

# DEVLET İHALE KANUNU UYARINCA KİRALANAN TAŞINMAZLARDA YASA'NIN 75. MADDESİ GEREĞİNCE KİRA İLİŞKİSİ KİRA SÜRESİ BİTİMİNDE SONA ERECEĞİ hakkında

*Özet: Davacı; mülkiyeti ... Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olan taşınmazda 01/01/2000 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme gereği kiracı olduğunu ve sözleşmenin yenilenerek devam ettiğini, davalı tarafından gönderilen ihtarname ile taşınmazın 01/01/2015 tarihinde boş olarak tesliminin istendiğini ancak fesih iradesinin haksız ve hukuka aykırı olduğunu belirterek kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesini istemiştir. Sözleşme ile dava konusu büfenin davalı ...tarafından davacıya 2886 sayılı Yasa gereği ihale yapılmak suretiyle kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Davalı kiraya veren tarafından davacıya hitaben düzenlenen 16.09.2014 keşide tarihli ihtarname ile sözleşmenin 31.12.2014 tarihinde sona ereceği ve TBK'nın 329. maddesi gereği sözleşmenin uzatılmayacağı bu nedenle de 01.01.2015 tarihinde kiralananın tahliye edilmesi gerektiği, aksi halde 2886 Sayılı Yasa gereğince işlem yapılacağı bildirilmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiralanan taşınmazlarda anılan yasanın 75. maddesi gereğince kira ilişkisi kira süresinin bitiminde sona ereceğinden Mahkemece; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75.maddesi hükmü gereğince dava tarihi itibarıyla sözleşmenin sona erdiğinin kabulü ile istemin reddine karar verilmesi gerekirken kira ilişkisinin devam ettiğinin tespitine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.*

T.C.

Yargıtay

### 3. Hukuk Dairesi

E: 2017/16664 K: 2017/18118 K.T.: 25.12.2017

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tespit-muarazanın giderilmesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

#### Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı; mülkiyeti ... Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olan taşınmazda 01/01/2000 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme gereği kiracı olduğunu ve sözleşmenin yenilenerek devam ettiğini, davalı tarafından gönderilen ihtarname ile taşınmazın 01/01/2015 tarihinde boş olarak tesliminin istendiğini ancak fesih iradesinin haksız ve hukuka aykırı olduğunu belirterek kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı ise; taşınmazın Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale ile ... Belediye Başkanlığına üç yıl süre ile kiralandığını, ... Belediyesince de ihale ile 3. Şahıslara kiraya verilmek suretiyle kullanılmakta olduğunu, davacıya gönderilen ihtarname ile sözleşmenin feshedildiğini belirterek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece; davalının tahliye için fuzuli işgale dayanmasının hukuki bir dayanağı olmadığı belirtilerek davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi ile değişik "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75.maddesinin 3 ve 4.fıkrasında; "kira sözleşmesinin bitim

tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm var ise ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç onbeş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” hükmü bulunmaktadır. Bu madde önceleri sadece Hazine tarafından bu kanun hükümlerine göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanırken, 13.7.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/p-3 maddesi hükmüyle Belediyeye, 5538 Sayılı Kanunun 26/b maddesi uyarınca İl Özel İdarelerine ve son olarak 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar hakkında da uygulanması öngörülmüştür. Bu madde ile adı geçen kurumlara tahliye konusunda bir ayrıcalık tanınmıştır. Yasal süre bitiminden itibaren ecrimisil alınacağı hüküm altına aldığından, 2886 Sayılı Yasanın 1. maddesi uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şağil kabul etmek gerekir.

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 Yasaya ya da Borçlar Kanununa tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemedен gerekse mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ecrimisil olarak alınması gereken paranın “kira parası” adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez.

Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.01.2000 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşme ile dava konusu büfenin davalı ...tarafından davacıya 2886 sayılı yasa gereği ihale yapılmak suretiyle kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Davalı kiraya veren tarafından davacıya hitaben düzenlenen 16.09.2014 keşide tarihli ihtarname ile sözleşmenin 31.12.2014 tarihinde sona ereceği ve T.B.K.’nin 329. maddesi gereği sözleşmenin uzatılmayacağı bu

nedenle de 01.01.2015 tarihinde kiralananın tahliye edilmesi gerektiği, aksi halde 2886 Sayılı Yasa gereğince işlem yapılacağı bildirilmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiralanın taşınmazlarda anılan yasanın 75. maddesi gereğince kira ilişkisi kira süresinin bitiminde sona ereceğinden Mahkemece; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 75.maddesi hükmü gereğince dava tarihi itibariyle sözleşmenin sona erdiğinin kabulü ile istemin reddine karar verilmesi gerekirken, kira ilişkisinin devam ettiğinin tespitine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere 25.12.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.