

MİLLİ KORUNMA KANUNU ÇERÇEVESİNDE TÜRKİYE'DE KİRA DENETİMİ MESELESİ (1940-1960)

THE ISSUE OF RENT CONTROL IN TURKEY IN THE CONTEX OF NATIONAL PROTECTION LAW (1940-1960)

Sedef BULUT*

Geliş Tarihi/Received:04.06.2020

Kabul Tarihi/Accepted:27.06.2020

BULUT, Sedef, (2020), "Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye'de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)", Belgi Dergisi, C.2, S.20, Pamukkale Üniversitesi Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayını, Yaz 2020/II, ss. 2627-2656.

Öz

II. Dünya Savaşının ilk yıllarında Cumhuriyet Halk Partisi (CHP) Hükümetinin Türkiye'nin savaşa girme ihtimalinin ortaya çıkarabileceği ekonomik sorunlara çözüm bulmak, fiyatların yükselmesine engel olmak vb. gerekçelerle yürürlüğe koyduğu Milli Korunma Kanunu, günümüze kadar çeşitli boyutları ile tartışılmıştır. Bu kanun yürürlükte olduğu dönemde, temel tüketim maddelerinin karne ile satışa sunulmasından, işgücünün ve piyasa fiyatlarının denetlenmesine kadar, hükümete geniş müdahale yetkisi tanımıştır. Bu doğrultuda Kanunun 30.maddesi ile de konut kiralari 1939 yılı rayici ile sınırlandırılmıştır. Kiraların sabitlenmesi, giderek ağırlaşan ekonomik şartlar dolayısıyla toplumsal huzursuzluklara neden olmuştur. Bu süreçte, ev sahipleri ve kiracılar arasında anlaşmazlıklar yaşanmaya başlamış, kanun çerçevesinde uygulanan cezaların tatbiki ise başka sorunlara yol açmıştır. Ortaya çıkan aksaklıkları gidermek amacı ile 30. Madde üzerinde sık sık tadilat yapılsa da kalıcı bir çözüm bulunamamıştır. Bütün bu düzenlemeler, ne kiracıları ne de gayrimenkul sahiplerini memnun etmemiştir.

İsmet İnönü döneminde ülkenin içinde bulunduğu ekonomik güçlükler nedeniyle kira denetimi, hem savaş yıllarında hem de sonrasında uygulanmaya devam etmiştir. Bu süreçte, her ne kadar 30. madde üzerinde 1940,1942,1944 ve 1947 yıllarında çeşitli değişiklikler yapılsa da kira bedelleri üzerindeki sınırlamanın kaldırılmaması özellikle mülk sahiplerinin tepkisini çekmiştir. Esasında CHP Hükümetleri, satın alma gücünün düştüğü aynı zamanda konut sorununun yaşandığı bu dönemde kiracıları korumayı istemiştir. Kanunun açıklarından yararlanan mülk sahipleri ise çeşitli yöntemlerle kira bedelini artırmaya çalışmıştır. Ancak, Kanuna aykırı olarak kira artırmak da "karaborsa" olarak değerlendirilmiş, 58. madde gereğince de cezalar uygulanmıştır.

1950 yılında Demokrat Parti(DP)iktidara gelmiş ancak bu uygulama çeşitli değişikliklerle birlikte sürmüştür. Kira bedellerinin sabitlenmesi gerek TBMM'de gerek basında tartışılmış, Başbakan Adnan Menderes'e pek çok şikâyet mektubu yazılmıştır. Meclisteki kanun tekliflerine, kamuoyunun taleplerine rağmen kira kanununda uzun bir süre değişiklik olmamış, mevcut sorunlar da aynı şekilde devam etmiştir. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sıkıntılar, DP hükümetini çeşitli tedbirler almaya sevk ederken, 1955 yılında yeni Kira Kanunu kabul edilmiştir. Buna göre 1947'den sonra inşa edilen binaların kira bedeli 1953 tarihinde yapılan sözleşmelerdeki fiyatlara sabitlenmiştir.

DP döneminde, köyden kente göçün ivme kazanması ve artan nüfus karşısında konutların yetersizliği kira meselesini hep gündemde tutmuştur. Ekonomik şartların giderek ağırlaşması ve göçler dar gelirli kişileri gecekondulara inşa etmeye yöneltmiştir. Bu durum başka sorunların ortaya çıkmasına neden olduğu gibi 1950'li yıllarda gecekonduların sayısında da artış yaşanmıştır. Bununla birlikte malzeme yokluğu ve pahalılık gibi sebeplerle yeni inşaatların yapılamaması da mesken buhranının artmasına neden olmuştur. Bu süreçte, küçük yerleşim yerlerinden büyük merkezlere doğru gidildikçe, kiralık

*Dr, Öğr. Üyesi., Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü, sbulut@ankara.edu.tr, (<https://orcid.org/0000-0002-5525-584X>)

evde yaşayanların sayısının da arttığı görülmektedir. Özellikle İstanbul ve Ankara en çok kiracının yaşadığı şehirler olarak ön plana çıkmıştır. Bu bağlamda, gayrimenkul sahipleri ile kiracılar arasındaki anlaşmazlıklar da en çok bu şehirlerde vuku bulmuştur.

CHP döneminde başlayan Kira denetimi uygulaması, çeşitli düzenlemelerle birlikte DP zamanında da devam etmiştir. Her iki hükümette konuyu dar bir kapsamda değerlendirmiş, gerçekçi bir konut politikası oluşturmak yerine Kanun değişikliği yapma yoluna gitmişlerdir. Bu çalışmada, Milli Korunma Kanunu'nun yürürlükte kaldığı 1940-1960 yılları arasında Türkiye'deki kira denetimi meselesi incelenmiştir. Söz konusu uygulamanın ortaya çıkardığı sorunları ve toplumda yarattığı etkileri tespit edebilmek, bu makalenin temel hedefini oluşturmaktadır. Çalışmada, Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Cumhuriyet Arşivi (BCA) belgeleri, dönemin gazeteleri, TBMM Zabıt Ceridelerinin yanı sıra Resmi Gazete'den de yararlanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Milli Korunma Kanunu, kira denetimi, konut sorunu, Cumhuriyet Halk Partisi(CHP), Demokrat Parti(DP).*

Abstract

Turkish National Protection Law (1940) which has been enacted by Government of Republican People's Party (CHP) in the early years of World War II with the reasons of finding solutions to the economic problems that may arise with the likelihood of Turkey's participation into war and preventing the rise in the prices and etc. has been discussed with its various dimensions until today. During the period that the law was in force, it granted the government a wide range of intervention powers, from basic consumption items being offered for sale on carnet to the monitoring of labor and market prices. In this context, with the article 30 of the Law, rental prices of the houses were limited to the current rate of 1939. Fixing rental prices created social unrest due to economic conditions which was increasing gradually. In this process, disagreements arose between landlords and tenants, and enforcement of penalties applied under the Law caused other problems. Although the amendments were made frequently on the 30th article of Law in order to eliminate the problems that arose, a permanent solution could not be found. All these arrangements did not please either tenants or real estate owners.

During İnönü era, controlling rental prices continued to be applied during the war years and afterwards due to economic difficulties. In this process, even though various amendments were made to the 30th article in 1940, 1942, 1944 and 1947, the fact that the limitation on the rent was not lifted was particularly protested by the owners. In fact, the CHP Governments wanted to protect tenants during this period, when their purchasing power declined and the housing problem was experienced. The tenants, who benefited from the deficits of the law, tried to increase the rental price by various methods. However, increasing the rent with violation of the law was also considered as a "black market" and penalties were imposed under Article 58.

In 1950, the Democrat Party (DP) came to power, but this practice continued to be implemented with various changes in law. Fixing rental prices were being discussed both in the Turkish Grand National Assembly and in the press and many complaint letters towards law were written to Adnan Menderes, prime minister of Turkey. Despite the proposals and the demands of the law in both National Assembly and also public opinion, the rental law had not been changed for a long time, and the existing problems continued in the same way. While the country's economic problems caused the DP government to take various measures, the new Rental Law was adopted in 1955. Accordingly, the rental price of the contractions built after 1947 was fixed to the prices in the contracts made in 1953.

In the DP period, the acceleration of migration from the village to the city and insufficient housing in the face of the increasing population kept the rental issue on the agenda. The increasing economic conditions and migrations led people with low incomes to build slums. This situation caused other problems to arise, and in the 1950s, the number of slums increased. However, the fact that new buildings could not be constructed due to lack of materials and increase in cost caused a rise in residential depression. In this process, as going from small settlements to large centers, it is seen that the number of people living in a rented house also increased. Especially İstanbul and Ankara came to the fore as the cities where tenants live at most. In this context, disagreements between real estate owners and tenants have also occurred most in these cities.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

The practice of rent control which started in the CHP period, continued in DP period with various regulations. In the period of both governments, the issue was evaluated in a narrow scope and small amendments were included to the Law instead of creating a realistic housing policy. In this regard, the issue of rent control in consequence of Turkish National Protection Law which was in force between 1940-1960 has been analyzed in this paper. The main purpose of this paper is to be able to identify the problems posed by practices of the law and its effects on the society. Archival documents of Presidential State Archives/Presidency Republic Archives (BCA), newspapers of the period, Sessions of Grand National Assembly and also the Official Gazette have been used in this study.

Keywords: *Turkish National Protection Law (1940), rent control, housing problem, Republican People’s Party (CHP), Democrat Party (DP).*

Giriş

Barınma ihtiyacı tarihsel süreçte dış etkilere korunabilmek ve hayatta kalabilmek için en temel gereksinimlerden birisi olmuştur. Yerleşik hayata geçişle birlikte insanlar barınmak için kalıcı ve sağlam meskenler inşa etmeye başlamışlardır. İlk çağlardan günümüze kadar mesken hayatın odak noktası olurken, konut inşasının, yerleşik düzene geçişte ve toplumsallaşmada ne kadar önemli olduğunu, arkeolojik çalışmalar da gözler önüne sermektedir. Bu anlamda insanların toplumla olan ilişkilerinin sağlıklı devam edebilmesinde ve psikolojik durumlarının iyi bir düzeyde seyretmesinde “konut” önemli bir yer tutmaktadır.¹

Toplum hayatında, bireylerin içinde yaşadığı konuta sahip bulunmaları bir ideal olarak görülmeyle birlikte, birçok insan kiralık konutlarda hayatını sürdürmektedir.² Konut meselesi, esasında evrensel bir sorun olmasına rağmen ülkelerin uyguladığı politikalar bakımından birbirlerinden farklılık göstermektedir. Devletlerin gelişmişlik derecesi kadar tatbik ettikleri ekonomik ve sosyal politikalar, toplumsal ve kültürel yapı gibi çeşitli etkenler de konut sorununa farklı çözümler getirilmesine yol açmıştır.³ Bu anlamda, konut açığı bulunan, barınma ihtiyacının karşılanamadığı ve kişisel gelir düzeyinin düşük olduğu ülkelerde kiracıların mağdur olmaması için devletin bazı tedbirler aldığı görülmektedir.⁴ Kira denetimi de bu yöndeki uygulamalardan birisidir.⁵

Kira denetimi uygulaması aslında konut sorununun bir parçasıdır. Bu uygulamanın en genel sebebi sosyal adaleti gerçekleştirme düşüncesidir. Ancak savaş, doğal afetler gibi olağanüstü durumların konut bedellerinde artışa yol açması üzerine de devletin fiyatlara müdahalesi söz konusu olabilir. Aynı zamanda enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde devletin piyasalara müdahale etmesi ve bu ekseninde kira denetimi⁶ getirmesi

1 Makbule Şiriner Öner, *Konut ve Konut Politikası*, Ijopac Yayınları, İstanbul, 2016, s. 9, 10.

2 Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş ve Cevat Geray, *Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s. 585.

3 Öner, *a.g.e.*, s. 43.

4 Yavuz vd., *a.g.e.*, s. 585.

5 Kiraların tahdidini, kira kontrolü ya da tutmanlık (kira) denetimi adı verilen politikanın tanımı ise şu şekildedir: “Konut bunalımlarının sonucu olarak, tutmanlardan çok yüksek tutmanlık parası istenmesi ya da bunların topluca evden çıkarılmalarını önlemek üzere, tutmanlıkların yükseltilmesini belli bir düzleme bağlamak, evden çıkarılmayı belli koşullara bağlayarak güçleştirmek ve tutman-ıye ilişkilerini denetlemek” Ruşen Keleş, “Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara, 1980, s. 108-109. Kira denetimi konusunda ayrıntılı bilgi için Bkz. Yusuf Şahin, “Kira Denetim Politikası Üzerine Bir Değerlendirme,” *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 2005, C. 60, S. 4, s. 217.

6 Geçmişten bugüne kadar uygulanan kira denetimi uygulaması en yaygın biçimde iki şekilde yapılmaktadır. Birinci kuşak kira denetimi uygulamasında kiralar belli bir seviyede sabitlenirken, ikinci kuşak kira denetimi

de mümkündür.⁷ Hayat pahalılığının üst düzeye çıktığı, satın alma gücünün düştüğü dönemlerde ise dar gelirli vatandaşların korunması önemli bir sosyal problem olarak ortaya çıkmaktadır. Kira denetimi, her ne kadar gayrimenkul sahibinin mülkiyet hakkını bir ölçüde sınırlarsa da kamu yararı düşüncesi ile kiracıların mesken bunalımının etkilerinden bir nebze olsa korunmalarını sağlamaktadır.⁸ Ancak kira denetimi politikasının devlet tarafından benimsenmesi, aynı zamanda serbest piyasaya müdahaleyi de beraberinde getirdiğinden, bu yönüyle olumsuz eleştirilerin odağı haline gelmiştir. Bununla birlikte, başka bir bakış açısına göre ise kira denetimi vazgeçilmez bir toplumsal politika aracı olarak kabul edilmektedir.⁹

Kira denetimi, I. Dünya Savaşı yıllarının ortaya çıkardığı olağanüstü koşullar altında Almanya, İngiltere ve Fransa gibi pek çok ülkede uygulanmıştır. Osmanlı Devleti'nde de I. Dünya Savaşı esnasında kiracı- gayrimenkul sahibi ilişkilerini düzenleyen bir kanun çıkarılmıştır. 8 Nisan 1918'de çıkarılan "*Sükna için İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun*" savaş sırasında Avrupa ülkelerinde çıkan kanunlarla benzer özellikler göstermektedir.¹⁰ Savaşın ilk yıllarında ortaya çıkan yüksek enflasyon, çoğunluğunu memur ve işçilerin oluşturduğu kiracıları ve ev sahiplerini derinden etkilemiştir. Hükümet ihtikârın önüne geçebilmek için daha 26 Nisan 1916'da birtakım düzenlemelere gitmiştir. Buna göre mal sahipleri, kiracılar aleyhine, sözleşme koşuluna aykırı davranmadıkları müddetçe tahliye davası açamayacakları gibi %50'den fazla zam da yapamayacaklardı. Ancak bu konudaki esas uygulamaya, savaşın sonlarına doğru çıkarılan Sükna Kanunu'nu ile geçilmiştir. Kontrolsüz fiyat artışına engel olmak amacıyla kiralara müdahale eden devlet, her ne kadar ev sahibi ve kiracılara eşit mesafede durmaya çalışsa da giderek ağırlaşan yaşam koşulları meseleyi daha da çözümsüz bir hale getirmiştir. Bu dönemde kiracılar ve ev sahipleri arasında ciddi problemler yaşanmış, özellikle İstanbul'da konut sorunu had safhaya ulaşmıştır.¹¹ Sükna Kanunu'nun, barış anlaşmasının imzalanmasının ardından, altı ay süre geçerli olmasına karar verilmiştir.¹² Ancak, 1918 tarihli kanunun yetersiz kalması yüzünden 4 Mayıs 1920 'de Sükna Kararnamesi çıkarılmış, 6 Aralık 1920'de son haliyle yürürlüğe giren bu kararname İstanbul'daki işgal güçlerinin baskısı ile iki yıl boyunca Osmanlı hükümetinin gündeminde kalmıştır. Mütareke döneminde işgal güçleri de konut sorununa ve kira meselesine müdahil olmuştur.¹³

Cumhuriyetin ilanından sonra ise kira sözleşmeleri, 4 Ekim 1926 yılında yürürlüğe giren 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun getirdiği hükümler çerçevesinde düzenlenmiştir.¹⁴ Bu anlamda kira sözleşmeleri özel hukuk ve sözleşme serbestliği içinde düzenlenmiş ve uygulanmıştır.¹⁵ Cumhuriyetin ilk yıllarında, Türkiye genelinde kent nüfusunun yoğun

uygulamasında ise kira artışına bir ölçüde bir sınırlama getirilir ancak fiyatlar sabitlenmez. İkinci kuşak kira denetiminde kendi içinde farklı düzenlemeler görülebilir. Şahin, *a.g.m.*, s. 217-218.

7 Şahin, *a.g.m.*, s. 215-216.

8 Yavuz vd., *a.g.e.*, s. 586-587.

9 Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınevi, Ankara, 2008, s. 443-444.

10 İlhan Tekeli, *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980)*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2012 s. 40.

11 Ayrıntılı bilgi için Bkz. Safiye Kıranlar, "Mütareke İstanbul'unda Konut Sorunu (1918-1922)" *METU, Journal of the faculty of the Architecture*, C. 32, s. 2, 2015, s. 104-107.

12 Tekeli, *a.g.e.*, s. 40.

13 Kıranlar, *a.g.m.*, s. 109.

14 Nevzat Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Aktaş'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 69.

