



www.mevzuattakip.com.tr

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğe Girmesinden Sonra Belediye Taşınmazlarının Kira Sözleşme Süresi Sonunda Tahliye Sorunu

UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA BELEDİYE TAŞINMAZLARININ KİRA SÖZLEŞME SÜRESİ SONUNDA TAHLİYE SORUNU

**Osman
Can YENİCE**

İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü

Yakın tarihlere kadar belediye taşınmazlarının sözleşme bitiminde tahliyesi ve yeniden ihaleyle kiraya verilmesi konusunda bir çok problemler yaşandı. Taşınmazların sözleşme bitiminde tahliye edilmesine ilişkin Sayıştay ve Danıştay kararları bulunduğu halde adli yargı 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine göre hüküm veriyor ve belediyeler sözleşme bitiminde taşınmazlarını tahliye edemiyor, tahliye davalarını kaybediyorlardı.

Sayıştay Genel Kurulunun 21.01.1993 tarih ve 4761/1 sayılı kararıyla; “Genel ve katma bütçeli idareler, özel idare ve belediyeler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar tarafından 2886 sayılı Kanuna göre kiraya verilen gayrimenkullere ait kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya sona erdirilmesi konularında 2886 sayılı Kanun hükümlerinin mi yoksa 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun hükümlerinin mi uygulanacağı konusunda ortaya çıkan tereddüt” konulu kararıyla “*Genel ve katma bütçeli idareler, özel idare ve belediyeler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar tarafından 2886 sayılı Kanuna göre kiraya verilen gayrimenkullere ait kira sözleşmesinin yenilenmesi veya sona erdirilmesi konularında 2886 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiğine*” karar verilmiştir.

Danıştay’ın 19.12.1991 tarih ve E.1989/2736, K.1991/3850 sayılı kararında; “2886 sayılı Yasa kapsamındaki taşınmaz mallar, kira süresi dolduğunda yeniden ihale ile kiraya verilebilir.” denilmektedir.

Bu kararlar bulunmasına rağmen adli yargıda taşınmaz tahliye davaları belediye aleyhine sonuçlanıyordu. Kamu hukuku ve özel hukuk arasında çatışma vardı.

Bu durum 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin yedinci (Ek fıkra (12/11/2012-6360/18 md.) nedeniyle yedinci fıkra olmuştur.) fıkrasındaki “Belediye mallarına karşı suç işleyenler Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” hükmüne kadar devam etmiştir.

Bu düzenlemeden sonra adli yargının bu konudaki görüşü değişmiş ve belediye taşınmazlarının kira sözleşmesi bitiminde tahliye edilmesi gerektiği yönünde Yargıtay kararları alınmıştır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 12.03.2007 tarih ve E. 2007/723, K. 2007/2564 sayılı Kararına göre; “2886 sayılı Devlet İhale Yasası’nın 75. maddesinden, ancak hazine ile 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 15. maddesi hükmü uyarınca belediyeler yararlanabilir.”

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 04.11.2008 tarih ve E. 2008/13802 , K. 2008/18696 sayılı Kararına göre; “Belediye tarafından kiraya verilen taşınmazın sözleşme bitim tarihinden itibaren tahliye edilmemesi halinde, kiracı, fuzuli şağil durumuna düşer. Bu tarihten itibaren ecrimisile hükmetmek gerekir.”

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 15.12.2009 tarih ve E. 2009/8455, K. 2009/11098 sayılı Kararına göre; “13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Yasası’nın 15. maddesine göre, belediye mallarının devlet malı statüsüne alındığı, böylece 2886 sayılı Yasa’ya göre kiraya verilen belediye taşınmazları hakkında da anılan yasa hükmünün uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Taşınmazın musakkaf veya

gayrimusakkaf nitelikte olmasının önemi bulunmamaktadır. Bu yasal düzenlemeler karşısında mahkemece sözleşme süresi sona eren davalının 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesi gereğince kiralanandan tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir"

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 01.11.2011 tarih ve E. 2011/7605, K. 2011/12086 sayılı Kararına göre; *"Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve belediyeler 2886 sayılı Yasa uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını, kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 sayılı Yasa'ya ya da Borçlar Kanunu'na tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerekse mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ecrimisil olarak alınması gereken paranın 'kira parası' adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilediği anlamına gelmez. Taraflar arasında 01.06.1998 tarihinde düzenlenen on yıl süreli sözleşme 01.06.2008 tarihinde sona ermiştir. Sözleşmede kira süresinin uzatıldığına ilişkin bir hüküm bulunmadığından kiracının bu tarihten itibaren 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesi uyarınca haksız işgalci durumunda bulunduğu kabulü gerekir."*

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin altıncı fıkrasının "2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır." biçimindeki son cümlesinin Anayasa'ya aykırılığı savıyla iptali istemiyle yapılan başvuru üzerine alınan Anayasa Mahkemesinin 08.12.2011 tarih ve Esas Sayısı: 2010/77, Karar Sayısı: 2011/163 sayılı kararında Belediye taşınmazlarının hukuki durumu, kira ilişkisi çok iyi ortaya konulmuştur.

