele itiraz caizdir; Karardan önce karşı taraf dinlenir.

§ 31 — *Ödemede temerrüt halinde cebri icra himayesi.*

I. Bir kira münasebeti ödemede temerrütten ötürü feshedildiği takdirde, Borçluya hükmün kesinleşmesinden veya Kazai bir sulhün kabili icra hale gelmesinden itibaren ancak iki haftanın geçmesine kadar bir tahliye müddeti veya cebri icraya karşı himaye bahşolunabilir.

II. Fesihten itibaren borçlanılmış olan istifade tazminatı teminata bağlandığı, hususiyle sosyal yardım makamı alacaklıyı tatmine hazır olduğunu beyan eylediği takdirde, 1. fıkrada belirtilen müddet dışında bir tahliye müddeti veya cebri icraya karşı himaye bahşolunabilir. Kiracıyı himaye kanununun 2. paragrafına veya Eyaletlerin buna uygun hükümlerine göre kira münasebetinin feshini muhik gösteren hal ve şartlar mevcut olup bunlar fesih davası sırasında dermeyan edilmiş bulunduğu veya böyle bir feshi muhik gösterecek hal ve şartlar son şifahi muhakemenin kapanmasından sonra meydana çıktığı takdirde bir tahliye müddeti veya cebri icraya karşı himaye bahşedilemez.

III. Şimdiye kadarki süknâ mahallerini veya onların bir kısmını borçlunun geçici olarak yerleştirilmesi için masrafı kendisine ait olmak üzere talep ettiği hakkında barnaksız kalanların yerleştirilmesine yetkili olan makam tarafından yapılan bir beyan icra merciine vasıl olduğu takdirde, tahliye muamelesi icra edilemez. İcra mercii 1. cümlede işaret olunan beyanı alacaklıya tebliğ eder ve borçluya bildirir. Alacaklıya tebliğ ile birlikte, fakat en erken 1. fıkrada işaret olunan müddetin geçmesiyle, iddia mevzuu mahaller hakkındaki cebri icra vukubulmuş sayılır. Tahliyenin gecikmesi alacaklı için gayri makul bir ağırlık



teşkil ettiği takdirde, 2. fıkranın 2. cümlesinde tesbit olunan şartlar altında icra mercii 1. cümlede işaret olunan beyanın vüsulünü nazara almadan, Alacaklının talebi üzerine, tahliyenin caiz olduğuna karar verir. Alacaklının talebi hakkındaki kararın kesinleşmesine kadar 2. cümlede derpiş olunan alacaklıya tebliğ muamelesi yapılmaz.

IV. Bir kiracı ödemede temerrütten ötürü vaki bir feshi ihbar sebebiyle meskeni tahliyeye mahkûm olduğu veya bu sebeble kazaî bir sulh neticesinde meskenin tahliyesine mecbur kaldığı takdirde, 1-3. fıkralar kıyasen uygulanır.

V. 30. paragrafın 6. fıkrası burada da caridir.

§ 32 — *İskân makamının tevsiik mecburiyeti.*

Kiracıyı himaye kanununun 4a, 23c. paragraflarındaki hallerde mesken, lehine hüküm alan davacının talebi üzerine tahsis edilmek gerektiği takdirde, iskân makamı davacıya müstakbel tahsisi tevsiik etmek zorundadır.

§ 33 — *İskân makamlarının âdi mahkemelerle münasebetleri.*

I. İskân makamlarının, kesinleşmiş veya geçici olarak kabili icra olan kazaî bir kararın ruhuna muhalif düşen tedbirleri caiz değildir.

II. Şahsi ihtiyaç dolayısıyla (kiracıyı himaye kanunu § 4) Bir kira münasebeti feshedildiği ve kiracıyı himaye kanununun 4a. paragrafının 2. fıkrasındaki şartlar mevcut olduğu takdirde, bu suretle boşalmış olan mesken, lehine karar verilmiş bulunan tasarruf hakkı sahibine tahsis olunur. Boşalmış olan mesken tasarruf hakkı sahibi lehine bir fazlalık sayılmaz. Tasarruf hakkı sahibi tahsis suretiyle müteaddit meskenler elde ettiği takdirde, 11. paragrafa göre muamele yapılır.

III. İkinci fıkra hükmü kiracıyı himaye kanununun 23c. paragrafının 2. fıkrasındaki hallerde kıyasen uygulanır.

§ 34 — *Ceza hükümleri.*

Meskeni veya meskenleri idare hükümlerine tabi diğer mahalleri (§ 2 f. 2) iskân makamlarının muvafakatı olmaksızın o zamana kadarki iskân gayesine uygun faydayı ehemmiyetli surette zarara uğratacak şekilde kasden değiştiren kimse üç aya kadar hapis ile veya para cezası ile cezalandırılır.

§ 35 — *Nizama aykırılıklar.*

Her kim,

- a) 12. paragrafa aykırı olarak, meskeni iskân makamının muvafakatı olmaksızın istifade için alır veya devrederse,
- b) 21. paragrafa aykırı olarak, meskeni iskân makamının muvafakatı olmaksızın, iskân gayesinden başka bir gaye için kullanır veya devrederse,
- c) Tasarruf hakkı sahibi, meskenin vazıyüledi veya vekil sıfatı ile 7. paragrafın 2 ve 3. fıkraları uyarınca kendisine düşen mükellefiyetlere aykırı hareket ederse nizama aykırılık etmiş olur.

21. paragrafın son cümlesindeki halde, ihtiyaçtan fazlalık dolayısıyla bir meskenin bazı mahallerinin iskân gayesinden uzaklaştırılması için muvafakata lüzum olduğu takdirde, yukarıda b bendinde yazılı nizama aykırılık ancak muvafakatın kesin olarak reddedilmesi anından itibaren mevcuttur.

II. Nizama aykırılık para cezası ile cezalandırılabilir. 1. fıkranın c bendindeki halde para cezasının azami miktarı 150 marktır.

**VII. BÖLÜM. SON HÜKÜMLER.**§ 36 — *Yürürlük tarihi.*

I. Bu kanun yayımından üç ay sonra yürürlüğe girer.

II. (Bu fıkra hülâsatan kontrol komisyonunun 18 Numaralı kanununun en geç işbu kanunun yürürlüğe girmesinden bir yıl sonra yürürlükten kalkacağını bildirmektedir).

§ 37 — (Bu paragrafta işbu kanunun Berlin'de tatbikine ait bazı ayrıntılar belirtilmektedir).