

Kamuya Ait Mallar Üzerinde Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi ve Kira Sözleşmesi

Kamuya Ait Mallar Üzerinde Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi ve Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesinin taraflarına şahsi hak tanınmasına karşılık sınırlı ayni hak tanınması (mülkiyetin gayri ayni hak tesisi) halinde, bir ayni hak sözkonusu olması nedeniyle iki kavram arasında benzerlik bulunmadığı düşünülebilir. Ayni hakla şahsi hak arasında, özellikle pratik sonuçları bakımından en önemli fark, birincisinin mutlak, ikincisinin nisbi mahiyet taşımasında görülmekte olup; ayni hak sahibi onu, ihlal eden herkese karşı kullanabilir iken, şahsi hak ancak belli bir borçluya karşı kullanılabilir. Ancak özellikle sınırlı ayni haklar grubunda yer alan ve sahibine kullanma ve/veya yararlanma yetkisi sağlayan irtifak hakları ile kira sözleşmeleri kimi hallerde birbiri ile karıştırılmaktadır.

Ayrıca, kişiye bağlı irtifaklardan olan intifa hakkı sözkonusu olduğunda hak sahibinin, intifa hakkının kullanımını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Örneğin üzerinde intifa hakkı bulunan bina, intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilebilir. Bu gibi hallerde yararlanma yetkisinin, intifa hakkından mı yoksa kira sözleşmesinden mi kaynaklandığını belirlemeye ihtiyaç vardır.

Öyle ki bazı yargı kararlarında, intifa hakkı karşılığında belirlenen (intifa) bedel(i) "kira" adıyla anılmaktadır. "(...)

İstanbul ? Stadyumunun 49 yıl süreyle kiralanmasına ilişkin olarak, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü ile ? Kulübü Derneği arasında 8.2.1998 tarihinde yapılan Sözleşmenin değiştirilmesini öngören Ek Sözleşmenin, 3289 sayılı Kanunun 38 inci maddesi uyarınca incelenmesinde...” Oysa... Stadyumunun 49 yıl süreyle... Kulübü Derneğine devrine ilişkin Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü ile... Kulübü Derneği arasında imzalanan 8.2.1998 tarihli sözleşmede değişiklik yapılması hususunda 3289 sayılı Kanunun 38. maddesine göre görüş bildirilmesi istemine ilişkin Başbakanlık Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün yazısında, kira sözleşmesinden değil, “Stadyumunun intifa hakkının 49 yıl süre ile Kulübe verilmesi”nden bahsedilmektedir. (Dan. 1. D, E. 2004/37, K. 2004/48, T. 26.04.2004,

Danıştay bir başka kararında ise dava konusu işlemi, “(...) Antalya İli, Manavgat İlçesi, Evrenseki Beldesi sınırları içerisinde yer alan ... ada ... parsel sayılı taşınmazın 2886 sayılı Kanunun 51. maddesinin (g) bendi uyarınca pazarlık usulü ile turizm amaçlı tesis yapılmak ve işletilmek üzere mülkiyetten gayri aynı hak tesis edilmek suretiyle (daimi ve sürekli üst hakkı kurulmak suretiyle) 30 yıllığına kiralanmasına ilişkin 07.12.2005 gün ve 633 sayılı Belediye Encümeninin kararı...” olarak nitelemiştir. (Dan. 13. D, E. 2007/4476, K. 2008/6874, T. 21.10.2008

İki kurum arasındaki farkı belirlemenin İdare Hukuku bakımından pratik bir sonucu da, idarenin taraf olduğu kira sözleşmesinden veya kamuya ait bir mal üzerinde tesis edilen sınırlı aynı haktan doğan uyumsuzlukları çözmekle görevli yargı yerinin tespitinde ortaya çıkmaktadır

Danıştay, “Özel İdare Müdürlüğünün mülkiyetinde bulunan ve 35 yıl süreyle Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü lehine Medeni Kanunun 717.maddesi uyarınca intifa hakkı devredilen taşınmazın kullanım hakkının 6570 sayılı Yasaya 3151 sayılı Yasayla eklenen geçici madde uyarınca 31.7.1985 tarihinde kendiliğinden sona erdiği belirtilerek yeniden belirlenen kira

bedeli ve diğer şartlara uygun yeni bir kira sözleşmesi yapılması, bu yapılmadığı takdirde taşınmazın idarelerine teslimi, aksi halde icraen tahliye ettirileceği yolunda tesis olunan işlemi”, “davacı ile davalı idarenin ilişkisinin kira mukavelesinden doğmadığı, Medeni Kanununun 717. maddesi uyarınca anılan yerin intifa hakkınının 35 yıl süreyle davacı kuruma devrinden doğduğu, bu durumda, kira mukavelelerine dayalı ilişkilerde uygulanabilecek olan 6570 sayılı Yasaya bir geçici madde eklenmesine ilişkin 3151 sayılı Yasaya dayanılarak tesis olunan işlemlerin hukuka aykırı olduğu” gerekçesiyle iptal etmiştir. (Dan. 10. D, E. 1988/2235, K. 1991/1901, T. 20.05.1991