15 Senai Olgaç, *Tespit ve Tahliye Davaları*, Akgün Matbaası, İstanbul 1968, s. 55.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

bulunmaması hükümetin genel bir konut politikası geliştirmesi için zorlayıcı olmamıştır.¹⁶ Bu süreçte öncelikli olarak, I. Dünya Savaşı sırasında yaşadığı yangın ile büyük bir konut kaybına uğrayan Ankara’yı, modern ve çağdaş bir kent haline getirmek düşüncesi ile faaliyete geçilerek çeşitli projeler üretilmiş ve yatırımlar yapılmıştır.¹⁷ Cumhuriyetle birlikte Ankara hızlı bir büyüme sürecine girmiş, bürokrasinin yerleşmesi ve geniş bir memur kitlesinin ikamet etmesi ile konut meselesi de ön plana çıkmaya başlamıştır. Dolayısıyla, kentleşmenin minimum düzeyde kaldığı bu dönemde konut sorunu da daha çok hızla büyüyen Ankara’ya özgü bir sorun olarak görülmüştür.¹⁸ Bu süreçte, barınma ülke genelinde toplumsal bir sorun olarak ele alınmamasına rağmen, memurların sayısının giderek artması konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla hükümet bu konuda bazı düzenlemeler yapma ihtiyacı duymuştur. 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile memurların konut kooperatifleri kurabilmeleri için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesine imkân sağlanmıştır. 1929 yılında ise 1452 sayılı “*Devlet Memurları Maaşatının Tevhit ve Teadülüne Dair Kanun*” ile konut tazminatı ödemesi başlatılmıştır.¹⁹ Görüldüğü üzere çıkarılan yasalar ile devlet, memurları hayat pahalılığı karşısında koruma altına almıştır. Ancak özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında, kentleşme ülke geneline yayılınca yüksek kira bedelleri de sadece Ankara’ya özgü bir sorun olmaktan çıkmıştır.²⁰

Kira denetimi uygulaması I. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa’da tedricen kaldırılırken, Fransa ve İngiltere’de bazı meskenler denetime tabi tutulmaya devam edilmiştir. 1930’lu yıllarda dünya adım adım yeni bir savaşa doğru sürüklenirken, “kira denetimi” 1934 yılında İtalya’da, 1936’da Almanya’da yeniden uygulamaya geçirilmiş, 1936 yılında İsviçre’de de kira kontrolü başlamıştır.²¹ II. Dünya Savaşı sırasında Batı Avrupa’da birçok binanın yıkılması ve tahrip olmasıyla konut arzının azalması karşısında hükümetler geniş kiracı kitlelerini korumak amacı ile kiralardan dondurulması ve sınırlandırılması gibi çeşitli tedbirler almak zorunda kalmışlardır.²²

Türkiye’de ise devletin konut kiralalarına doğrudan müdahalesi II. Dünya Savaşı sırasında olmuştur. Dar gelirlilere destek olmak, genel fiyat düzeyinde yükselmeleri önlemek amacıyla Hükümet 1940 yılında çıkarılan Milli Korunma Kanunu’nun 30. Maddesi ile konut kiralalarını dondurmuştur.²³ Kira bedellerinin sabitlenmesi meselesi uzun yıllar kamuoyunu meşgul etmiş hem basında hem de TBMM’de çok tartışılmıştır. Kiracılar ve gayrimenkul sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar da ciddi boyutta huzursuzluğa neden olmuştur. Dolayısıyla Türkiye’de sadece ekonomik olarak değil, toplumsal anlamda da ciddi sorunlara yol açan, 1940 ile 1960 yılları arasında uygulanan kira denetimi meselesi, sadece bu yönüyle bile incelenmeye değer görülmüştür. Öte yandan, konudan genellikle satır aralarında söz edilmesi, tarihsel bir boyutta ele alınmamış olması da yine bu konuya yönelik ilgiyi artırmıştır. Araştırma sırasında, kullanılan en önemli malzeme dönemin gazeteleri olmuş, konuyla ilgili olarak Cumhurbaşkanlığı Cumhuriyet Arşivi’nin yanı sıra TBMM Zabıt Cerideleri ve Resmî Gazete ’den de yararlanılmıştır.

16 Aykut Namık Çoban, “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, C. 67, No. 3, 2012, s. 78.

17 Ayrıntılı Bilgi için Bkz. İlhan Tekeli, *Başkent Ankara’nın Öyküsü*, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Ankara 1982, s. 49-81.

18 Hakan Arslan, “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi”, *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 40 Ocak-Şubat 2014, s. 5,6, <http://www.akademikbakis.org>

19 Aykut Namık Çoban, *a.g.m*, s. 80.

20 Tekeli, *a.g.e.*, s. 41.

21 *Avrupa Memleketlerinde Kira Politikası* (Çev. Cahit Talas), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara, 1954, s. 7.

22 Fehmi Yavuz vd., *a.g.e.*, s. 586.

23 Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 444

A. MİLLİ KORUNMA KANUNU VE KİRA BEDELLERİNİN SINIRLANDIRILMASI

1 Eylül 1939'da Almanya'nın Polonya'yı işgali ile başlayan II. Dünya Savaşı, Türkiye'yi ekonomik ve toplumsal açıdan derinden etkilemiştir.²⁴ Esasen 1930'ların sonlarından itibaren ekonomik bunalım, hayat pahalılığı, savaş ihtimali gibi sorunlar, CHP Hükümeti tarafından önlem alınması gereken hususlar olarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla Hükümet, ekonomik sorunlarla başa çıkabilmek adına çalışmalar başlatmıştır. Bu amaçla çeşitli raporlar ve projeler hazırlanarak yaşanan, ya da yaşanması muhtemel sorunlar giderilmeye çalışılmıştır.

Savaşa girme ihtimali üzerine hem ekonomiyi hem de orduyu ayakta tutmaya çalışan Türkiye'de, alınan önlemlere rağmen, dış ticaret büyük zarar görmüş, ihracat ve ithalatta azalma gerçekleşmiştir.²⁵ Bu gelişmeler üzerine görevlendirilen bir heyet tarafından, iktisadi savunma planı olarak, Milli Müdafaa Ekonomisi raporu hazırlanmaya başlanmıştır. Söz konusu rapor, 4 Eylül 1939'da yani savaşın başlamasından birkaç gün sonra İktisat Bakanı Hüsnü Çakır'a sunulmuştur.²⁶ Daha sonra ise Müdafaa Ekonomisi raporu Başbakanlığa takdim edilmiş ve Hükümet, parti grubuna bu raporu temel alarak bir yasa tasarısı hazırlamasını istemiştir.²⁷

Hazırlanan raporlar doğrultusunda, Refik Saydam Hükümeti, CHP'nin Parti Grubu'na bir kanun tasarısı hazırlama önerisinde bulunmuştur. Bunun üzerine, Meclis Grubu İdare Heyeti'nin seçmiş olduğu bir komisyon gerçekleştirdiği çalışmalar sonucunda 23 maddeden oluşan "Milli İktisadi Korunma Kanun Projesi"ni hazırlamıştır. Hazırlanan proje 29 Aralık 1939'da tartışılmak üzere Meclis Grup Başkanlığı'na sunulmuş ancak hükümetin önerilen tasarıdaki yetkilerle donatılması kabul edilmekle birlikte, Genel Kurul'da yapılan tartışmalar sonucunda tasarının Anayasa'ya uygun bir hale getirilmesi gerekliliği ileri sürülmüştür. Bu doğrultuda Recep Peker'in başkanlığında toplanan bir komisyon tasarının Anayasa'ya uygun bir hale getirilmesi hususunda çalışmaya başlamıştır. 6 Ocak 1940'da çalışmaya başlayan komisyonun hazırladığı tasarı, 15 Ocak 1940 tarihinde TBMM Başkanlığı'na gönderilmiş oradan da Meclis Genel Kurulu'na sunulmuştur.²⁸ 18 Ocak 1940 tarihinde de 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu adıyla TBMM'de kabul edilmiştir. 19 Şubat 1940'ta gerçekleşen Bakanlar Kurulu toplantısında "Avrupa'da başlayan savaşın ülkenin iktisadi bünyesine etki etmeye başladığı" gerekçesi ile yasanın uygulamaya konulmasına karar verilmiştir.²⁹ Bu karar, 21 Şubat 1940 tarihli Resmî Gazete 'de ilan edilmiştir.³⁰ Mart 1940'dan itibaren de Milli Korunma Kanunu uygulamaya konulmuştur.³¹

72 maddeden oluşan Milli Korunma Kanunu'nun birinci maddesinde üç olağanüstü durum tanımlanmış ve bu haller doğrultusunda İcra Vekilleri Heyeti'ne yetki verildiği belirtilmiştir. Bu haller: umumi veya kısmi seferberlik, devletin harbe girmesi ihtimali ve Türkiye Cumhuriyeti'ni de ilgilendiren yabancı devletle arasındaki harp hali olarak ifade edilmiştir. Dolayısıyla Milli Korunma Kanunu'nun ortaya çıkması ve uygulaması

24 Murat Metinsoy, *İkinci Dünya Savaşında Türkiye Savaş ve Gündelik Yaşam, İş bankası Kültür Yayınları* İstanbul, 2007, s. 52.

25 Taner Timur, *Türk Devrimi ve Sonrası, (1919-1946)*, Doğan Yayınları, Ankara, 1971, s. 226.

26 Şevket Süreyya Aydemir, *İkinci Adam*, C.2, Yükselen Matbaası, İstanbul, 1967, s. 211.

27 Tevfik Çavdar, *Türkiye'nin Demokrasi Tarihi 1839-1950*, İmge Kitapevi, Ankara, 1999, s. 381.

28 İlhan Tekeli-Selim İlkin, *İktisadi Politikaları ve Uygulamalarıyla İkinci Dünya Savaşı Türkiye'si*, C. 2, İletişim Yayınları, İstanbul, 2016, s. 96. Ayrıntılı bilgi için bkz. Şevket Süreyya Aydemir, *a.g.e.*, s. 212-213. *TBMM Zabıt Ceridesi*, C.8, Devre: VI, İçtima: 1, 25. İnikat, Tarihi: 15.01.1940, s. 62.

29 *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı (BCA)*.30-18-1-2-90-16-9.

30 *Resmî Gazete*, 21 Şubat 1940, S.4439, s. 13386.

31 *TBMM Zabıt Ceridesi*, C. 9, Devre: VI, İçtima: 1, 28.inikat, 18. 03. 1940, s. 4.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

harbin ya da seferberliğin varlığına bağlanmıştır. 1.maddesinde belirtilen fevkalade hallerin gerçekleşmesi durumunda İcra Vekilleri Heyeti, 2.maddenin verdiği yetki ile- söz konusu kanunun- uygulamaya geçirilmesi kararını ilan ederek, TBMM’ye arz edecektir. İcra Vekilleri Heyeti, kanunun artık uygulanmasına gerek kalmadığına kanaat getirirse 3. madde gereğince de yine önce ilan edecek sonra da kararını TBMM’ye sunacaktır.³²

Milli Korunma Kanunu, yürürlükte olduğu dönemde hükümetlere oldukça geniş yetkiler vermiştir. Bu kanun; çalışma sürelerinin uzatılması, ücretli iş yükümlülüğü, iş gücünün denetlenmesini sağlayan yetkiler, özel işletmelere geçici el koyma yetkisi, iç ve dış ticarete fiyatları belirleme, temel malların vesika ile dağıtılmasını sağlama gibi pek çok hüküm içermektedir.³³ Kanunun kamuoyunda en çok bilinen uygulaması daha çok temel tüketim maddelerinin karne yoluyla satılmasıdır.³⁴ Ancak Kanun bir başka alanda da kısıtlama ve denetleme yolunu açmıştır ki, o da kira oranları üzerinden gayrimenkul sahiplerinin denetlenmesidir.

Milli Korunma Kanunu’nun kira bedellerinin denetimi hususunu içeren 30. madde olmuştur. 30.madde³⁵ ile Kanun yürürlükte kaldığı müddetçe şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyondaki gayrimenkullerin kira bedellerinin nasıl olacağı ve uygulanacağı açıklanmış, 58.madde ise 30.maddenin hükümlerine karşı gelenlere uygulanacak cezayı belirlemiştir.³⁶ Milli Korunma Kanunu üzerinde, yürürlükte kaldığı müddetçe pek çok değişiklik yapılmıştır. Kiraların denetimini içeren 30.madde ise yürürlüğe konulduğu tarihten itibaren çeşitli tartışmalara neden olmuş, değişen konjonktür ile birlikte müteaddit defalar değiştirilmiştir. Bu anlamda ilk düzenleme, 1940 tarihli 3954 sayılı yasa ile yapılmıştır. 1942 yılında çıkarılan 4180, 1944 tarihli 4648 ve 1947 tarihli 5020 sayılı yasalarla birlikte, CHP döneminde dört defa kira bedelleri ile ilgili olarak düzenlemeye gidilmiştir. DP döneminde ise 1955 yılında 6570 sayılı kanun ile yeni bir değişiklik yapılmıştır.

TBMM tarafından kabul edilen ve Milli Korunma Kanunu ile belirlenen politikanın uygulanması için hem merkezde hem mülki kademedede yeni bürokratik birimler³⁷ oluşturulmuştur. Bu konudaki ilk teşebbüs Milli Koordinasyon Heyetinin kurulmasıdır.³⁸ Kanun maddeleri çerçevesinde aldığı kararları Bakanlar Kuruluna sunmak ile yükümlü olan Koordinasyon Heyeti,³⁹ Başbakanın liderliğinde 21 Şubat 1940 tarihi itibarıyla çalışmaya başlamış, Heyet; Milli Müdafaa, Maliye, İktisat, Ziraat, Münakalat ve Ticaret vekillerinden oluşmuştur.⁴⁰

32 *Resmî Gazete*, , S. 4417, 26 Kânunusani 1940, s. 13213.

33 Korkut Boratav, *Türkiye İktisat Tarihi 1908-2002*, İmge Kitapevi Yayınları, Ankara, 2005, s. 83-84.

34 Ayrıntılı bilgi için bkz. Metinsoy, *a.g.e.*, s. 80.

35 30.madde; “*Bu kanunun tatbikte bulunduğu müddet zarfında, şehir ve kasaba ve iskele ve liman ve istasyonlarda gayrimenkullerin kira bedelleri, bu kanunun tatbik mevkiine konmasına tekaddüm eden senenin muayyen olan kira bedellerinden fazla olamaz. Bu madde hükmünün tatbik edileceği yerleri, Hükümet tayin ve ilân eder.*” Bkz. *Resmî Gazete*, 26 Kânunusani 1940, S. 4417, s. 13214.

36 58.madde; “*Bu kanunun 30 uncu maddesi hükmüne muhalefet edenlerden elli liradan iki yüz elli liraya kadar ağır para cezası alınır. Bu para cezası bir senelik kira tutarından aşağı olamaz.*” Bkz. *Resmî Gazete*, S. 4417, 26 Kânunusani 1940, s. 13214-13215.

37 Koordinasyon Heyeti dışında Ticaret Bakanlığı İaşe Teşkilatı Müsteşarlığı, Milli Korunma Mahkemesi- Toplu Milli Korunma Mahkemesi-Yargıtay Özel İdaresi gibi kurumlar oluşturulmuştur. Birgül Ayman Güler, *Kırkılı Yıllarda Yönetim, Savaşa Karşı Ulusal Korunma, Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949)*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 2009, s. 3.

38 Birgül Ayman Güler, *a.g.m*, s. 4.

39 Mehmet Korkut Aydın, “Milli Korunma Kanununun Hayata Geçirilişi (1940) ve Tek Parti Dönemi Uygulamaları”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 29, S. 1, 2019, s. 416.

40 Nuray Ertürk Keskin, “Savaşa Karşı Ulusal Korunma”, *Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949)*, Ankara, 2009, s. 18.

Milli Korunma Kanunu'nun 30. Maddesi'ndeki kısıtlamaya rağmen bazı şehirlerde gayrimenkul kiralarda halen artış görülmesi üzerine Koordinasyon Heyeti Başkanlığı tarafından bir tezkere hazırlanmıştır. Buna göre, "30. Maddenin Ankara, İstanbul belediye sınırları ile diğer bilimum vilayet merkezi olan şehir ve kasabalarda uygulanması hakkındaki teklif olunan 17 numaralı kararnamenin yürürlüğe konulması", İcra Vekilleri Heyeti tarafından 11 Nisan 1940 tarihinde kabul edilmiştir.⁴¹ Yine Koordinasyon Heyeti 17 No'lu bu kararnamenin, kaza merkezi olan şehir ve kasabaları da kapsamı için 53 sayılı yeni bir kararname hazırlamış ve yine İcra Vekilleri Heyeti tarafından 10 Eylül 1940'da kabul edilmiştir.⁴² Böylece kira denetimi ile ilgili 30. maddenin uygulama alanı da genişletilmiştir.

1. II. Dünya Savaşı Yıllarında Türkiye'de Kira Meselesi (1940- 1950)

II. Dünya Savaşı yıllarında, paranın satın alma gücünün düşmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle dar gelirli kesimin korunması, önemli bir mesele olarak ortaya çıkmıştır.⁴³ Bu doğrultuda ihtiyaç sahibi kesim "kiraçılar" olarak görülmüş ve kira denetimi uygulanmıştır. Milli Korunma Kanunu'nun kira ile ilgili maddeleri yürürlüğe girdiği tarihten itibaren mal sahipleri bu kısıtlamalardan kurtulmanın çarelerini ararken, kiraçılar ise kanunun kendilerine getirdiği ayrıcalıklardan en üst derecede yararlanmak istemişlerdir. Kiralayan taraflar kendilerince bedeli arttırabilmek için çeşitli sebepler yaratmaya çalışmış, bu husus kiraçılarla mal sahipleri arasında hukuki ihtilaflar meydana getirmiştir.⁴⁴

Savaş yılları boyunca Mecliste, basında ve halk arasında en çok dile getirilen ve şikâyet edilen konu "ihtikâr" yani karaborsa meselesi olmuştur. Bu dönemde ihtikâr kavramı daha geniş bir anlam kazanmış, devletin yasakladığı diğer halleri de kapsar hale gelmiştir. Örneğin mal üretimindeki hileler, eksiklikler, fatura usulsüzlükleri, satılması yasak olan bir ürünün satışı, her tür fiyat artışı da "ihtikâr" olarak değerlendirilmiştir. Bu anlamda bu sözcük dillerden hiç düşmemiştir. Savaş yıllarında, çeşitli ürünlerin ihtikârı ile ilgili haberlere sık sık basında rastlanmaktadır.⁴⁵ Bu anlamda kanuna aykırı olarak kira artırmak da ihtikâr olarak görülmüştür.

Bu değerlendirme doğrultusunda, Milli Korunma Kanunu'nun yaptırımlarına karşı gelenler hakkında sıkı bir takibat yapılmış ve cezai müeyyideler uygulanmıştır. Kira bedellerini arttırmak suretiyle kanuna muhalefet edenler hakkında da "ihtikâr yapmak" suçlaması ile çeşitli davalar açılmıştır. Bu yöndeki ilk dava, 26 Nisan 1940 tarihinde İstanbul'da Dördüncü Asliye Mahkemesinde görülmüştür. Kiracısının kaçakçılık şubesine ihbarı üzerine Tahtakale'de bir dükkân sahibine, söz konusu kanunun 30 ve 58. Maddelerine göre açılan davada taraflar birbirlerini suçlarken, basın da davanın takipçisi olmuştur.⁴⁶ Dava 2 Mayıs'ta neticelenmiş, hâkim dükkân sahibinin kira artırma suçunu işlediğini sabit görerek "bir senelik icar bedeli kadar" yani 240 lira ağır para cezası ödemeye mahkûm etmiştir. Milli Korunma Kanunu'nun 60. Maddesine göre de bu cezanın ertelenmemesini karar altına almıştır.⁴⁷ Hayat pahalılığının ve geçim sıkıntısının had safhada bulunduğu bu dönemde bu cezaların oldukça yüksek olduğunu söylemek mümkündür.

Milli Korunma Kanunun 30. maddesinin uygulanması ile ilgili tartışmalar sürerken Maliye Vekâleti de kanunun uygulandığı yerlerdeki "hazineye ait gayrimenkullerin" nasıl kiraya verileceğini tespit etmiştir. Sözleşmesi sona eren bir menkulün içindeki kiracının

41 BCA, 30-18-1-2 / 90-32-17.

42 BCA,30-18-1-2 / 92-87-18.

43 Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 443.

44 Tahsin Okur, *Değişen Milli Korunma Kanununa Göre Kira*, Kenan Matbaası, İstanbul,1947, s. 3.

45 Murat Metinsoy, *a.g.e.*, s. 81-82.

46 *Cumhuriyet*, 27 Nisan 1940; *Akşam*, 27 Nisan 1940.

47 *Cumhuriyet*, 3 Mayıs 1940.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

talep etmesi durumunda, herhangi bir artış yapılmadan yenileme yapılabilecektir. Ancak gayrimenkul boş bir durumda ise 1939 yılı bedeli üzerinden artırmaya çıkılacak ve birden fazla talip varsa kura usulü uygulanacaktır.⁴⁸ Bu süreçte denetimler titizlikle uygulanmış, kiracıların şikâyeti üzerine Mahmutpaşa’da bir hanın sahibi iki kardeş hakkında kira artırmak suçlamasıyla işlem yapılmıştır. Cihangirde bir apartman sahibi de apartmanın altındaki dükkânın kira bedelini yükseltmek suçlaması ile adliyeye verilmiştir.⁴⁹ Kiranın miktarına göre para cezasının verildiği bu olaylarda yalnızca mesken kiralari değil oda kiralari da gündeme gelmiştir. Basına yansıyan başka habere göre evinin bir odasını kiraya veren ev sahibine, oda kirasını arttırmaya teşebbüsten 78 lira para ceza verilmiştir. Ancak ev sahibi kadının bakmakla yükümlü üç çocuğu olduğu göz önünde tutulmuş ve cezası 48 liraya indirilmiştir.⁵⁰ Kanununun tatbik edilmesi yönünde titizlik gösterilmesine rağmen, son örnekte de görüldüğü üzere, zaman zaman ev sahibinin içinde bulunduğu koşullar da dikkate alınmış ve ceza miktarında tenzilat yapılmıştır.

Milli Korunma Kanunu’nun 30. maddesi ile amaçlanan öncelikle gayrimenkul sahiplerinin keyfi kira artırımlarını engellemek düşüncesidir. Ancak, kısa süre içerisinde bu maddenin eksik yönleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Kanunun açıklarından yararlanmaya çalışan gayrimenkul sahiplerinin başvurduğu en yaygın suiistimallerden birisi yeni kira sözleşmeleri düzenlenirken -1939 bedeli ve diğer şartlar aynen uygulanmasına rağmen-kiracıdan “hava parası” adı verilen bir bedel istemeleri olmuştur. Kiracıların çoğunlukla bu duruma ses çıkarmamalarının nedeni ise ev sahibine tanınmış olan tahliye talebi hakkıdır. Bu yüzden kiracılar yersiz bir talep ile karşılaşmamak, adliye de uğraşmamak gibi sebeplerle ev sahiplerinin arzusuna boyun eğmeği tercih etmişlerdir.⁵¹ Bazı mal sahipleri ise kira bedelini artırmamakla beraber su bedeli, kapıcı parası gibi harici ödemeleri yükseltmek yoluna gitmişlerdir. Bu anlamda Kanunun 30. maddesinde tekrar bir düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.⁵²

Milli Korunma Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden yaklaşık on ay gibi kısa bir süre içinde tekrar tadilata gidilmesinde, Avrupa’da yaşanan savaşın tesirlerinin giderek artmasının büyük rolü vardır. İthalatın daralması, stokların azalması, nakil vasıtalarının başka hizmetlere basredilmesi gibi sebepler kanunun uygulanmasında güçlükler meydana getirmiştir. Bütün cesazi tehditlere ve uygulamalara rağmen ihtikâr meselesinin de önüne geçilememiştir.⁵³ Söz konusu aksaklıkların giderilmesi amacıyla, 25 Aralık 1940’ta Milli Korunma Kanunu’nun bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Kanun müzakereleri sırasında kürsüye gelen Başbakan Refik Saydam, savaşın devam etmesi, iktisadi koşulların her gün değişmesi gibi sebeplerle Hükümetin zor durumda kaldığını bu süreçte de Kanunun pek çok aksaklıklarının fark edildiğini söyleyerek, tadil edilme gerekliliğini ayrıntılı olarak izah etmiştir. Saydam konuşması esnasında ithalat güçlüğünden, stok meselesine ve fiyat kontrolüne kadar gündemi meşgul eden pek çok konuya değinmiştir. “*Biz tüccara müşkülât göstererek onları buldukları ticaret âleminden çekmek ya da onları serbest bırakarak büyük bir ihtikâra sebebiyet vermek istemiyoruz...*” sözleri ile de savaş koşullarından istifade ederek vurgunculuk yapmak isteyenlerle mücadele konusunda hükümetin kararlılığını vurgulamıştır.⁵⁴ Mecliste 25 Aralık 1940’ta kabul edilen 3954 sayılı Kanun ile Milli Korunma Kanunu’nun pek çok maddesinde⁵⁵ olduğu gibi kiralar ile ilgili olan 30. madde üzerinde de değişikliğe gidilmiştir. Bazı ek hükümlerin yer aldığı bu düzenlemeye

48 *Akşam*, 1 Mayıs 1940.

49 *Akşam*, 8 Haziran 1940.

50 *Cumhuriyet*, 3 Temmuz 1940.

51 Hüsnü Bengi, “Kira Bedelleri-Millî Korunma Kanunu Münasebeti ile”, *Cumhuriyet*, 04 Mart 1941.

52 Hazım Atf Kuyucak, “Gayrimenkullerin Kira Bedelleri”, *Ulus*, 26 Aralık 1940.

53 Kemal Turan, “Millî Korunma Kanununda Bazı Tadiller”, *Ulus*, 25 Aralık 1940.

54 *TBMM Zabıt Ceridesi*, C. 15, Devre VI, 21. İnikad 25.12.1940, s. 177-178.

55 18/1/1940 tarihli ve 3780 numaralı Millî Korunma Kanununun 5, 6, 11, 14, 16, 18, 19, 21, 26, 30, 31, 32, 33, 36, 43, 44, 47, 50, 53, 59 ve 66. maddelerinde düzenleme yapılmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Resmî Gazete*, S. 4698, 28 Kânunuevvel 1940 s. 243.

göre, sözleşme şartlarında kiracılar aleyhine değişiklik yapılamayacaktır. Bununla birlikte Kanunun uygulamaya girmesinden sonra yapılan, tadil edilen ya da kiracının ayrılmasının ardından kullanma tarzı değiştirilerek icar olunan gayrimenkullerin kira bedellerini ise Hükümet bir kararname ile tayin edecektir. Kiracıları korumaya yönelik bu düzenleme ile aynı zamanda tahliye meselesine de açıklık getirilmiştir. Eğer kiracılar, mukavelenin bütün şartlarına riayet ederse ve süresinin bitiminden on beş gün önce sözleşmeyi yenilerlerse, bu kanunun yürürlükten kalkmasından üç ay sonraya kadar kiracılar aleyhine tahliye davası açılmayacaktır. Bununla birlikte mal sahiplerine de söz konusu gayrimenkulü bizzat mesken olarak kullanmak mecburiyetinde kaldıkları durumlarda mukavelenin bitiminde tahliye talebinde bulunma hakkı tanınmıştır. Kaloriferli binalarda kömür fiyatındaki değişimlerin kira bedellerine nasıl etki edeceği de bir kararname ile tayin olunacaktır⁵⁶.

Kanunda yapılan düzenlemenin ardından 14 Şubat 1941’de, İcra Vekilleri Heyeti tadilat gören ya da yeniden inşa edilen binaların kira bedeli ile ilgili bir karar almıştır. Buna göre kiracı tahliye ettikten sonra yenilenen ve kullanım tarzı değiştirilen binalar için Bina Vergisi Kanununa göre Tadilat Komisyonlarınca belirlenecek gayri safi gelirlerin kira olarak kabul edilmesine karar verilmiştir.⁵⁷

Milli Korunma Kanunu üzerinde değişiklikler yapılırken bir yandan da Kanuna muhalefet edenlere ve usulsüz olarak kira artırımlara karşı cezai yaptırımlar uygulanmaya devam etmiştir. Ancak kira ihtikârı meselesi ile ilgili göze çarpan bir başka önemli husus ise sayfiye yerlerindeki özellikle yazlık olarak kullanılan ev, yalı, köşk gibi meskenlerdeki kira artışıdır. Sayfiye bölgelerindeki ev sahipleri buraları möbleli bir şekilde kiraya verdiklerini öne sürerek kira bedellerinin farklı olması gerektiğini öne sürmüşlerdir.⁵⁸ Bu yöndeki iddiaların artması üzerine dönemin İstanbul Valisi ve Belediye Başkanı olan Lütfi Kırdar Kadıköy, Adalar ve Boğaziçi gibi kazalara bir tamim göndermiş ve sıkı bir takip yapılarak “*Milli Korunma Kanunu ahkâmının*” uygulanmasını istemiştir.⁵⁹ Ancak bu süreçte basında, söz konusu tamim ile ilgili olarak herhangi bir yaptırıma dair habere rastlanmamıştır.

Öncelikli olarak İstanbul gibi büyük şehirlerde uygulanmak için çıkarılmış bu kanunun esasında, Adalar ve Boğaziçi’nde gayri resmi olarak tatbik edilmediğini söylemek mümkündür.⁶⁰ Sayfiye yerlerinin yanı sıra, işçi ve memurların yaşadığı meskenlerin çoğunun sözleşmeye tabi bulunmaması sebebi ile kira artışının devlet gözetiminin dışında gerçekleştiği durumlar da söz konusu olmuştur. Diğer yandan, ekonomik şartların etkisi ile giderek yoksullaşan işçiler, herhangi bir konut politikasının bulunmayışı, kira fiyatlarının kontrol edilememesi, ev sahiplerinin kira sınırlamalarına direnç göstermesi gibi sebeplerden dolayı gecekondu inşa etmeye başlamışlardır. Bazı işçiler ise geçim masraflarını karşılayabilmek için evlerinin odalarından birisini kiraya vermişlerdir.⁶¹

Gayrimenkul sahiplerinin bir kısmının, kira bedelini artırmak için denediği en yaygın metotlardan birisi de “evlere mobilya yerleştirilmek” sureti ile kiraya vermektir. Bu yöndeki şikâyetlerin artması ve ortaya çıkan yeni durumlar üzerine “yolsuzlukları” önlemek amacı ile Koordinasyon Heyeti bir kararname hazırlamıştır.⁶² Heyetin hazırladığı tezkere ile teklif olunan kararın yürürlüğe konulması İcra Vekilleri Heyeti tarafından 17 Haziran 1941’de kabul edilmiştir. Bu karara göre; mobilyalı kiraya verilen gayrimenkullerin bedelleri

56 *Resmî Gazete*, S. 4698, 28 Kânunuevvel 1940, s. 243-244.

57 *BCA*, 30-18-1-2 / 94-11-9.

58 *Cumhuriyet*, 21 Nisan 1941.

59 *Cumhuriyet*, 27 Mart, 1941.

60 *Kira Meselelerinin Hukuk Cephesinden Tahlili*, Sinan Matbaası, İstanbul, 1948, s. 7.

61 *Metinsoy, a.g.e.*, s. 205-206.

62 *Cumhuriyet*, 22 Haziran, 1941.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

gayrimenkul kira bedeli ve mobilya kirasından oluşmaktadır. Mobilyanın bir senelik kirası belediyeler tarafından kurulacak bir heyet tarafından takdir edilecek ve bu bedel mobilya kıymetinin %20 sini aşmayacaktır. Belediye tarafından mobilya değeri tespit edilemeyen gayrimenkuller kiraya verilemeyecek, oteller ve pansiyonlar ise bu hükümlerin dışında kalacaktır. İcra Vekilleri Heyetinin bu kararı, 20 Şubat 1941 tarihinden itibaren geçerli olacaktır⁶³.

II. Dünya Savaşının bütün şiddeti ile sürdüğü yıllarda ekonomik sıkıntılarla boğuşan Türkiye’de 30 Ocak 1942 yılında Milli Korunma Kanunu’nda bir tadilat daha yapılmıştır. Başbakan Refik Saydam, TBMM’de yaptığı konuşmada “ *bundan evvelki harbin misallerini asla yaşatmayacağız, aldığımız derslerden istifade ederek idareyi temin edeceğiz*” derken Türk milletinin olgunluğuna itimat edildiğini ve herhangi bir biçimde üzülmeye ve zorlanmasına taraftar olmadıklarını vurgulamıştır.⁶⁴ Mecliste yapılan konuşmalarda da ihtikârla yapılacak mücadelede milletin hükümete destek olması istenmiştir.⁶⁵ Yeni tedbirler üzerine tartışmaların yapıldığı oturumda çıkarılan 4180 sayılı Millî Korunma Kanunu’nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile 30. madde de yeniden düzenlenmiştir. 1942 yılında yapılan değişiklikle 3954 sayılı yasadaki bazı hükümlere de açıklık getirilmiştir. Özellikle, kiracıları tedirgin eden, ev sahibine tanınan tahliye hakkı ile ilgili olarak şu şekilde hüküm verilmiştir: “*Kira mukavelelerinin bütün hükümlerine kiracılar tarafından riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kalkmasından üç ay sonraya kadar kiracılar aleyhine tahliye davası açılmayacaktır*”. Bununla birlikte kiracı -daha önceki yasada belirtilmiş bulunan- sözleşmenin bitmesinden on beş gün öncesinde gayrimenkulü boşaltacağını, kiralayana yazı ile bildirmese de mukavele aynı şartlarla bir sene için uzatılmış sayılacaktır. Gayrimenkul sahibi ise mülkü tahliye edeceğini kendisine yazılı olarak bildirdiği halde kullanıma devam eden kiracıdan, sözleşme süresinin bitiminde tahliye talebinde bulunabilecektir.⁶⁶

Başbakan Refik Saydam’ın öncülüğünde çıkarılmış olan Milli Korunma Kanunu, fiyat denetimi konusunda, Hükümete ciddi yetkiler vermiş ve uzun bir süre bu şekli ile uygulamada kalmıştır. Ancak Saydam’ın Temmuz 1942 yılındaki ani vefatı üzerine Başbakanlık koltuğuna oturan Şükrü Saraçoğlu, gıda ve tarım ürünleri piyasası üzerindeki devlet denetimini azaltmıştır.⁶⁷ “%25 kararı” olarak bilinen kararla hububat fiyatları büyük ölçüde serbest bırakılmıştır.⁶⁸ Bu politika değişikliği sebebiyle kentlerde fiyatlar yükselmiş, dolayısıyla 1942 ve 1943 yılları savaş süresince en yüksek enflasyon oranlarının görüldüğü zaman dilimi olarak tarihe geçmiştir.⁶⁹

Milli Korunma Kanunu’nun hazırlanmasında rol oynayan Şevket Süreyya Aydemir, fiyatların hükümet tarafından serbest bırakılması kararının olumsuz sonuçlar meydana getirdiğini belirtmiştir. Ayrıca Aydemir, fiyatların serbest bırakılmasıyla ülkede “*hacıağalar*” denilen ve ekonomik durumdan faydalanarak aşırı zenginleşen kesimlerin ortaya çıktığını ileri sürmüştür.⁷⁰ Saraçoğlu Hükümeti, yaşanan süreç neticesinde aşırı kazanç sağlayanlara ve enflasyon oranlarının hızla yükselmesi sorunlarına karşı iki önemli

63 BCA, 30-18-1-2 / 95-52-13.

64 Cumhuriyet, 31 Ocak 1942.

65 Akşam, 1 Şubat 1942.

66 Ayrıntılı bilgi için bkz. Resmi Gazete, 3 Şubat 1942, S. 5023, s. 2238.

67 Erdinç Tokgöz, Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi (1914-2018), İmaj Yayınevi, Ankara, 2018, s. 121.

68 Taner Timur, a.g.e., s. 237.

69 Korkut Boratav, a.g.e., s. 84-85.

70 Şevket Süreyya Aydemir, a.g.e., s. 227.

savunma aracı geliştirmiştir. Bu savunma araçları Varlık Vergisi⁷¹ ve Toprak Mahsulleri Vergisi⁷² olmuştur.⁷³

1942 yılında, Kanunda yapılan kapsamlı düzenlemelere rağmen toplumdaki memnuniyetsizlikler devam etmiş, bir yandan da vurgunculuk suçlaması ile birçok kişi muhtelif cezalara çarptırılmıştır. Bu anlamda kira konusundaki takibatlar da devam etmiştir. Kanuna muhalefet edenlere verilen cezalar ve şahısların isimleri yine bir anlamda caydırıcı olması açısından basın aracılığı ile teşhir edilerek - kamuoyuna duyurulmuştur. Örneğin, 1942 yılında basına yansıyan haberlere göre, yüksek fiyatlı ayakkabı sattığı için bir dükkân sahibi, kartsız ekmeğe sattığı için ekmeğe bayii gibi farklı meslek gruplarından kişiler çeşitli para cezaları ile karşı karşıya kalmış, apartmanını yüksek bedelle kiraya verdiği için bir ev sahibi de 45 liralık para cezasına çarptırılmıştır.⁷⁴ Yaygın olarak büyükşehirlerde yapılan kanun ihlalleri basına yansımış olmakla birlikte bu yasak küçük şehirlerde de uygulanmıştır. Merzifon kasabasında bir ev sahibinin Asliye Mahkemesi tarafından bir yıllık kira bedeli olarak 168 lira para cezasına mahkûm edildiği basın aracılığı ile ilan edilmiştir.⁷⁵ İzmit'te de bir doktorun apartman kirasını artırdığı için 300 lira para cezasına mahkûm edildiği yine sınırlı da olsa basına yansıyan haberler arasında yer almıştır.⁷⁶

Bu süreçte, özellikle Ankara'da verilen kiralık ev ilanlarında möbelleli olanların fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu mülklerin arasında kurala uygun bulunanlar olduğu kadar, fiyatı artırmak için gelişmiş güzel eşyalarla kiralanımlar da mevcuttur.⁷⁷ Genellikle İstanbul ağırlıklı olmakla birlikte Ankara'da da kira artırma, nedeniyle kanuna muhalefetten vatandaşlar para cezasına çarptırılmıştır. Ankara Millî Korunma Müddeiumumiliği de zaman zaman basına ilan vererek cezaları kamuoyuna duyurmuştur.⁷⁸ Usulsüz fiyat artırmanın yanı sıra, ev ya da apartman kiralayıp, bunları başkalarına oda oda kiraya vermek suretiyle rant sağlayan kişiler de vardır. Bütün bu durumlar vatandaşın tepkisini çekmiş ve zaman zaman şikâyet mektupları şeklinde basında yer almıştır.⁷⁹

Her ne kadar sıkı takibat yapılmış ve verilen cezalar basın aracılığı ile ilan edilmiş ise de kısa vadede bunların caydırıcı olduğunu söylemek mümkün değildir. Özellikle kiraya verilen mesken ve ticarethanelerden "*hava parası*" adı altında bedel alınması zaman içerisinde oldukça sıradan bir hale gelmiştir. Bu sebeple, Millî Korunma Müddei Umumiliği "*kira ihtikârı*" konusunda tahkikatlar yapmış, dosyalar birinci ve ikinci Millî

71 Saraçoğlu'nun fiyatları serbest bırakma kararıyla karaborsanın engelleneceği planlamıştır. Fakat bu plan gerçekleşmemiş, fiyatlar artarken karaborsa da artmaya devam etmiştir. Bu durum haksız kazanç elde edenlerin daha da zenginleşmesine olanak sağlamıştır. Bu dönemde söz konusu yüksek gelirler vergilendirilmezken, hükümetin de mali kaynağa olan ihtiyacı artmaya devam etmiştir. bkz. Tefvîk Çavdar, *a.g.e.*, s. 385-386. Söz konusu gerekçeler doğrultusunda 12 Kasım 1942 tarihinde 4305 sayılı "Varlık Vergisi Kanunu" tasarısı TBMM'de kabul edilmiştir. Kanun olağanüstü koşullar doğrultusunda, bir defaya mahsus uygulanmak üzere çıkarılmıştır. Vergisini zamanında ödemeyenler ise zorunlu çalışmaya gönderilme ya da mallarının haczedilmesi gibi yaptırımlarla karşı karşıya kalmışlardır. Ancak Varlık Vergisi pek çok eleştiriyi de beraber getirince Hükümet 1943 senesinde bu uygulamayı durdurmuş, Mart 1944 yılında çıkarılan ek bir yasayla da Varlık Vergisine bağlı olarak ortaya çıkan ve ödenmemiş borçlar kapatılmıştır. Bkz. Erdinç Tokgöz, *a.g.e.*, s. 122-124.

72 II. Dünya Savaşı Döneminde, Varlık Vergisi'nden sonra bir başka olağanüstü vergi daha yürürlüğe konulmuştur. Bu vergi 1944 senesinde hızla artan tarımsal kazançlar üzerine getirilmiş ve adı "Toprak Mahsulleri Vergisi" olmuştur. Gayrı safi üretimden %10 alınmasını öngören bu vergi 1946 senesinde yürürlükten kaldırılmış ve bu geçen süre zarfında 167 milyon lira toplanmıştır. Bkz. Korkut Boratav, *a.g.e.*, s. 85.

73 Boratav, *a.g.e.*, s. 85.

74 *Ulus*, 2 Ağustos 1942.

75 *Ulus*, 11 Ağustos 1942.

76 *Son Posta*, Birinci kanun 17, 1942.

77 Sabaheddin Sönmez, "Ankara'da möblesiz ev kalmadı", *Ulus*, 22 Ağustos 1942.

78 Benzer konuda ilanlar için bkz. *Ulus*, 16 Şubat 1943, 23 Şubat 1943, 20 Nisan 1943.

79 *Ulus*, 5 Nisan 1943.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

Korunma Mahkemelerine gönderilmiştir. Ancak usulsüzlüklerin devam etmesi üzerine Adliye Vekâleti, Müddei Umumiliğe bir tamim göndererek bu mesenin önüne katıyetle geçilmesini istemiştir.⁸⁰

Kira davaları ile ilgili olarak da temyiz mahkemesi 1944 senesinde kiracılar lehine bir içtihat kararı vermiştir. Bu karara göre, sözleşme süresi biten meskenlerin tahliyesi hususunda kiracılar aleyhinde ancak sözleşme şartlarını bozmalarından dolayı dava açılabilir. Kirada bulunan bir gayrimenkulü satın alan kişinin de akdin feshini talep etme yetkisi yoktur. Bu kişiler ancak kira müddetinin bitmesinde ve söz konusu gayrimenkulü mesken olarak kullanma mecburiyetinde kaldıklarını ispatladıkları takdirde sözleşmenin feshini isteyebileceklerdir. Bu durumdan doğacak davalara da kira bedeline göre 300 lirayı geçiyorsa asliye, geçmiyorsa sulh mahkemeleri bakacaktır.⁸¹

II. Dünya Savaşı devam ederken değişen ekonomik koşullar ve uygulamada yaşanan çeşitli aksaklıklar sebebiyle, 3 Ağustos 1944 tarihinde Milli Korunma Kanunu’nun bazı maddelerinin değiştirilmesine ve ek maddelerin çıkarılmasına⁸² yönelik bir karar alınmıştır. Kanun değişikliği hakkında TBMM’de yapılan görüşmeler esnasında, kira meselesi ile ilgili şikâyetler de gündeme gelmiş özellikle ev sahiplerinin suiistimalleri üzerinde durulmuştur. Milletvekilleri yapmış oldukları konuşmalarda “hava parası” adı altında kiracıdan para alınmasına hiçbir şekilde engel olunamadığına dikkat çekmişlerdir. Bazı milletvekilleri cezaların caydırıcı olacağını savunmuş, bir kısmı ise kira sözleşmesinin bitiminde ev sahibinin bu durumu belediyeye bildirmesinin daha uygun olacağını ileri sürmüştür. Hava parası alınmasına engel olabilmek için önerilen bu çözüme göre, kira sözleşmesi bitiminde -bir anlamda- mahalli belediyelerin aracı bir rol üstlenmesi öngörülmüştür.⁸³

Milli Korunma Kanunu’nda değişiklik yapan 4648 sayılı bu yeni kanunla, kira ile ilgili olan 30. madde kiracılar lehine düzenlenmiştir. Buna göre, kira mukavelesi olmayan, kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kiraya verilen ya da kullanma tarzı tamamen değiştirilen gayrimenkullerin değerleri belediye encümenleri tarafından o bölgedeki emsalleri dikkate alınarak, 1939 yılının rayicine göre belirlenecektir. Bu değişiklik ile mobilyalı kiraya verilen meskenler ve kaloriferli binalar hakkında da düzenlemeler yapılmış, kira sözleşmesi biten meskenlerin nasıl tahliye edileceği esasa bağlanmıştır. Bununla birlikte Hükümet, mülk sahiplerini boşalan gayrimenkullerini belediyelere ve muhtarlığa bildirmeğe ve belirtilen tarih içerisinde kiraya vermeğe mecbur tutmuştur. Yasa aynı zamanda Hükümete, geçerli bir sebep olmaksızın boş bırakılan gayrimenkullere el koyma ve kiraya verme hakkını tanımıştır. Mecliste en tartışmalı konulardan birisi olan “hava parası” meselesinde ise “gayrimüşru menfaat temin edenler hakkında söz konusu menfaatin iki katı ağır para cezasıyla birlikte üç aydan bir seneye kadar hapis cezası” verilmesi hükme bağlanmıştır.⁸⁴

Kira denetimi ile ilgili olarak kanunda pek çok değişikliğe gidilmesine ve bütün şikâyetlere rağmen sayfiyelerdeki kira artışına yönelik etkili bir tedbir alınmadığı görülmektedir. Zaman zaman basında, nadir de olsa bu bölgelerle ilgili bazı haberlere rastlanmaktadır.⁸⁵ Bu anlamda meseleyi gündeme taşıyan Cumhuriyet gazetesi olmuştur. Cumhuriyet, meseleye farklı açıdan yaklaşmış ve sabit gelirli vatandaşların bu fiyatlarla asla sayfiye

80 *Cumhuriyet*, 1 Şubat 1944.

81 *Cumhuriyet*, 6 Şubat 1944.

82 Ayrıntılı bilgi için bkz. *Resmî Gazete*, S. 5780, 11 Ağustos 1944.

83 Ayrıntılı bilgi için bkz. *TBMM Zabıt Ceridesi*, C. 13, Devre: 7, 03. 08. 1944, s. 70-74.

84 *Resmî Gazete*, S. 5780, 11 Ağustos 1944.

85 Örneğin gayrimüslim bir ev sahibinin kira ile tuttuğu üç katlı bir evi kısmen kat kısmen de oda fahiş fiyattan kiraya verdiği haberi basına yansımıştır bkz. *Cumhuriyet*, 28 Mayıs 1944.

yerlerinden yararlanamayacağına dikkat çekmiştir. Heybeliada, Burgazada, Suadiye’de tespit edilen 24 evin adresi, kira bedeli ve mal sahibinin ismi gazetede duyurulmuştur. Fazla kira istedikleri tespit edilen ev sahiplerinin Milli Korunma mahkemelerine sevk edilecekleri de aynı haberde yer almıştır.⁸⁶ Bu süreçte kanuna muhalefet ederek kira artırmaktan dolayı yargılanan sadece vatandaşlar değildir. CHP Sinop Milletvekili Bahattin Kökdemir de Ankara 5. Asliye mahkemesinde sanık olarak yargılanmıştır. Kira mukavelesi sırasında milletvekili olan Kökdemir’in kovuşturması ve yargılaması Yüksek Meclisin 1945 tarihli kararı ile dönem sonuna bırakılmıştır. Adalet Bakanlığı tarafından Kökdemir’in Milletvekilliği görevinin ne zaman sona erdiği⁸⁷ Başbakanlığa sorulmuştur.⁸⁸

Milli Korunma Kanunu’nun 30. maddesinin çoğunlukla kiracıyı korumaya yönelik olması yüzünden, ev sahipleri kiracıları yıldırım için kendilerince birçok yöntem denemişlerdir. Herhangi bir bahane ile kirayı artıramayan bazı ev sahipleri, kiracılarını evden çıkarmak için kendi evine hasar vermektен çekinmemiş, kiremitleri söktürmek hatta suyu elektriği kestirmek gibi eylemlerde bulunmuşlardır. Bu yıllarda, Ankara’da da mesken bunalımı hat safhada yaşanırken, pek çok dar gelirli aile son derece sağlıksız koşullarda han ve otel odalarında barınmak zorunda kalmıştır. Daha da vahimi işsiz ya da başını sokacak evi olmayan yoksul insanların barınma sorununu halledebilmek için küçük suçlar işleyerek hapse girmeye çalışmalarıdır.⁸⁹

Bu süreçte kira konusu ile ilgili haberler basında çok daha az yer almıştır. Şüphesiz ki, bu durumun ortaya çıkmasında savaşın sonlarına yaklaşılrken, hem dünyada hem de Türkiye’de gündemin çok hızlı değişmesi etkili olmuştur. Bu nedenle de kira meselesi bir süreliğine gölgede kalmıştır.

Kira bedellerinin sabitlenmesi her ne kadar mal sahibi olmayı, dar ve sabit gelirli kimselerin korumaya yönelikse de yalnızca kira ile geçinmek zorunda olan kesimler artan fiyatlar ve hayat şartları karşısında zor durumda kalmıştır. Bu durum hoşnutsuzluğun giderek artmasına neden olmuştur.⁹⁰ Dolayısıyla kira meselesine sadece ev sahibi ya da kiracı olarak değil de bir gelir sorunu olarak bakıldığında bundan büyük bir kesimin olumsuz bir şekilde etkilendiğini söylemek mümkündür. Bu anlamda, toplumdaki genel beklenti, savaş sonrası dönemde bu kısıtlamanın bir nebze de olsa kaldırılması yönündedir.

2. II. Dünya Savaşı Sonrasında Kira Meselesi (1945-1950)

II. Dünya Savaşı sonrasında dünya büyük değişikliklere sahne olmuştur. Savaşın galipleri olarak ortaya çıkan ABD, SSCB (Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği) ve İngiltere arasında ideolojik ve politik ayrışma görülmüştür. SSCB’nin etrafında oluşan Doğu Bloku ile ABD ve İngiltere’nin içinde bulunduğu Batı Bloku arasında yaşanan kutuplaşma 1946-1947 yıllarında daha da belirginleşirken “soğuk savaş” olarak bilinen dönem başlamıştır. Savaş sonrasında kapitalizm dünya çapında genişleme sürecine girerken ABD ekonomik

86 Cumhuriyet, 29 Mart 1945.

87 TBMM başkanı Ali Fuat Cebesoy tarafından başbakanlığa gönderilen yazı ile Bahattin Kökdemir’in Yedinci Dönemde 28 Şubat 1943 tarihinde milletvekili seçildiği ancak sekizinci dönemde seçilmediği için milletvekilliğinin 1946 tarihinde sona erdiği bildirilmiştir. Kökdemir’in soyadı önceki yazışmalarda Gökdemir olarak yanlış yazılmıştır. *BCA*, 30-10-0-0 / 9-52-26.

88 *BCA*, 30-10-0-0 / 9-52-26.

89 Tramvayda hırsızlık yaparken yakalanan Ahmet isimli bir kişi çıkarıldığı mahkemede kış gelince yakacak sıkıntısından, açlıktan ve fakirlikten dolayı hapishaneye girebilmek için tramvay hırsızlığı yaptığını söylemiştir. Nermin Abadan Unat da anılarında benzer hadiselerden bahsetmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Metinsoy, *a.g.e.*, s. 209, 210.

90 *Kira Meselelerinin Hukuk Cephesinden Tahlili*, Sinan Matbaası, İstanbul, 1948, s. 4

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

açıldan da bu düzenin lideri haline gelmiştir.⁹¹ Dünya’da yaşanan gelişmelerden, Türkiye de ekonomik, sosyal ve siyasal olarak etkilenmiş ve bu değişim ülkenin kaderini derinden etkilemiştir. Diğer yandan siyasal mecrada da II. Dünya Savaşı sonrası bir başka değişim ve dönüşüm süreci yaşanmıştır.⁹²

CHP içerisindeki muhalefet 1945 yılı bütçe görüşmeleri esnasında ortaya çıkmış, Çiftçiyi Topraklandırma Kanun tasarısının görüşüldüğü sırada iyice belirginleşmiştir. Savaş yıllarında uygulamaya konulan Toprak Mahsulleri Vergisi gibi kanunların özellikle topraksız köylüyü ve küçük çiftçiyi zor duruma düşürmesi, Hükümeti bu yönde çalışmalar yapmaya sevk etmiştir. Köylüyü kalkındırmak, çiftçiyi rahatlatmak gibi gerekçelerle “Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu” tasarısı hazırlanmıştır. 14 Mayıs 1945’te, Meclisteki görüşmeler sırasında Adnan Menderes, Celal Bayar, Emin Sazak ve Refik Koraltan yasa tasarısını sert bir şekilde eleştirmiştir.⁹³ Tasarıya karşı çıkanlar çoğunlukla Adnan Menderes gibi büyük toprak sahipleridir. Ekonomideki sıkıntıların toprak darlığından ya da verimsizlikten kaynaklanmadığını ileri süren muhalifler, sorunların daha çok tarım alanındaki teknik yetersizliklerden kaynaklandığına dikkat çekmişlerdir.⁹⁴ Celal Bayar, Adnan Menderes, Refik Koraltan ve Fuat Köprülü “Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu”nun oylanmasından önce CHP grubuna “Dörtlü Takrir” olarak adlandırılan bir önerge vermiştir. Bu bağlamda, muhalif tavrın sadece bütçeye ya da söz konusu Kanuna yönelik olmadığını söylemek mümkündür. Yeni bir siyasal yapılanmanın ilk adımını oluşturan bu takrir adeta CHP içinde reform yapılmasını isteyen bir ultimatom niteliğini taşımaktadır. 12 Haziran 1945’te CHP grubunda tartışmaya açılan ve tepkilere yol açan bu önerge reddedilmiştir.⁹⁵ Bu tarihten sonra Menderes ve Koraltan, Vatan gazetesinde Hükümeti eleştirdikleri yazıları nedeniyle partiden ihraç edilmiş, Koraltan da arkadaşlarını savunduğu gerekçesi ile aynı akıbete uğramıştır. Bayar ise hem milletvekilliğinden hem CHP’den istifa etmiş, 1 Aralık 1945’te arkadaşları ile birlikte yeni bir parti⁹⁶ kurma girişiminde bulunacaklarını resmen açıklamıştır.⁹⁷

II. Dünya Savaşı sona ermesine rağmen, Türkiye’de ekonomik sıkıntıların devam ettiği görülmektedir. Oysaki savaş yılları boyunca dünyadaki hammadde fiyatlarının yükselmesinden dolayı Türkiye’nin dış ticareti (krom, bakır, tarımsal ürünler vb.)-reel olarak artış göstermemesine rağmen- değer olarak artmıştır. Bunun sebebi ise fiyat avantajıdır. Ancak 1 Temmuz 1944 yılında imzalanan Bretton Woods anlaşması ile Uluslararası Para Fonu (IMF) ile Dünya Bankasının kurulmasına karar verilmiştir. IMF, uluslararası para sisteminin işleyişini düzenlemiş, ülkeler para sistemlerini Amerikan dolarına göre ayarlamış, kısaca bu tarihten sonra dünya ekonomisinde ABD egemenliği söz konusu olmuştur. Dolayısıyla, Türkiye de dünyada tesis edilen yeni askeri, siyasal, ekonomik dengeleri göz önünde bulundurarak iktisadi ilişkilerinde ve sanayileşme planlarında bu sisteme uygun düzenlemeler yapmak durumunda kalmıştır.⁹⁸ Bu doğrultuda 7 Eylül 1946’da Türk lirası, ABD doları karşısında % 54 devalüe edilmiş 1 dolar

91 Ateş Uslu, “Hür Dünyanın Saflarında, Çok Partili Hayata Dönüş Dönemi (1945-1950)”, *Osmanlı’dan Günümüze Türkiye’de Siyasal Hayat*, İstanbul, 2015, s. 343-344

92 Tefik Çavdar, *a.g.e.*, s. 410.

93 Mehmet Korkut Aydın, “CHP’de Parti İçi Muhalefetin İlk Örneği: Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu Ve TBMM’de Yaşanan Tartışmalar”, *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 41, Sonbahar, 2018, s. 365.

94 *A.g.m.*, s. 379,380.

95 Mustafa Albayrak, *Türk Siyasal Tarihinde Demokrat Parti(1946-1960)*, Phoenix Yayınevi, Ankara, 2004, s. 43,44

96 DP, resmi olarak 7 Ocak 1946’da Celal Bayar, Adnan Menderes, Fuat Köprülü ve Refik Koraltan tarafından kurulmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Albayrak, *a.g.e.*,s. 59.

97 Tefik Çavdar, “Demokrat Parti, *Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi*”, C. 8, İletişim Yayınları, s. 2064.

98 Tokgöz, *a.g.e.*,s. 125-128.

2.83 TL olmuştur. Ancak, beklentilerin aksine ihracat artmadığı gibi piyasalarda daralma ve durgunluğa sebebiyet vermiş, diğer yandan önceden planlanan yatırım projelerinin de akim kalmasına yol açmıştır.⁹⁹ Bu anlamda, 1946 senesi başlı başına iktisadi bakımdan bir dönüm noktası niteliğindedir. Bu tarihe kadar uygulanan kapalı, korumacı, içe dönük iktisat politikaları terk edilmeye başlanmış, dış yardımları kabul ederek kredi ve yabancı sermaye yatırımlarıyla ayakta duran ekonomik sistemin yerleşmesinin önü açılmıştır.¹⁰⁰

Türkiye’de önemli dönüşümlerin yaşandığı bu dönemde kira denetimi meselesi de sorun olmaya devam etmiştir. Ekonomik şartların giderek ağırlaşması ve gayrimenkul sahiplerinin artan baskıları üzerine bu mesele, 1946 yılı bütçesi için önerilerde bulunan Bütçe Komisyon raporuna da yansımıştır. Raporda, gayrimenkul kiralalarının günün ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde incelemeye tabi tutulması gerektiği vurgulanırken, dar ve sabit gelirli durumunun göz önünde bulundurulmasına da dikkat çekilmiştir.¹⁰¹ 17 Aralık 1945’te Mecliste tartışılan bütçe görüşmelerinde konuşma yapan Manisa Milletvekili Hikmet Bayur, gayrimenkul kiralalarında özellikle dükkân han gibi ticarethanelerde bariz bir haksızlık olduğunu vurgulamıştır. *“Bunların bazılarının sahipleri fakir adamlardır, sade bunlardan aldıkları icarlarla geçinirler. Onu kiralayanlar ise çok para kazanmışlardır, yine yedi sene evvelki kiraya veriyorlar. Bu tamir edilmelidir...”* diyen Bayur, ev kiralaları ile ilgili olarak da *“Bilhassa ev kiralalarında kiraya verilen evlerin üçte biri, dörtte biri hava parası alınarak kiraya veriliyor. Burada yapılacak tedbir şudur ki, mal sahibi varsın meşru olarak biraz daha fazla para alsın amma öbür taraftan hava parası alınması da önlenmiş olsun”* şeklindeki sözleriyle bu soruna kapsamlı bir çözüm bulunmasını istemiştir.¹⁰²

CHP Meclis grup toplantısında da kira meselesi gündeme gelmiş, Milli Korunma Kanunu’nu incelemekle görevli parti komisyon raporunda, artan fiyatlar yüzünden gayrimenkul sahiplerinin tadilat, vergi vb. konularda sıkıntı çektiği vurgulanmıştır. Ancak ekonomik şartların, dar ve sabit gelirli durumları hakkında birtakım tedbirlerin alınmasını gerekli kılmaları yüzünden bu meselenin en geç yılsonuna kadar çözümlenmesi kararlaştırılmıştır.¹⁰³ Kanun üzerindeki tartışmalar devam ederken Şükrü Saraçoğlu Hükümeti, siyasi ve ekonomik gelişmeler üzerine genel seçimleri bir yıl erkene almış ve 21 Temmuz 1946 seçimleri ile CHP tekrar iktidar olmuştur. Seçimler sonucunda istifa eden Saraçoğlu’nun yerine Recep Peker hükümeti kurma görevini üstlenmiştir.¹⁰⁴

Savaş sonrası dönemde, gayrimenkul sahiplerinin kira bedellerinin artırılması yönündeki beklentileri yoğunluk kazanmıştır. Bu süreçte en çok tartışılan konulardan birisi de ev olarak kullanılan mekânlarla, kazanç sağlamak için kiralananlar arasındaki dengenin nasıl kurulacağıdır. Çünkü birincisinde kira bedeli sabit kalırken içinde yaşayanların gelirleri ancak yaptıkları işe göre değişiklik gösterebilir. Ancak iş yeri olarak kullanılan mülklerin kirası Kanuna göre hep aynı kalırken, içinde satılan malın ya da görülen işin bedeli değişmektedir. Örneğin, muayenehane olarak kiralanan bir mülkün kirası hep sabit kalırken, kiracısı olan doktorun verdiği hizmetin bedeli artmaktadır. Şüphesiz, bu yöndeki örnekleri çoğaltmak mümkündür. Dolayısıyla bu durum en çok mal sahiplerinin şikâyetlerine yol açmış, kiracıları korumaya yönelik olan kanunun aslında farklı bir mağduriyet yarattığı kamuoyunda çok tartışılmıştır. Kira denetiminden en çok mülk sahipleri şikâyet etseler de esasında hepsini de aynı potada değerlendirmemek gerekir.

99 A.g.e.,s. 132.

100 Korkut Boratav, a.g.e. s. 94.

101 Cumhuriyet, 11 Aralık 1945.

102 TBMM Zabıt Ceridesi, Dönem:7, C. 20, 12. Birleşim 17 Aralık 1945, s. 112.

103 Cumhuriyet, 5 Haziran 1946.

104 Tokgöz, a.g.e., s. 131-132.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

Çünkü bunların içinde birçok gayrimenkule sahip, geçim sıkıntısı çekmeyen bir kesim olduğu kadar, dar ve sabit gelirli, yalnızca tek kira geliri ile hayatını sürdürmek zorunda kalanlar da mevcuttur.¹⁰⁵

Bu anlamda malul bir topçu binbaşının CHP grup başkanlığına yazdığı mektup dikkat çekicidir. Rasim Öçalan isimli bir asker, maluliyeti yüzünden çalışmadığını, sekiz nüfusa bakmak zorunda bulunduğu vurgulayarak babadan kalma iki dükkân ve bir evinin olduğunu ama ilgili kanun maddesi yüzünden artık geçim zorluğu çektiğini söylemektedir. Mektubunda, hayat şartlarının değiştiğini, insanın yaşayabilmesi için gerekli olan bütün zaruri ihtiyaç maddelerinin %5 yüz arttığını ifade eden malul binbaşı, iki dükkândan aldığı 30 lira ile evden aldığı 10 liranın evin vergisini ve masraflarını zor karşıladığını vurgulamaktadır. Türkiye’de geçimini yalnızca kira geliri ile temin etmek zorunda olan dul, yetim, ihtiyaç, malul ve şehit aileleri bulunduğu dikkat çeken Öçalan, bu ıstırapın bir an önce hafifletilmesi için CHP grubunun kanun değişikliği ile ilgili bir an önce harekete geçmesini talep etmektedir.¹⁰⁶

Hükümetin kira denetimi konusunda somut adımlar atamaması ve toplumsal huzursuzluğun büyümesi, bazı sivil toplum kuruluşlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. 19 Kasım 1946 tarihinde kurulan “Gayrimenkul Mal Sahipleri Derneği” bunun en iyi örneklerinden birini teşkil eder. Daha sonra adı değiştirilerek “Gayrimenkul Sahipleri Derneği” halini alan bu kuruluş, Milli Korunma Kanunu’nun kira gelirlerini kısıtlayan 30.maddesinin kaldırılmasını savunmuş ve bu yönde mücadele etmiştir. Hatta 30. maddenin kaldırılmasında gereken etkinin gerçekleştirilemediğine inanan dernek yöneticileri siyasete atılarak “Toprak, Emlak ve Serbest Teşebbüs Partisi” isimli bir parti kurmuşlardır. Bu arada, Gayrimenkul Sahipleri Derneği gibi Kanuna olumsuz yaklaşanlar olduğu gibi, kira denetimini olumlu bulan dernekler de kurulmuştur. “Kiracılar Derneği”¹⁰⁷ ve “İstanbul Tüccar Derneği”¹⁰⁸ denetimin devamı için mücadele etmiş ve bu yönde kamuoyu oluşturmaya çalışmışlardır.¹⁰⁹

Kamuoyunda uzun bir süredir devam eden beklentinin neticesinde TBMM’de bir kanun teklifi hazırlanmıştır. TBMM’nin 21 Şubat 1947’de yapılan toplantısında kiralara dair tasarı üzerindeki görüşmeler oldukça tartışmalı geçmiştir. Kanun teklifindeki her fıkra üzerine önergeler verildiğinden toplantı oldukça uzun sürmüş ve kürsüye gelen milletvekilleri genellikle kiracılar lehine konuşmalar yapmıştır. En tartışılan konulardan birisi de kiracının ölümü halinde mirasçılarının ne olacağı meselesidir. Mesken buhranı göz önünde bulundurularak vefat etmiş kiracı ile birlikte yaşayanların da mirasçı olsun olmasın, mevcut mukavelesinin devam etmesine karar verilmiştir. Bir diğer konu da bazı kişilerin, kiracı oldukları bir mülk başkalarına kiralamak sureti ile gelir elde etme yoluna gitmeleridir. TBMM’de yapılan konuşmalarda, özellikle sabit gelirli ve kira geliri ile

105 Ziyaeeddin Fındıkoğlu, “Ev Kiraları Meselesi”, *Cumhuriyet*, 22 Kasım 1946.

106 *BCA*, 30-1-0-0 / 42-249-14.

107 Kiracılar Derneği’nin hangi tarihte kurulduğuna dair bir bilgiye ulaşılamamış ancak Mülkiyet Mecmuasının 15 Temmuz 1948 tarihli sayısında bu derneğin yeni kurulduğundan söz edilmektedir. Bkz. *Mülkiyet Mecmuası*, 15 Temmuz 1948, S. 5, s. 10-16.

108 28 Ocak 1948’de kurulan bu dernek, çoğunlukla İstanbul’da faaliyet gösteren Müslim ve gayrimüslim ticaret sahiplerinin liberalleşme arzularının bir tezahürüdür denilebilir. Derneğin, II. Dünya Savaşı sırasında katı bir şekilde uygulanan iktisadi devletçilik politikalarından hoşnutsuz olan kişiler tarafından kurulduğunu söylemek de mümkündür. Derneğin kendisine ait “Türkiye İktisat Mecmuası” adında bir yayın organı da bulunmaktadır. İstanbul Tüccar Derneği’nin kurucusu ise Ahmet Hamdi Başar’dır. Uslu, *a.g.e.*, s. 351.

109 Ayrıntılı bilgi için bkz. Ayça Yenilmez, *Dernekten Siyasal Partiye: Toprak, Emlak ve Serbest Teşebbüs Partisi (T.E.S.T.)*, Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2018, s. 31-91.

geçinmek zorunda olan gayrimenkul sahiplerinin mağduriyetleri üzerinde durulmuştur. Netice olarak da kiracının, -sözleşmede aksine bir kayıt olmadıkça- kiraladığı mülkü kısmen veya tamamen başkasına kiralaması ya da sözleşmeyi devretmesi yapılan değişikliklerle engellenmiştir. Bunun dışında kaloriferli binalardan, su sayaçlarına ve kapıcı parasına kadar pek çok konu detaylı olarak tartışılmıştır.¹¹⁰

Nihayetinde Milli Korunma Kanunu'nun 30. Maddesi dördüncü defa değiştirilmiş, 5020 sayılı Kanun ile kiralaların kısmen serbest bırakılması hedeflenmiştir. Kapsamlı değişikliklerin yapıldığı bu kanun ile gayrimenkul sahiplerinin haklarını korumaya yönelik hükümler de konulmuştur. Buna göre, kiracı sözleşmesinin bitmesinden on beş gün önce gayrimenkulü tahliye edeceğini mülk sahibine bildirmezse sözleşme aynen devam edecektir. Bununla birlikte yazılı bildirmiş olmasına rağmen, oturmaya devam ederse söz konusu mülk icra yoluyla tahliye ettirilecektir. Eğer, mal sahibi gayrimenkulü kendisi veya çocukları için konut ya da iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise sözleşmenin bitiminde, kirayı düzenli ödemeyen kiracılar hakkında tahliye davası açabilecektir.¹¹¹

1947 yılında yapılan değişikliğin getirdiği en önemli yeniliklerden birisi yeni yapılmış binaların 30. madde kapsamı dışında tutularak tamamen serbest bırakılmasıdır.¹¹² Kira Kanunu'nda yapılan düzenlemenin hemen ardından, Bakanlar Kurulunun 28 Şubat 1947 tarihli toplantısında su sarfiyatı ile ilgili bir karar alınmıştır. 30. maddenin sekizinci fıkrası çerçevesinde, mal sahibi ya da kiracı tarafından sonradan sayaç konulması halinde zamma tabi kiranın yanı sıra, mevcut sözleşmelerdeki su parası kira bedeli içinde gösterilmiş gayrimenkullerin ederinin nasıl tespit edileceği hükme bağlanmıştır.¹¹³

1947 yılında kapsamlı olarak düzenlenen 5020 sayılı Millî Korunma Kanunu'nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun da kamuoyunu pek memnun etmemiştir. Yeni yasa ev sahibi ile kiracı arasındaki dengeyi sağlayamamış tatbiki sırasında ise çeşitli aksaklıklar ve ihtilaflar ortaya çıkmıştır. Yapılan değişiklikten kısa bir süre sonra yeniden tadil edilmesi gündeme gelmiştir.¹¹⁴ Kanunun en çok tartışılan kısmı ev sahiplerine tanınan tahliye davası hakkıdır. Kısa sürede hazırlanan kanun sonrasında mahkemelere on binlerce tahliye davası gelmiştir. Cumhuriyet gazetesi başyazarı Nadir Nadi'ye göre kira meselesi ancak uzun çaplı bir mesken ve yapı politikası güdülerek düzene konulabilir. Bu anlamda inşaat malzemeleri ucuzlamalı yapı ve imar hareketleri teşvik edilmelidir. On bin ikametgâh temin edildiğinde İstanbul'daki kira meselesinin çözüleceğini öne süren Nadi, ev sahiplerinin yaşadığı mağduriyetlere rağmen sosyal adalet açısından kiracıların menfaatlerinin korunması gerektiğini söylemektedir.¹¹⁵

Kanun, her ne kadar kiracıları korumaya yönelik olsa da yapılan değişiklikler belirsizlikleri ortadan kaldıramamıştır. Örneğin, Beyoğlu'ndaki Konak otelinin kiracısı başbakanlığa gönderdiği bir dilekçe ile sözleşmesinin uzatılması için talepte bulunmuştur. Kiracı, tarihi binanın tadilata ihtiyaç duyulduğunu belirterek Belediye encümeni tarafından tespit edilmiş olan 60.000 liralık tadilatı kendisinin yapması karşılığında kira sözleşmesinin

110 *TBMM Tutanak Dergisi*, C. 4, Dönem: 8, 48. Birleşim, 21.02.1947, s. 354-360.

111 *Resmî Gazete*, S. 6543, 27 Şubat 1947.

112 Tekeli, Türkiye'de...,s. 43.

113 K/691 sayılı karara göre, söz konusu gayrimenkullerin 1946 yılındaki su sarfiyatları, o yıl içinde ödenmiş su parası alındıklarına veya su idarelerindeki aynı sarfiyatı gösteren kayıtlara göre bulunacaktır. Bir yıllık harcamanın 1939 yılındaki su parası tarifesine göre hesaplanacak yıllık tutarının on ikide biri o gayrimenkuldeki oda sayısına bölünür, bulunan rakam her kiralanan yerin oda sayısına çapılarak çıkan sayı o yerin kira bedelinden düşülmek sureti ile tayin edilir. *BCA*, 30-18-1-2 / 113-17-5.

114 *Cumhuriyet*, 23 Nisan 1947.

115 Nadir Nadi, "Ev Kiraları", *Cumhuriyet*, 15 Haziran 1947.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

beş yıl daha uzatılmasını istemiştir. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğü yapmış olduğu inceleme sonucunda, eldeki mukaveleye göre kalan üç sene sonra kira bedelinin ne olacağı bilinemediğinden aynı şartlarla beş yıl daha uzatılmasını uygun görmemiştir.¹¹⁶ Başta büyük şehirler olmak üzere Türkiye’de bir mesken bunalımı yaşanırken, gecekondu da hızla artmaya başlamıştır. Basında yer alan bir habere göre gecekondu da karaborsaya düşmüş, tahliye ya da başka sebepler ile evsiz kalanlara yüksek fiyatlarla kiralanmaya başlamıştır.¹¹⁷ CHP Niğde Milletvekili İbrahim Soyer ise Parti Grup Başkanlığına verdiği bir önergede Bakanlar Kurulunun yetkisinde bulunan nüfusu 30.000’den az olan şehir ve kasabalarda kira sınırlandırılmasının kaldırılması ile ilgili olarak ne gibi çalışma yapıldığının açıklanmasını istemiştir.¹¹⁸

Hükümet kira meselesini halletmek amacıyla başka çözümler de üretmeyi denemiş ve ülkedeki mesken sayısını artırmak için harekete geçmiştir. Savaş yıllarında görülmeye başlayan ve kısmen nüfus artışı ile ilgili olsa da inşaat sektörünün durgunlaşması ve bir kısım binaların istimlak edilerek yıkılmasıyla birlikte daha da büyüyen konut sıkıntısını¹¹⁹ ortadan kaldırmak amacı ile 1948 yılında bir bina teşvik kanunu çıkartılmıştır. Bina sahiplerine on yıllık vergi muafiyeti tanınmış, belediyelere de önemli vazifeler verilmiştir. Buna göre, belediyelerin şehir ve kasabalardaki hazineye ait arsaları, vergi kıymeti üzerinden satın alarak konut yapmak isteyen ihtiyaç sahiplerine aynı değer üzerinden vermeleri kararlaştırılmıştır. Aynı kanunda bu arsa sahiplerine, Emlak ve Kredi Bankasının bina değerinin yüzde yetmiş beşi kadar kredi vermesini öngören bir hükümde bulunmaktadır. Ancak bu kanuna rağmen hükümlerin çok sağlıklı bir şekilde yürütüldüğünü söyleyebilmek mümkün değildir. Uygulamada karşılaşılan aksaklıklar yüzünden mesken meselesine bu anlamda çözüm bulunamamıştır.¹²⁰

Milli Korunma Kanunu hem kamuoyunda hem de TBMM’de 1948 yılında da tartışma konusu olmaya devam etmiştir. Savaş sona ermesine rağmen “olağanüstü koşulların devam ettiğini” ileri süren Hükümet, her ne kadar bu yasanın gerekliliğini savunsa da bir yandan da zaman içinde etkisini yitirmeye başlamış olan memuriyetleri ve Adalet Bakanlığı bünyesinde kurulan mahkemeleri kaldırmak için çalışmalar yapmıştır. Bu doğrultuda Yargıtay Özel Dairesi 17 Ocak 1948’de, Milli Korunma Mahkemeleri 26 Ocak 1948’de lağvedilirken, Şubat 1948’de de Başbakanlıkta kurulmuş olan koordinasyon bürosu memurlukları kaldırılmış, taşrada tesis edilen ofisler de Haziran 1948’de kapatılmıştır.¹²¹

1948 ekonomik ve siyasi açıdan ülkede önemli dönüşümlerin yaşandığı bir yıl olmuştur. Marshall Planına dahil edilen Türkiye’de, ABD yardımlarından faydalanabilmek adına iktisadi alanda devletçilikten serbest piyasa ekonomisine, demiryolu yapımından karayoluna, tarım ve ticarete korumacılıktan serbestliğe uzanan önemli adımlar atılmıştır. CHP bir yandan DP’nin etkili muhalefeti ile başa çıkmaya çalışmış, diğer yandan da liberal çevrelerin baskısı altında kalmıştır. Bu anlamda, İstanbul Tüccar Derneğinin öncülüğünde toplanmış olan Türkiye İktisat Kongresi, önemli bir dönüm noktasıdır.¹²² 22-27 Kasım 1948’de, İstanbul’da düzenlenen Kongrede, anti-devletçi bir yaklaşım ön plana çıkmış, özel sektörün ülkede yeterince güçlendiği, devletçiliğin ise işlevini yitirdiği öne sürülmüştür. Bu süreçte, anti-devletçi fikri benimseyen kesimlerin DP’nin etrafında toplanması ve kamuoyunun baskısı hükümeti yıpratmış, 15 Ocak 1949’da Hasan Saka Hükümeti istifa etmiştir. Yeni hükümet Şemsettin Günaltay tarafından kurulmuş, 16

116 BCA, 30-1-0-0 / 96-600-4.

117 *Cumhuriyet*, 22 Temmuz 1947.

118 BCA, 30-1-0-0 / 53-315-9.

119 *Cumhuriyet*, 17 Aralık 1947.

120 Hayri Alpar, “Mesken İhtiyacımızı Nasıl Karşılacağız”, *Kudret*, 26 Haziran 1952.

121 Birgül Ayman Güler, *a.g.e.*, s. 4.

122 Esra Dik, “1948: Marshall Planı İle Hür Dünyaya Giriş”, *Kırklı Yıllarda Yönetim, Savaşa Karşı Ulusal Korunma, Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949)*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 2009, s. 947,975.

Şubat 1950’de kabul edilen yeni seçim kanunun ardından 14 Mayıs 1950’de genel seçime gidilmiştir. CHP’nin 27 yıllık iktidarına son veren bu seçimden sonra DP on yıl boyunca siyasi sürecin baş aktörü olmuştur.¹²³

B. DP DÖNEMİ KİRA MESELESİ (1950-1960)

DP, 1950 seçimleri ile iktidarı devralmış, yeni hükümeti kurmakla görevlendirilen Adnan Menderes, Hükümet programını 29 Mayıs’ta Meclise sunmuştur. Programın ilk bölümü, CHP’nin son dönemdeki icraatlarının eleştirisine ayrılmıştır.¹²⁴ Savaş yıllarında yaşanan ekonomik güçlükler, CHP Hükümetinin yürürlüğe koyduğu Toprak Mahsulleri Vergisi, Varlık Vergisi gibi uygulamalar ile Milli Korunma Kanunu çerçevesinde piyasaya yapılan müdahaleler, hoşnutsuzluk içindeki kitleleri DP’ye yönlendirmiştir. Bundan dolayı da DP’nin ekonomi politikası adeta CHP’nin uygulamış olduğu politikalara tepki şeklinde gelişmiştir.¹²⁵

DP Programında, devlet müdahalelerinin asgari düzeye indirileceği açıklanmıştır.¹²⁶ Programın, 51. Maddesinde “Piyasalarda emniyet ve istikrarın sağlanması şarttır. Kat’i zaruret olmadıkça piyasalara karışılmamalıdır. Bu alanda devlete düşen en önemli vazife, rekabetin ortadan kalkmasını ve ya daralmasını önlemeğe çalışmak olmalıdır” ibaresi yer almaktadır.¹²⁷ Bu anlamda Milli Korunma Kanunu çerçevesinde kira denetimi uygulamasının kaldırılması hakkında DP hükümeti büyük bir beklenti oluşturmuştur. Ancak bu konu ile ilgili olarak hükümetin ilk yılında herhangi bir girişimde bulunulmamıştır.

DP Hükümeti iktidara geldiği andan itibaren ekonomik meselelerdeki devlet müdahalesini asgari seviyeye indirmek için çalışmaya başladı ise de Kore Savaşı’nın başlaması önceliğini değiştirmiştir. Bu anlamda Milli Korunma Kanunu’nun kiralarla ilgili maddesinin tadili meselesi de ikinci planda kalmıştır.¹²⁸ Ancak yine de DP iktidara geldiğinde Milli Korunma Kanunu’nun bütün maddeleri yürürlükte olmasına rağmen büyük bir kısmı uygulanmamıştır. Kanunun en çok tadil edilen maddesi gayrimenkullerin kiralanmasına ilişkin olan 30. maddedir, bu anlamda tartışmalar CHP döneminde olduğu gibi, bu maddeyi tamamen kaldırmak ya da tekrar tadil etmek ekseninde yapılmıştır.¹²⁹

DP Hükümetinden, kira meselesinin çözümlenmesi ile ilgili beklenti içinde olan vatandaşlar çeşitli yollarla seslerini duyurmaya çalışmışlardır. Bu anlamda Başbakan Adnan Menderes’in şahsına vatandaşlar tarafından pek çok mektup yazıldığı görülmektedir. Hasan Beşer adlı ticarethane sahibi bir vatandaş Menderes’in daha önce söylemiş olduğu “Mevkii iktidara geldiğimiz zaman milletten de bizi tenvir ve yardım etmesini isterim” şeklindeki sözlerinden ilham alarak yazdığını söylediği mektubunda, senelerden beri mesken buhranı ve kira meselesine önceki hükümetlerin çözüm bulamadığını, Menderes’in birinci kabinesindeki müzakerelerin de sonuç vermediğini vurgulamıştır. Sorunun çözümü için de kendince bir öneride bulunmuştur. “Kiralara zam memlekette hayatı pahalandırır, serbest bırakmak ise bir kesim için felakettir. Eski binalarla yeni binalar arasındaki fark

123 Tokgöz, a.g.e., s. 134, 135.

124 Cem Eroğul, *Demokrat Parti Tarihi ve İdeolojisi*, İmge Kitabevi, Ankara, 2003, s. 97-98.

125 Feridun Cemil Özcan, “Eİlili Yıllarda Türkiye Ekonomisi”, *Türkiye’nin 1950’li Yılları* (Haz. Mete Kaan Kaynar), İletişim Yayınları İstanbul, 2005, s. 39-40.

126 Tefvîk Çavdar DP’nin parti programının temel ilkelerinden birinin Liberalizm olduğunu, parti programında da devletçiliğe karşı özel mülkiyetin temel alındığı özel girişimciliğin destekleneceğini ifade etmiştir. Bkz. Tefvîk Çavdar, *Türkiye’nin Demokrasi Tarihi 1839-1950*, s. 411.

127 DP programı 1946, <https://acikerisim.tbmm.gov.tr/xmlui/handle/11543/917>, Erişim tarihi: (20. 03. 2020).

128 Refii Şükrü Suvla, “Kiralara Hakkında Hükümleri Değiştirmek Doğru mu?”, *Cumhuriyet*, 20 Aralık 1950.

129 *Kudret*, 9 Haziran 1952.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi
(1940-1960)

ise demokrat bir memlekete yakışmayacak kadar haksızdır” diyen Hasan Beşer’in teklifi şu şekildedir: Zenginler, sermaye sahipleri, bol para kazananlar bu kanundan istifade etmedikleri gün işler düzelecek, diğer yandan memleket birden imar edilecektir. Bu zümre fazla kira vermemek için muhakkak surette ev veya apartman yaptıracaklar, yapmadıkları takdirde de mağdur ev sahiplerinin haklarını bu sayede vereceklerdir. Hasan Beşer, “her iki durumda memleket için hayırlı olacaktır” diyerek esasında dolaylı bir şekilde Kanunun kaldırılmasını istemiştir.¹³⁰ Bu mektubun en ilgi çekici yanı, Menderes’in seçim propagandasında söylediği bir sözden yola çıkarak bir vatandaşın büyük bir samimiyetle meselenin çözümü hususunda Başbakan’a önerilerde bulunmasıdır.

Bu dönemde de 1947 yılında, Kanunda yapılan düzenleme ile yeni yapılan binalara tanınmış kira serbestliği sorun teşkil etmeye devam etmiştir. Hatta bir binanın eskiden yapılan kısmı Milli Korunma Kanunu’na tabi iken yenilenen kısmında ise kira serbestliği gibi durumlar da söz konusudur. Bunun yanı sıra İstanbul’da birçok evi, apartmanı bulunmasına rağmen, Milli Korunma Kanunu’ndan yararlanarak eski kira bedeli ile kiracı olarak ikamet eden gayrimenkul sahiplerinin bulunduğu bahsedilmektedir. Dolayısıyla bazı ev sahipleri kanuna göre kiraya verdikleri mesken gelirleriyle zar zor geçinirken kiracılarının kendilerinden kat be kat iyi şartlara sahip bulunması huzursuzluk yaratmıştır.¹³¹ Bu anlamda Milli Korunma Kanunu’nun kira ile ilgili maddesi gündemden hiç düşmemiş, boşalan evlerin kirasının serbest bırakılmasına yönelik bir beklenti oluşmuştur.¹³²

1940’dan beri değişen Hükümetlere, 1950’de el değiştiren iktidara ve Kanunda yapılan çeşitli düzenlemelere rağmen kira denetimi konusunda somut adımlar atılamaması giderek toplumsal bir krize dönüşmüştür. Söz konusu yasa yüzünden gayrimenkul sahipleri hoşnutsuzluk yaşarken, değiştirilebileceği ihtimali üzerine de kiracılar şikâyetlerini dile getirmeye başlamışlardır. Başbakan Menderes’e 1952 tarihinde emekli bir asker tarafından yazılan mektupta ise kiralara artma ihtimalinden duyulan endişe şu sözlerle dile getirilmiştir: “...mesken ve dükkân kiralarna yapılacak herhangi bir zam evvelimde memlekette esasen bozuk olan huzuru bozacak ve Allah göstermesin belki de bir katliama yol açacak daha kötüsü komünistliği teşvik edecektir. Sebep olacağı pahalılık ise bu iki felaket karşısında hiç mesabesinde kalacaktır...” İsmi vermeyen ama DP’li olduğu anlaşılan vatandaşın iddiasına göre, memleketin huzur ve refahı sağlanmadan kiralar serbest bırakılırsa az bir gelire geçinen esnaf ve dükkân sahipleri ödeme güçlüğü çekecektir. Bu durum ise mesken ve dükkânların karaborsacıların eline geçmesine sebebiyet verecektir.¹³³

Adnan Menderes’e yazılmış bir diğer mektup yine tek bir evin geliri ile geçinmekte olduğunu söyleyen bir vatandaşa aittir. Kiracısının, on ay evinde oturduktan sonra evi başkasına devrederek gittiğini söyleyen vatandaş kirasını almadığı için şikâyetçidir. Kanunun büyük bir haksızlık olduğu vurgulanarak mektup şu sözlerle bitirilmiştir. “*emin olunuz adaletsiz bir hükümet pâyidâr olamaz. İşte göz önünde Halk Partisi’nin hâli daha beter olsun. Bunların bu inhizâmı her şeye el komaları dilimizi, dinimizi, hürriyetimizi elimizden almalarıdır. Demir Kırat Hükümetinde inhizâmı bir adaletsizlik ve hoşnutsuzluk yüzünden olsa gerektir. Temenni ederiz ki böyle olmasın Sayın Başbakan”*.¹³⁴

130 BCA, 30-1-0-0 / 18-101-3.

131 Burhan Felek, “Mesken Davası”, *Cumhuriyet*, 1 Ekim 1952.

132 *Milliyet*, 1 Ekim 1952.

133 BCA,30-1-0-0 / 18-104-23.

134 BCA,30-01-0-0/18.103.5.

Kamuoyundan yükselen tepkiler ve talepler üzerine harekete geçen milletvekilleri de ardi ardına kanun teklifi vermiştir. Bu doğrultuda 1952 senesinde, DP Maraş Milletvekili Abdullah Aytemiz'in ev kiralılarının serbest bırakılması, uygun görülmediği takdirde de bir miktar artış yapılması konusunda verdiği kanun teklifi, Adalet komisyonunda görülmüştür. Komisyon, Bayındırlık Bakanı Kemal Zeytinoğlu ve başka bir milletvekilinin aynı minvaldeki isteklerini göz önünde bulundurarak kanun teklifini birleştirmiştir. Kiraların tamamen serbest bırakılması önerisi reddedilse de bir oran dâhilinde arttırılması prensipte kabul edilmiştir.¹³⁵ Nihayetinde bütçe komisyonunda, ev kiralılarının 1955 yılı sonunda, mesken dışı amaçlarla kullanılanların ise kanunun neşrinden bir yıl sonra serbest bırakılmasına karar verilmiştir.¹³⁶

Ev sahibi ve kiracı arasındaki anlaşmazlıklardan doğan adli vakalar DP döneminde de devam etmiştir. 9. Dönem DP milletvekillerinden Afyon Milletvekili Ali İhsan Sabis'in kiracılarını evden çıkmaya zorlaması ve yaşanan anlaşmazlık neticesinde İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesinde kendisine karşı bir dava açılmıştır. Adalet Vekâletinden Başbakanlığa gönderilen 1953 tarihli bir yazı ile de dokunulmazlığının kaldırılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu evrak başbakanlık tarafından iade edilmiştir.¹³⁷

Meclisteki kanun tekliflerine, kamuoyunun baskısına rağmen kira kanununda uzun bir süre değişiklik olmamış mevcut sorunlar aynı şekilde devam etmiştir. Bu sürecin uzamasında ülkenin içinde bulunduğu iktisadi durumun etkisi büyüktür. 1954 yılına gelindiğinde yeni bir kira tasarısı hazırlanmış ve kiraların serbest bırakılmasının bir yıl ertelenmesine, kiracı ve ev sahibinin mağdur olmamasını sağlayacak şekilde tahditli kiradan serbest kiraya geçiş hedeflenmiştir.¹³⁸ Nihayetinde TBMM'nin 25 Aralık 1954 tarihli toplantısında kira artışının iktisadi yapıda dengesizlik yapabileceği endişesi ile Milli Korunma Kanunu'nun, 6 ay daha devam etmesi zorunlu görülmüştür. Aynı zamanda, mevcut sorun ile ilgili tüm kanun tekliflerinin birleştirilmesi ve daha geniş bir zamanda tetkiki için de bu uzatma gerekli olmuştur. Bu sebeple Meclisin çıkardığı kanun ile Milli Korunma Kanunu'nun 30. maddesinin hem mesken hem de meskenden gayri yerlerde 1 Haziran 1955 tarihi itibarı ile yürürlükten kaldırılmasına karar verilmiştir.¹³⁹

Kira meselesinin giderek girift bir hal alması hem kiracıların hem de ev sahiplerinin beklentileri, Hükümeti itidalli hareket etmek zorunda bırakmıştır. Kanun yürürlüğe girene kadar karar verilmesi gereken mesele kira bedellerinin nasıl tespit edileceğidir. Özellikle ticarethane sahibi ve yıllardan beri eski kanuna göre kira ödeyen kesim, yeni kanun yürürlüğe girdiği andan itibaren mal sahiplerinin aşırı taleplerde bulunmasından endişe etmişlerdir. Tüccar ve esnaf meseleyi Ticaret Odasına intikal ettirmiş acele bir şekilde hazırlanan tasarı Meclise sunulmak üzere İstanbul milletvekillerine verilmiştir. Özellikle yeni binalarda oturan kiracılar da zaten yüksek olan kiralılarının daha da artmasından çekinmişlerdir. Ancak diğer yandan mağdur durumdaki ev sahipleri vardır. Bütün bu meseleler göz önünde bulundurulduğunda bütün kesimleri hoşnut etmek çok da mümkün gözükmemektedir.¹⁴⁰

135 *Cumhuriyet*, 19 Kasım 1952.

136 *Cumhuriyet*, 22 Kasım 1952.

137 *BCA*, 30-10-0-0 / 9-53-13.

138 *Halkçı*, 13 Aralık 1954; *Milliyet*, 13 Aralık 1954.

139 *TBMM Zabıt Ceridesi*, C. 3, 21. İnikad, Devre:10, 24 Aralık 1954, s. 68

140 Mazhar Kunt "Ev ve Ticarethane Kiraları Davasında Bir Araştırma", *Cumhuriyet*, 10 Kasım 1954.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

Kira tasarısına karşı Kiracılar Derneği de harekete geçmiş, değişikliğin mal sahiplerini korumaya yönelik olduğunu iddia ederek itirazda bulunmuştur.¹⁴¹ Türkiye’de kira serbestliği gündeme gelirken Yunanistan’da ise dükkân kiralalarının serbest bırakılması üzerine hemen hemen bütün iş yerleri bir günlük greve giderek büyük bir bunalıma sebep olmuştur.¹⁴² Kira meselesi artık sadece kanunla düzeltilebilecek bir mesele olmaktan çıkmış ve sosyal bir dava haline gelmiştir. Bir yandan mesken bunalımı, diğer yandan arsa ve bina spekülasyonlarıyla haksız kazanç elde edenler yüzünden Hükümetin dengeyi sağlayabilmek adına ciddi tedbirler almasına ihtiyaç duyulmuştur.¹⁴³

Kira tasarısı ile ilgili Muvakkat Komisyon pek çok kez toplanmış mesken ve işyeri kiralari ile ilgili çeşitli bedeller belirlemiştir.¹⁴⁴ Ancak, kira tasarısının görüşülmesine TBMM’de 4 Mayıs 1955’te başlanmıştır. Kira tasarısı müzakereleri oldukça hareketli geçmiştir. Görüşmeler kiracı olan milletvekilleri ile mülk sahibi milletvekillerinin çatışması şeklinde ilerlemiştir. Daha önce kanun teklifi vermiş olan Maraş Milletvekili Abdullah Aytemiz ilk konuşmayı yapmış “7000 liraya mal olan eski bir ev ve yeni bir evden başka bir gelirin bulunmadığını” vurgulayarak birçok ülkede kiralaların serbest bırakıldığını söylemiştir. Bu kanunun varlığının pahalılığı önlemeye yetmeyeceğini vurgulayan Temizer, 1947’ye kadar kiralaların dondurulmasına rağmen fiyat artışına engel olunamadığını belirtmiştir. Memurlara mesken tazminatı verilmesini istemiş ve kanunun kalkmasından yana tavır sergilemiştir. İzmir Milletvekili Arif Güngören konunun önemini kendisini ilk defa söz almaya ittiğini söyleyerek kürsüye gelmiştir. “Yürüyen hayat şartlarını yalnız bir noktada durdurmak katıyen muvafık bir tedbir değildir. Bir memlekette içtimai nizam ve adaletin teessüs edebilmesi için her sahada ayarlı ve muvazeneli bir politikanın takibi lâzımdır. Gayrimeşru kârların önüne geçecek ciddi tedbirler almak, bu hususta çok esaslı bir murakabe sistemi kurmak lâzımdır. Bu yapılabildiği takdirde sizleri katıyetle temin edebilirim ki ev sahipleri yakın bir tarihte kiracı buhranıyla karşılaşmış olurlar” diyerek Hükümetin tasarısını desteklemiştir.¹⁴⁵

DP, Balıkesir Milletvekili Halil İmre ise 1947’de yeni binalara serbest kira hakkı tanınmasından itibaren, Türkiye’de hem sınırlandırılmış hem de serbest kira politikası uygulandığına dikkat çekmiştir. “Tahditli kira rejimini bırakamıyoruz, serbest kira rejimine geçemiyoruz. Realite bu demektir” diyerek tahdit rejiminin uzun süre devam ettiğini, hangi anlayış değişikliğinin, hangi zaruriyetin serbest rejime geçişi gündeme getirdiğini sormuştur. Yaklaşık on dokuz milletvekili kanun tasarısı ile ilgili lehte ve aleyhte konuşmalar yapmışlardır. Zaman zaman ortamın gerginleştiği müzakereler sırasında milletvekilleri birbirlerine mal sahibi olduğu için kanun teklifini savunmak, ya da mal sahibi olduğu halde kirada oturmak gibi kişisel suçlamalar yöneltmişlerdir. Muvakkat Komisyon adına son konuşmayı yapan Pertev Tuna ise İngiltere ve pek çok Avrupa ülkesinde bu kira rejiminin uygulandığına dikkat çekmiş “Milli Korunma Kanunu fevkalade hallerden sonra kaldırılabilir fakat aynı kanunun kira mevzuatını biz bugün lüzumlu görüyoruz” diyerek kira serbestliğine karşı çıkmıştır.¹⁴⁶

Hükümeti ve Meclisi endişeye düşüren en önemli mesele kiralaların serbest kalmasıyla bir kargaşanın yaşanması ve birçok kiracının evsiz ve dükkânsız kalma ihtimali olmuştur. Nüfusun hızla artmasına rağmen, konut sayısının yetersiz olması temel problemidir.

141 *Cumhuriyet*, 5 Şubat 1955.

142 *Cumhuriyet*, 9 Mart 1955.

143 Cahit Tanyol, “Mülk ve Kira Meselesi”, *Cumhuriyet*, 11 Şubat 1955.

144 Ayrıntılı bilgi için bkz. *Milliyet*, 14 Nisan 1955.

145 *TBMM Zabıt Ceridesi*, 71. Birleşim, C. 7, Devre 10, 04. 05. 1955, s. 74.

146 *A.g.e.*, s. 76.

Malzeme yokluğu ve pahalılığı yüzünden yeni bina inşaatlarının durma noktasına gelmesi, kira artışı meselesini gündeme getirmektedir. Bu noktada esasında yeni kiralari ayarlarken yeni inşaat yapimini da kolaylaştıracak tedbirlerin alınması ihtiyacı doğmuştur.¹⁴⁷

TBMM'nin Mayıs ayı boyunca toplanan tüm birleşimlerinde kira serbestliği meselesi tartışılmış, zaman zaman da kavgalara yol açmıştır. 13 Mayıs tarihli toplantıda ise yapılan müzakereler yeterli görülmüş yürürlükte bulunan kira rejiminin bir sene daha uzatılmasını öngören takrirler dikkate alınarak, kanun lahiya ve tekliflerin Muvakkat Encümene verilmesine karar verilmiştir.¹⁴⁸ 18 Mayıs 1955'te, Meclis 229 oy ile "Yeni Kira Kanununu" kabul etmiştir.¹⁴⁹ Nihayetinde 1 Haziran 1955'te 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre kira bedelleri, 1939 yılına göre kiralanan menkullerin fiyatına %200, mesken dışındaki yerlere de %400 zam ile hesaplanacak miktardan fazla olmayacaktır. 1947 sonrası inşa edilen gayrimenkullerin fiyatı ise 1953 tarihinde yapılmış yazılı ve sözlü mukavele ile tespit edilmiş bedeli aşmayacaktır. Hava parası adı altında ya da kanunun belirlediği miktarın dışında para talep edenler altı aydan bir seneye kadar hapis ve aynı zamanda para cezasına çarptırılacaklardır.¹⁵⁰

1955'te yapılan nüfus sayımı istatistiklerine göre Türkiye'de şehirde yaşayan ailelerin %36,62'si, kirada oturmaktadır. Küçük yerleşim yerlerinden büyük merkezlere doğru gidildikçe, kiralık evde yaşayanların sayısı da artış göstermektedir. Bu anlamda tüm ülkede ödenen kiralaların %70,6'sı nüfusu yüz binden fazla olan şehirlerde yaşayan kiracılara aittir. Bununla birlikte bu kiralaların %55,9'u İstanbul ve Ankara'da yaşayan kiracılar tarafından ödenirken, İstanbul bu tarihte açık ara en çok kiracının yaşadığı şehir konumundadır.¹⁵¹ Dolayısıyla kira kanundan en çok şikâyet edenlerin daha çok büyük şehirlerde yaşayan kiracılar ve gayrimenkul sahipleri olduğunu söylemek mümkündür. Kamuoyunun baskısı ile her ne kadar, Kira Kanunu'nda değişiklik yapıldı ise de bundan ne ev sahipleri ne de kiracılar memnun olmamıştır. 1956 senesine gelindiğinde kiralaların hala çok yüksek olduğundan şikâyet eden yedi bin kiracı Devlet Şurasına müracaatta bulunmuştur.¹⁵²

1950'lili yılların sonlarına doğru, mesken bunalımı üst seviyeye çıkarken kira meselesi giderek sosyal bir kriz haline dönüşmüştür. Kiracı-mal sahibi davaları gündemi uzun süre meşgul etmiştir. Ekonomik şartlar düzelmediği ve akılcı bir mesken politikası ortaya konulamadığından çözüm olarak her daim kira kanununda değişiklik yapma fikri öne sürülmüştür.¹⁵³ 1958 yılında basına yansıyan bir habere göre İstanbul'da kiralık ev bulabilmek ciddi bir sorun haline gelmiştir. Özellikle üniversite öğrencileri bu konuda büyük mağduriyet yaşarken Aksaray, Beyazıt, Laleli gibi semtlerde oda fiyatlarında dahi artış gözlenmiştir. Milli Korunma Kanunu'na rağmen ev sahiplerinin yüksek kira talep etmeleri, hatta bir yıllık peşinat talep etmeleri kiracıları zor durumda bırakmıştır. Bu koşulları başlangıçta kabul eden kiracılar ise "Kira takdir komisyonlarına" müracaat ederken Kiracılar Derneği de bu meselenin takipçisi olmuştur. Bu sorunu çözmek yüksek fiyat talep edenleri tespit etmek için bir "gezici komisyon" oluşturulması gündeme gelmiştir.¹⁵⁴

147 Ayrıntılı bilgi için bkz. *Cumhuriyet*, 6 Mayıs 1955.

148 *TBMM Zabıt Ceridesi*, 75. Birleşim, C. 7, Devre 10, 13. 05. 1955, s. 192.

149 *Milliyet*, 19 Mayıs 1955.

150 *Resmi Gazete*, S. 9013, 27 Mayıs 1955, s. 11931- 11932; *Cumhuriyet*, 1 Haziran 1955.

151 Ratip Yüceuluğ, *Rakamların İşığı Altında 100.000 ve Daha Fazla Nüfuslu Şehirlerde Aile, Mesken ve Kira Durumu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, Ankara, Tarihsiz, s. 16, 21.

152 *Milliyet*, 2 Temmuz 1956.

153 Cahit Tanyol, "Kira Kanunu", *Cumhuriyet*, 31 Ocak 1959.

154 *Milliyet*, 25 Eylül 1958.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)

DP’nin iktidarda olduğu 1950’li yıllarda köylerden ve kırsal bölgelerdeki kasabalardan, gelişmiş sanayi kentlerine göç hareketleri ivme kazanmıştır. Nüfus artışı, toprağın verimsizleşmesi, tarımın önemli ölçüde makineleşmesi ve işgücünün kentlere kayması, sanayileşmenin plansızlığı, yoksulluk, kırsal bölgelerdeki sağlık ve eğitim imkânlarının yetersizliği gibi etkenler göç hareketlerini tetiklemiş, aynı zamanda gecekondular sorununu da ortaya çıkarmıştır. Daha iyi bir yaşam ümidiyle büyük kentlere göç edenler, barınma problemlerini çözebilmek için çareyi gecekondular inşa etmekte bulmuşlardır. Esasında Türkiye’de gecekonduların inşası, 1945’ten itibaren yoğunluk kazanmış, göçlerin hızına paralel olarak önemli artış göstermiş ve konut sorununun da önemli bir parçası olmuştur.¹⁵⁵ Mesken buhranının üst düzeyde olduğu bu dönemde, kira meselesinin gündemden hiç düşmemesinin sebeplerinden birisi de göçler ile birlikte iyice belirginleşen konut ihtiyacıdır. Dolayısıyla talebin arttığı noktada kira bedelleri devlet müdahalesine rağmen yükselmiş, gecekondular da bundan payını almıştır.

DP Hükümetinin, uyguladığı politikalarla iktidarının ilk yıllarında genel olarak bir başarı yakaladığını söylemek mümkündür. Ancak, ikinci dönemden itibaren ekonomik güçlükler ortaya çıkmaya başlamış, döviz darboğazı aşılamamış bu da ülkede kıtlık ve karaborsanın artmasını sağlamıştır.¹⁵⁶ Her ne kadar Hükümet, çeşitli tedbirler almışsa da mal darlığı ve vurgunculuğun önüne geçememiştir. Bu yüzden 6 Haziran 1956 tarihinde bazı maddelerini değiştirmek ya da düzenlemek suretiyle Milli Korunma Kanunu revize edilmiştir.¹⁵⁷ Söz konusu değişikliklerle birlikte cezai müeyyideler de getirilmiş, hatta Milli Korunma Kanunu’nun ilk uygulandığı yıllara göre, para cezalarının 10 kat, hapis cezalarının ise 6 ile 10 kat civarında arttığı görülmüştür.¹⁵⁸

Milli Korunma Kanunu’nun bazı maddelerini tekrar uygulamaya koyan DP, esasında umut ettiği biçimde bu kanundan faydalanamamıştır. Her ne kadar, 1956-1960 yılları arasında piyasalar bir ölçüde denetlense de temel tüketim maddelerindeki kıtlığın, karaborsanın ve fiyat artışlarının önüne geçmek mümkün olmamıştır. Üstelik -daha önceki dönemlerde de görüldüğü üzere- bazı fırsatçı kişilerin haksız kazanç elde etmeleri tepkilere yol açmış, kanunun getirdiği sınırlamalar ise küçük ölçekli tüccar, esnaf, köylü vb. kesimlerin hoşnutsuzluğuna neden olmuştur. Dolayısıyla, 1957 genel seçimlerinde DP’nin yaklaşık %10 oy civarında oy kaybının ardında pek çok sebep bulunmakla birlikte, Milli Korunma Kanunu’nun kamuoyu üzerinde yarattığı genel huzursuzluğun da etkili olduğunu söylemek mümkündür.¹⁵⁹ Muhalefette bulunduğu yıllarda Milli Korunma Kanunu’nun yaptırımlarını ve CHP’yi eleştiren DP, 1950 tarihinden 27 Mayıs 1960 askeri müdahalesine kadar geçen süreçte söz konusu kanunu uygulamadan kaldırmadığı gibi tekrar düzenleyerek, yürürlükte kalmasını sağlamıştır.

Milli Korunma Kanunu’nu kaldıran ise 27 Mayıs 1960 askeri müdahalesi ile yönetime el koyan Milli Birlik Komitesi’dir. 10 Eylül 1960 tarihinde Komitenin almış olduğu karar doğrultusunda Milli Korunma Kanunu bir yasa ile kaldırılmış¹⁶⁰ ve bu kanun 16 Eylül

155 Sabri Çakır, Türkiye’de Göç, Kentleşme/ Gecekondular Sorunu ve Üretilen Politikalar, *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Mayıs 2011, S. 23, s. 213, 214.

156 Erdiç Tokgöz, a.g.e., s. 163.

157 *TBMM Zabıt Ceridesi*, C.12, Devre 10, 06. 06. 1956.

158 Mustafa Albayrak, “Demokrat Parti Döneminde Milli Korunma Kanunu Uygulamaları (1955- 1960)”, *Atatürk Araştırma Merkezi Dergisi*, 2007, C. 23, S. 67-68-69, s. 237.

159 Mustafa Albayrak, a.g.m., s. 250.

160 *TC. Millî Birlik Komitesi Genel Kurul Toplantısı*, C. 1, Birleşim: 9, 10 Eylül 1960.

1960'da yürürlüğe girmiştir.¹⁶¹ Ancak her ne kadar Milli Korunma Kanunu kaldırılmışsa da kira sınırlaması az çok değişiklik göstererek 1963 senesine kadar uygulamada kalmıştır.¹⁶²

SONUÇ

Kira denetimi uygulaması özellikle I. ve II. Dünya Savaşı dönemlerinde, Avrupa'nın pek çok ülkesinde tatbik edilmiş, bu yolla hem kiracıların mağduriyetlerinin, hem de olağanüstü dönemlerde görülen kontrolsüz fiyat artışının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Ancak savaş sonrasında da ekonomik güçlüklerin yaşanması, özellikle de ağır tahribatla birlikte konut sorununun ortaya çıkması bu uygulamanın pek çok ülkede -bir süreliğine de olsa- devam etmesine neden olmuştur. Bu minvalde Türkiye'de de hem I. Dünya Savaşı hem de II. Dünya Savaşı sırasında kiralara belirli bir tarihte sabitlendiği bir devlet müdahalesi söz konusu olmuştur.

Türkiye II. Dünya Savaşına aktif olarak katılmasa da harbin, özellikle ekonomik anlamdaki etkilerini derinden hissetmiştir. Her an savaşa girme endişesi ile bir takım tedbirler alınmış, 1940 yılında çıkarılan Milli Korunma Kanunu ile Hükümet olağanüstü yetkilerle piyasalara müdahale etmiştir. Hükümetin müdahale alanlarından birisi de gayrimenkuller olmuş, Milli Korunma Kanunu'nun 30. Maddesi çerçevesinde kira bedelleri 1939'a sabitlenmiştir. Konut sorununun yaşandığı, satın alma gücünün oldukça düştüğü bir dönemde, Hükümet dar gelirli ve öncelikli olarak da kiracıları korumayı amaçlamıştır. Bu durum ev sahiplerinin tepkisine yol açmış kanunun açıklarından yararlanan mülk sahipleri çeşitli metotlar deneyerek kira bedelini artırmanın yollarını aramışlardır. Ancak savaş yıllarında çıkarılan Milli Korunma Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde, her türlü fiyat artışı karaborsa olarak adlandırılmış, usulsüz kira artışları da bu eksende değerlendirilmiştir. Dolayısıyla Kanuna karşı gelenlere çeşitli cezalar verilmiş, caydırıcı olması düşüncesi ile de basın yoluyla kamuoyuna duyurulmuştur.

Ev sahipleri, sürekli olarak kira gelirlerini artıracak yeni çözümler üretmeye çalışırken, hükümet de aldığı yeni tedbirleri yürürlüğe koymuş, bu anlamda 30. madde pek çok kez değişikliğe uğramıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında kamuoyunda, kira denetimi uygulamasının kaldırılacağına yönelik bir beklenti oluşmuşsa da harbin sebep olduğu ekonomik sorunlar yüzünden bu uygulama kalıcı bir hale gelmiştir. Kira meselesi çözümsüz kalırken, kiracılar ve ev sahipleri arasındaki çatışmalar da adeta toplumsal bir soruna dönüşmüştür.

1950 yılındaki iktidar değişikliğine rağmen beklentilerin aksine kira denetimi devam etmiştir. Kanunda yapılan değişikliklerden, ne kiracılar ne de ev sahipleri hoşnut olmamıştır. Özellikle DP Döneminde vatandaşlar Başbakan Adnan Menderes'e yazdıkları mektuplarla seslerini duyurmaya çalışmışlarsa da bu dönemde de mesele çözümsüz kalmıştır. 1950'lerin sonlarına doğru kiracı-mal sahibi anlaşmazlıkları sık sık mahkemelerde dava konusu olmuştur. Kira denetimi uygulaması, kiracıları korumaya yönelik olmakla birlikte sadece kira geliri ile geçinmek zorunda olan bazı ev sahipleri de mağduriyet yaşamıştır. Dolayısıyla, fiyatların yükselmesine rağmen kira bedellerinin sabit kalması bu anlamda hoşnutsuz bir kitle yaratmıştır. Mesken buhranının hat safhaya çıktığı bu dönemde özellikle büyük şehirlerde gecekondulaşma hız kazanmış, bu durum beraberinde başka sorunlar getirmiştir.

¹⁶¹ *Resmî Gazete*, 16 Eylül 1960, S. 10605, s. 2137.

¹⁶² Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.444. 1963 tarihine gelindiğinde Anayasa Mahkemesi kiralara denetlenmesine ilişkin hükümlerin Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle yasa hükümlerini bozmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Resmî Gazete*, S. 11416, 31 Mayıs 1963.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi
(1940-1960)

1940-1960 yılları arasında yaşanan kira denetimi uygulaması, hayat pahalılığının toplumda yarattığı sıkıntılar kadar, Türkiye’de yaşanan konut problemini de gözler önüne sermiştir. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren çok sayıda hükümet işbaşına gelmesine ve hatta bir de iktidar değişikliğine rağmen, kalıcı bir çözüm üretilememiştir. CHP ve DP ekonomi anlayışlarındaki farklılıklara karşın, akılcı bir mesken politikası ortaya koymak yerine, her daim kira kanununda değişiklik yapma fikrini öne sürmüş, meseleyi oldukça dar bir kapsamda ele alarak benzer kararlara imza atmıştır. DP döneminde, 1955 yılında çıkarılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile kira bedelleri denetim altına alınmış ve yasaya uymayanlar hakkında cezai müeyyideler devreye girmiştir. 1956 yılında ise Milli Korunma Kanunu’nun bazı maddeleri yürürlüğe konulmuştur. Dolayısıyla parti programında, devlet müdahalelerinin asgari düzeye indirileceğini açıklayan ve serbest piyasa ekonomisi düsturu ile yola çıkan DP, bu uygulamalarıyla kendi ideallerine de ters düşmüştür.

KAYNAKÇA

I. Arşiv Belgeleri

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı Cumhuriyet Arşivi (BCA), 30-18-1-2 / 90-32-17.

BCA, 30-18-1-2 / 92-87-18.

BCA, 30-18-1-2 / 94-11-9.

BCA, 30-18-1-2-90-16-9.

BCA, 30-18-1-2 / 95-52-13.

BCA, 30-10-0-0 / 9-52-26.

BCA, 30-1-0-0 / 42-249-14.

BCA, 30-18-1-2 / 113-17-5.

BCA, 30-1-0-0 / 96-600-4

BCA, 30-1-0-0 / 53-315-9.

BCA, 30-1-0-0 / 18-101-3.

BCA, 30-1-0-0 / 18-104-23.

BCA, 30-01-0-0/18.103.5

BCA, 30-10-0-0 / 9-53-13.

II. Resmi Yayınlar

A. Resmi Gazete

Resmî Gazete, 21 Şubat 1940, S.4439, s.13386.

Resmî Gazete, 26 Kânunusani 1940, S.4417, s.13213.

Resmî Gazete, 26 Kânunusani 1940, S.4417, s.13213.

Resmî Gazete, 26 Kânunusani 1940, S.4417, s.13214.

Resmî Gazete, 26 Kânunusani 1940, S.4417, s.13214-13215.

Resmî Gazete, 26 Kânunusani 1940, S.4417, s.13215.

Resmî Gazete, 28 Kânunuevvel 1940, S.4698. s.243.

Resmî Gazete, 28 Kânunuevvel 1940, S.4698, s.243-244.

Resmî Gazete, 3 Şubat 1942, S.5023, s.2238.

Resmî Gazete, 11 Ağustos 1944, S.5780.

Resmî Gazete, 11 Ağustos 1944, S.5780.

Resmî Gazete, 27 Şubat 1947, S.6543.

Resmî Gazete, 27 Mayıs 1955, S.9013, s. 11931-11932.

Resmî Gazete, 16 Eylül 1960, S.10605, s.2137.

Resmî Gazete, 31 Mayıs 1963, S.11416.

B. Türkiye Büyük Millet Meclisi, Zabıt Ceridesi

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 8, Devre: VI, İçtima: 1, 25. İnikad, 15. 01.1940, s. 62.

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 9, Devre: VI, İçtima: 1, 28. İnikad, 18. 03. 1940, s. 4.

TBMM Zabıt Ceridesi, C.15, Devre VI, 21. İnikad, 25.12.1940 s. 177-178.

TBMM Zabıt Ceridesi, C.13, Devre:7, 03. 08. 1944, s. 70-74.

TBMM Zabıt Ceridesi, C.20, Dönem: 7, 12. Birleşim, 17. 12. 1945, s. 112.

TBMM Tutanak Dergisi, C. 4, Dönem: 8, 48. Birleşim, 21. 02. 1947, s. 354-360.

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 3, Devre: 10, 21. İnikad, 24 Aralık 1954, s. 68.

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 7, Devre: 10, 71. Birleşim, 04. 05. 1955, s. 74.

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 7, Devre: 10, 75. Birleşim, 13. 05. 1955, s. 192.

TBMM Zabıt Ceridesi, C. 12, Devre: 10, 06. 06. 1956.

TC. Millî Birlik Komitesi Genel Kurul Toplantısı, C. 1, Birleşim: 9. 10. 09. 1960.

III. Süreli Yayınlar

Akşam.

Cumhuriyet.

Halkçı.

Kudret.

Milliyet.

Mülkiyet Mecmuası.

Son Posta.

Ulus.

IV. Kitaplar ve Makaleler

Albayrak, Mustafa (2004), *Türk Siyasi Tarihinde Demokrat Parti(1946-1960)*, Ankara: Phoenix Yayınevi.

_____;(2007), "Demokrat Parti Döneminde Milli Korunma Kanunu Uygulamaları (1955-1960)" *Atatürk Araştırma Merkezi Dergisi*, C. 23, S. 67-69, s. 219-250.

Alpar, Hayri (26 Haziran 1952), "Mesken İhtiyacımızı Nasıl Karşılacağız", *Kudret*.

Arslan, Hakan (Ocak-Şubat 2014), "Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi", *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 40, s. 5-6,

Aydemir, Şevket Süreyya (1967), *İkinci Adam*, C. 2, İstanbul: Yükselen Matbaası.

Aydın, Mehmet Korkut (2019), "Milli Korunma Kanununun Hayata Geçirilişi (1940) ve Tek Parti Dönemi Uygulamaları", *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 29, S. 1, s. 413-428.

_____;(2018), CHP'de Parti İçi Muhalefetin İlk Örneği: Çiftçi Topraklandırma Kanunu Ve TBMM'de Yaşanan Tartışmalar, *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 41, s. 359-384.

Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi
(1940-1960)

- Bengi, Hüsni (04 Mart 1941), “Kira Bedelleri-Milli Korunma Kanunu Münasebeti ile”, *Cumhuriyet*.
- Boratav, Korkut (2005), *Türkiye İktisat Tarihi 1908-2002*, Ankara: İmge Kitapevi Yayınları.
- Çavdar, Tevfik (1999), *Türkiye’nin Demokrasi Tarihi 1839-1950*, Ankara: İmge Kitapevi.
- Çakır, Sabri (2011), Türkiye’de Göç, Kentleşme/ Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, s. 23, s. 209-222.
- Çoban, Aykut Namık (2012), “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, C. 67, No. 3, s. 75-108.
- DP programı 1946 (Erişim tarihi: 20.03.2020), <https://acikerisim.tbmm.gov.tr/xmlui/handle/11543/917>.
- Dik, Esra(2009), “1948: Marshall Planı İle Hür Dünyaya Giriş”, *Kırklı Yıllarda Yönetim, Savaşa Karşı Ulusal Korunma, Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949)*, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, s. 947-976.
- Eroğul, Cem (2003), *Demokrat Parti Tarihi ve İdeolojisi*, Ankara: İmge Kitabevi.
- Felek, Burhan (1 Ekim 1952), “Mesken Davası”, *Cumhuriyet*.
- Findikoğlu, Ziyaeeddin (22 Kasım 1946), “Ev Kiraları Meselesi”, *Cumhuriyet*.
- Güler, Birgül Ayman (2009), Kırklı Yıllarda Yönetim, Savaşa Karşı Ulusal Korunma, Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949), Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, s. 1-13.
- Keleş, Ruşen (1980), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- _____; (2008), *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Yayınevi.
- Keskin Nuray Ertürk (2009), Savaşa Karşı Ulusal Korunma, Açıklamalı Yönetim Zamandizini (1940-1949), Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, s. 15- 157.
- Kıranlar, Safiye (2015), “Mütareke İstanbul’unda Konut Sorunu (1918-1922)” *METU, Journal of the faculty of the Architecture*, C. 32, s. 2, s. 99-116.
- Kira Meselelerinin Hukuk Cephesinden Tahlili* (1948), İstanbul: Sinan Matbaası.
- Koç, Nevzat (2017), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Aktaş’a Armağan*, C. 19, s. 69-107.
- Kunt, Mazhar (10 Kasım 1954), “Ev ve Ticarethane Kiraları Davasında Bir Araştırma”, *Cumhuriyet*.
- Kuyucak, Hazım Atıf (26 Aralık 1940), “Gayrimenkullerin Kira Bedelleri”, *Ulus*.
- Metinsoy, Murat (2007), *İkinci Dünya Savaşında Türkiye Savaş ve Gündelik Yaşam*, (İstanbul): İş bankası Kültür Yayınları.
- Nadi, Nadir (15 Haziran 1947), “Ev Kiraları”, *Cumhuriyet*.
- Olgaç, Senai (1968), *Tespit ve Tahliye Davaları*, İstanbul.
- Okur, Tahsin (1947), *Değişen Milli Korunma Kanununa Göre Kira*, İstanbul: Kenan Matbaası.
- Önver, Makbule Şiriner (2016), *Konut ve Konut Politikası*, İstanbul: Ijopec Yayınları.
- Özcan Feridun Cemil (2005), “Ellili Yıllarda Türkiye Ekonomisi”, *Türkiye’nin 1950’li Yılları* (Haz. Mete Kaan Kaynar), İstanbul: İletişim Yayınları.
- Sönmez, Sabaheddin (22 Ağustos 1942), “Ankara’da möblesiz ev kalmadı”, *Ulus*.

- Suvla, Refii Şükrü (20 Aralık 1950), “Kiralarda hükümleri değiştirmek doğru mu?”, *Cumhuriyet*.
- Şahin, Yusuf (2005), “Kira Denetim Politikası Üzerine Bir Değerlendirme,” *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, C.60, s. 4, s. 213-237.
- Talas, Cahit (Çeviren) (1954), *Avrupa Memleketlerinde Kira Politikası*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara.
- Tanyol, Cahit (11 Şubat 1955), “Mülk ve Kira Meselesi”, *Cumhuriyet*.
_____; (31 Ocak 1959), “Kira Kanunu”, *Cumhuriyet*.
- Tekeli İlhan; İlkın, Selim (2016), *İktisadi Politikaları ve Uygulamalarıyla İkinci Dünya Savaşı Türkiye’si*, C. 2, İstanbul: İletişim Yayınları.
- Tekeli, İlhan (2012), *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980)*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
_____; (1982), *Başkent Ankara’nın Öyküsü*, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Ankara.
- Timur, Taner (1971), *Türk Devrimi ve Sonrası, (1919-1946)*, Ankara: Doğan Yayınları.
- Tokgöz, Erdinç (2018), *Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi (1914-2018)*, Ankara: İmaj Yayınevi.
- Turan, Kemal (25 Aralık 1940), “Milli Korunma Kanununda Bazı Tadiller”, *Ulus*.
- Uslu, Ateş (2015), “Hür Dünya’nın Saflarında, Osmanlı’dan Günümüze Türkiye’de Siyasal Hayat”, *Çok Partili Hayata Dönüş Dönemi, (1945-1950)*, İstanbul: Yordam Kitap.
- Yavuz, Fehmi; Keleş, Ruşen; Geray, Cevat (1973), *Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Ankara: Sevinç Matbaası.
- Yüceuluğ, Ratip (Tarihsiz), *Rakamların Işığı Altında 100.000 ve Daha Fazla Nüfuslu Şehirlerde Aile, Mesken ve Kira Durumu*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını.

V. Tezler

- Yenilmez, Ayça (2018), *Dernekten Siyasal Partiye: Toprak, Emlak ve Serbest Teşebbüs Partisi (T.E.S.T.)*, Ankara Üniversitesi Türk İnkılap Tarihi Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.