Anayasa Mahkemesinin 08.12.2011 tarih ve Esas Sayısı: 2010/77, Karar Sayısı: 2011/163 sayılı kararında; *"Belediyeler, belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki pek çok ihtiyacını karşılamak üzere kurulan kamu tüzel kişileridir...."*

Başkasına ait bir maldan bir bedel karşılığında yararlanma esasına dayanan kira sözleşmesi, tarafların serbest iradeleriyle oluşur ve her iki taraf için borç doğurur. Bu nedenle genel olarak, özel hukuk kurallarına göre düzenlenmesi gerekir. Ancak, belediyeler ile belediyelere ait taşınmazlar arasındaki bağlantı, özel hukuktaki bir malikle-taşınmaz arasındaki mülkiyet ilişkisinden farklıdır. Zira özel hukukta malik, malına istediği gibi tasarruf edebilmede, onu dilediği fiyatla dilediğine satmada ya da kiralama ve maldan elde ettiği geliri istediği gibi harcamada özgür olmasına karşın; belediyeler, sahip olduğu taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunurken bazı kurallara uymak durumundadırlar. Belediyeler, sahip oldukları taşınmazları, dilediklerine diledikleri fiyatla devredemezler. Söz konusu taşınmazlar, kamusal bir sorumlulukla ve kamu hukukunun belirlediği usule göre kullanılır ve bu yerlerden elde edilecek gelir, kamu idaresinin yapmakla yükümlü olduğu hizmette harcanır. Bu nedenle, yasakoyucunun takdir yetkisi kapsamı içinde, kamu hizmetlerinin sürekli, düzenli ve

*sistemli bir şekilde sürdürülebilmesi için kamu yararı amacıyla, belediyelere ait taşınmazların, kira sözleşmesi sonunda tahliyelerine ve ecrimisil ödenmesine ilişkin itiraz konusu kuralın Anayasa'nın hukuk devleti ilkesi ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. **Öte yandan, taşınmazını kiraya veren belediyeler ile diğer kişiler aynı hukuksal konumda değildirler. Belediyeler ile belediyelere ait taşınmazlar arasında sorumluluk, yönetim ve tasarruf biçimi yönünden kamu hukuku ilişkisi bulunmakta ve bu emlakten elde edilen gelir kamu hizmetine ayrılmaktadır. Bu nedenle, diğer kişiler ile aynı hukuksal konumda bulunmayan belediyelerin, kiraya verdikleri taşınmazlar hakkında, kira sözleşmesi sonunda farklı bir tahliye usulü öngörülerek ayrı hukuksal işleme tabi tutulmasında eşitlik ilkesine aykırılıktan söz edilemez.***

Ayrıca, itiraz konusu kural, kiracının yargıya başvurma hakkını ortadan kaldırmadığından, yargı yoluna başvurma imkânının mevcut olduğu bir durumda hak arama özgürlüğünün ihlal edildiğinden söz edilemez." denilmekte olup; itiraz reddedilmiştir.

Tekrar eskiye mi döndük?

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (Dokuz maddesi 8 yıl uygulanmayacak) 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 uncu maddesiyle 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 1/7/2012 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 339 uncu maddesine göre; *"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."*

Aynı Kanunun 347 nci maddesine göre; *"Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir."*

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 14 üncü maddesine göre; *"2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur."*

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 11 inci maddesine göre; *"Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini"*

yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.”

Görüldüğü üzere kiralarla ilgili olarak Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu arasındaki tek fark 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda uzatma süresinin sınırlandırılması, on yıllık uzama süresi öngörülmesi olmasıdır. Dolayısıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra değişen bir husus bulunmamaktadır.

Yukarıda değindiğimiz Yargıtay kararlarının hepsi 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükte iken alınmıştır. Anlaşıldığı üzere adli yargı da 5393 sayılı Belediye Kanunundaki özel hükmü öncelikli kabul etmiş ve ona göre hüküm tesis etmeye başlamıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra da uygulamanın bu doğrultuda devam etmesi gerekir.

Ancak; belediye taşınmaz kira sözleşmelerinin sona erdirilmesi konusunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu arasında çatışma olduğu, hangisinin hükümlerinin uygulanacağı konusunda tereddüt olabileceği, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 5393 sayılı Belediye Kanunundan daha sonra yürürlüğe girdiğinden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği yönünde görüşler olabileceğinden bu hukuki çatışmayı çözümlenmenin uygun olacağı kanaatindeyim.