Konusu eşya olan mutlak haklar (ayni haklar), hak sahibine sağladığı yetkiye göre ikiye ayrılır; mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar. Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş şekilde yetki (usus, fructus, abusus) sağlarken; sınırlı ayni haklar sahibine mülkiyette bulunan yetkilerden birini veya ikisini, dolayısıyla tam değil fakat sınırlı yetki sağlar. Sınırlı ayni haklar içeriklerine göre üçe ayrılabilir; yararlanma (irtifak) hakları, teminat (rehin) hakları ve taşınmaz yükü.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, eşyaya bağlı irtifak haklarının yanında, kişisel irtifak haklarını da tanımış, ayrıca kişisel irtifakların, intifa ve süknâ dışında kalan çeşitlerini, devri ve miras yoluyla intikal mümkün haklar olarak düzenlemiştir. Bilindiği gibi, bu sonuncular, aksi kararlaştırılmadıkça devri ve miras yoluyla intikali mümkün olan “üst hakkı” ve “kaynak hakkı” ile ancak taraflarca kararlaştırılırsa devri ve miras yoluyla intikali mümkün olan “diğer irtifak hakları”dır.

Günümüzde, “kamu malları üzerinde özel kişiler lehine sınırlı ayni hakların kurulamaması” ilkesi tümüyle geçerliğini yitirmiş olmasa da, en azından irtifak hakkı tesisi gibi kamu malları üzerinde bazı sınırlı ayni haklar kurulmasının mümkün olduğu pozitif düzenlemelerden ve yargı kararlarından hareketle söylenebilir.

Dan. 3. D, E. 1974/109, K. 1974/134, T. 19.03.1879

Dan. DDK, E.1974/676, K. 1975/720, T. 21.01.1975,

karşılık, yapılan yatırımın büyüklüğü, beraberinde daha güvenceli ve daha uzun süreli yararlanma taleplerini getirmiştir.

kamu malları üzerinde sınırlı aynı hak kurulabilmesi, hakkın içeriğinin tahsis ile bağdaşabilir olmasına bağlıdır. Kamu malı üzerinde sınırlı aynı hak kurulmasının mümkün olmadığı yönündeki görüşün dayanak noktası, kamu malının devredilmezliği ilkesini korumaktır.

Ancak, bu ilkenin amacı, kamu malının tahsis cihetinde kalmasını güvence altına almak ve özel kişilerin, özel menfaatleri içinde bu tahsisle bağdaşmayacak haklar elde etmesini engellemektir. Bu bakımdan kamu malları üzerinde kurulacak olan sınırlı aynı hak, özel hukuk kişilerinin sahip olduğu mallar üzerinde kurulan sınırlı aynı haklardan farklı bir niteliğe bürünecek ve ayrı bir içerik kazanacaktır. Bu farklılık, sınırlı aynı hak kurulması usulünde olduğu gibi, hakkın sona erme nedenlerinde de kendini göstermektedir.

Nitekim Danıştay, Bakanlar Kurulunca intifa hakkı Belediye'ye devredilen iskeleye ilişkin uyuşmazlıkta, söz konusu hakkın Bakanlar Kurulu'nun tek taraflı tasarrufuyla sona erdirilemeyeceği ve Medeni Kanun'daki süreye uyulması gerektiği yönündeki itirazı haklı bulmamıştır:Dan. DDK, E. 1974/676, K. 1975/720, T. 21.01.1975,

"(...) Bakanlar Kurulunun anılan kanuna göre inşa edilen bir tesisi ilgisine göre işletme teşekküllerinden birine, özel veya belediyeye devrettikten sonra maddi şartlardaki değişiklik nedeniyle, yeni bir tevcih yapması mümkün bulunmaktadır. Burada idareyi süre yönünden kısıtlayan herhangi bir hükmün varlığı kabul edilemez. Kamu yararının gözetilmesinin gerektiği bir hizmet alanında, maddi şartların değişmesine, yeni gereksinmelerin ortaya çıkmasına rağmen,

intifa hakkının süre yönünden sona ermesini beklemenin İdare Hukuku ilkelerine aykırı düşeceği açıktır.”

Sonuç itibariyle denebilir ki, kamu malları üzerinde kurulan sınırlı ayni haklar, sahibine şahsi bir hak değil fakat mutlak bir hak tanınması nedeniyle, kira sözleşmesinden farklı olduğu gibi özel hukuktaki sınırlı ayni haklardan da, sınırlı ayni hak konusu malın maliki olan İdare'nin sahip olduğu yetkiler yönünden farklılık taşımaktadır.