“Hukuk Kuralları Arasında Çatışma Çözmeyle İlgili İlkeler[1]

Aynı konuyla ilgili birçok hukuk kuralı bulunabilir. Bunların arasında genellikle uyum vardır. Ancak aynı konuyla ilgili hukuk kuralları arasında bir çatışma da olabilir. Bazen bir kural şöyle derken, aynı konuda bir başka kural böyle der.....

Aynı düzeyde yer alan önceki kanun ve sonraki kanun arasındaki çatışmanın nasıl çözümleneceği konusu karmaşıktır. Bu konuda şu ayrımları yapmak gerekir:

Aynı düzeyde yer alan önceki kanun ve sonraki kanun her ikisi de genel nitelikte ise, sorun lex posterior (Sonraki kanun önceki kanunları ilga eder) esasına göre çözümlenir. Sonraki kanun uygulanır. Çünkü kanunlar aynı düzeyde olduğuna göre lex superior (Üst kanun alt kanunları ilga eder) ilkesi burada uygulanamaz. Keza kanunların ikisi de genel olduğuna göre, lex specialis (Özel kanun genel kanunları ilga eder) ilkesi de uygulanamaz.

Aynı düzeyde yer alan önceki kanun genel, sonraki kanun özel nitelikte ise sonraki özel kanun uygulanır. Bu hem lex posterior, hem de lex specialis ilkelerinin bir gereğidir.

Ancak aynı düzeyde yer alan önceki kanun özel, sonraki kanun genel nitelikte ise bunların arasındaki çatışmanın hangi ilkeye göre çözüleceği konusunda kesin bir şey söylenemez. Lex posterior’a göre sonraki genel kanun, lex specialis’e göre ise önceki özel kanun uygulanmalıdır. Dolayısıyla burada lex posterior ile lex specialis ilkeleri

arasında bir tercihte bulunmak gerekir. Bu tercih konusunda pozitif hukukun bir düzenlemesi yoktur. Bu konu doktrinde de tartışmalıdır. Doktrindeki daha ağır basan görüş, önceki tarihli özel kanunun, sonraki tarihli genel kanun ile yürürlükten kaldırılamayacağı yönündedir. Bu çözümü Latince şu ilke de destekler niteliktedir: Generalis clausula non porrigitur ad ea quae antea specialiter sunt comprehensa (Bir genel hüküm, önceden özel olarak öngörülmuş şeyleri sona erdirmez)”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu genel kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu özel bir kanundur. Dolayısıyla hukukçuların yukarıdaki görüşleri doğrultusunda önceki tarihli özel kanun hükmü sonraki tarihli genel kanun hükmü ile yürürlükten kaldırılamayacağından 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin yedinci fıkrasındaki “2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” hükmü uygulanmaya devam edecektir.

Sonuç olarak;

08.12.2011 tarih ve Esas Sayısı: 2010/77, Karar Sayısı: 2011/163 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da vurgulandığı üzere; taşınmazını kiraya veren belediyeler ile diğer kişiler aynı hukuksal konumda değildirler. Belediyeler ile belediyelere ait taşınmazlar arasında sorumluluk, yönetim ve tasarruf biçimi yönünden kamu hukuku ilişkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, diğer kişiler ile aynı hukuksal konumda bulunmayan belediyelerin, kiraya verdikleri taşınmazlar hakkında, kira sözleşmesi sonunda farklı bir tahliye usulü öngörülmesi normaldir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra belediye taşınmazlarının kira sözleşmelerinin bitiminde nasıl hareket edileceği konusunda bir değişiklik yoktur. Yukarıda değindiğimiz üzere aynı hükümler Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda da mevcuttu. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu genel kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu özel bir kanundur. Dolayısıyla hukukçuların yukarıdaki görüşleri doğrultusunda önceki tarihli özel kanun hükmü sonraki tarihli genel kanun hükmü ile yürürlükten kaldırılamayacağından 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin yedinci fıkrasındaki “2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” hükmü uygulanmaya devam edecektir. Sözleşmelerin uzatılması veya uzaması söz konusu olmayacaktır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin yedinci fıkrasındaki “2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” hükmü uyarınca kira sözleşmesinin bitimi tarihinde taşınmaz tahliye edilecek ve yeniden ihaleyle kiraya verilecektir. Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde taşınmazın tahliyesi için mülkiye amirinden talepte bulunulacak, tahliye süreci içerisinde kira değil ecrimisil tahakkuk ve tahsilatı yapılacaktır.

Ayrıca; bu tür sıkıntılar yaşanmaması için de belediye taşınmazlarının on yıllık süreyle kiraya verilmesinin daha uygun olacağı kanaatindeyim.

[1] Kemal Gözler, "Yorum İlkeleri", *Kamu Hukukçuları Platformu Toplantısı*, Ankara, 29.9.2012

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA