

# **kiraya verenin belediye olması halinde kira sözleşmesinin süresine ve özellikle fuzuli işgal durumuna düşerek ecrimisil bedeli ödenmemesi**

Türk Hukuku'nda benimsenen kurala göre, kira sözleşmesinin süresi taraflarca serbestçe belirlenebilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi uyarınca ise, kira sözleşmesinin süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi sadece kiracıya verilmiştir. Esas olarak, belediyeler ile yapılan kira sözleşmeleri özel hukuk hükümlerine tabi olmakla birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nda yer verilen bir takım düzenlemeler ile bu kurallara genel bütçeye dâhil daireler, katma bütçeli idareler, özel idareler ve belediyeler açısından istisnalar getirilmiştir.

Genel kural uyarınca, taraflar belirli süreli kira sözleşmesinin süresini serbest iradeleri ile belirleyebilmektedirler. Ancak Devlet İhale Kanunu m.64 uyarınca, maddede tanınan istisnalar dışında, kira süresinin 10 yıldan fazla olamayacağı kuralı getirilmiştir.

Devlet İhale Kanunu'ndaki kira sözleşmelerine ilişkin bir diğer önemli düzenleme ise, kira sözleşmesinin sona ermesi hakkındadır. Türk Borçlar Kanunu uyarınca, kanundaki şartlara uyulması kaydıyla, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli kira sözleşmesini süre bitiminde bildirim yolu ile sona erdirebilmekte iken, kiraya verene bu hak tanınmamıştır. Bu husus Türk Borçlar Kanunu m.347'de açıkça şu şekilde düzenlenmiştir: "Kiraya veren, sözleşme süresinin

bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.”

Ancak kiraya verenin belediye olması halinde dikkat edilmesi gereken önemli bir istisna bulunmaktadır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi uyarınca belediyeler farklı bir düzenlemeye tabi tutulmuştur. (5393 sayılı Belediye Kanunu m.15/f.3 uyarınca, Devlet İhale Kanunu m.75 belediye taşınmazlarına da uygulanmaktadır.) Hükme göre, belediyelerin ihale yolu ile yaptıkları kira sözleşmeleri, kira süresinin bitimi ile sona ermektedir. Bu konuya Yargıtay kararlarında da yer verilmiştir:

*“Dava konusu taşınmazın ihale ile kiraya verildiği konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 75.maddesi hükmü gereğince taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kira süresinin bitimi ile yasal olarak sona erdiğinin kabulü gerekir.”(Yargıtay 6. HD 2016/6329 E. 2016/7064 K. sayılı ve 29.11.2016 tarihli kararı)*

Devlet İhale Kanunu'nun bu hükmü ile Türk Borçlar Kanunu'ndaki kurala istisna getirilmiş ve bildirimsiz sona erme hali düzenlenmiştir.

Devlet İhale Kanunu'na tabi bir kira sözleşmesi, kira süresinin sonunda herhangi bir bildirim gerek olmaksızın kendiliğinden sona erdiğinden, Devlet İhale Kanunu m.75 uyarınca kira süresinin sonunda kiralananın tahliye edilmemesi halinde, kiracının, bu tarihten itibaren işgalci olarak değerlendirileceği, sözleşmede başka bir hüküm bulunmaması halinde ecrimisil alınacağı düzenlenmiştir. Hüküm şu şekilde düzenlenmiştir: “Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.”

Aşağıda yer verilen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında da bu yönde hüküm tesis edilmiştir:

*“2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75/3.maddesinde; tahliyeye ilişkin koşullar ile birlikte kira sözleşmesinin bitim*

tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği, aksi halde ecrimisil alınacağı hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm, esasen 2886 sayılı Kanun ile Hazine tarafından kiraya verilen taşınmazlara ilişkin olmakla birlikte; 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15.maddesinin 3.fıkrasının 2.cümlesinde, 2886 sayılı Kanunun belediye taşınmazları hakkında da uygulanacağı hükme bağlanmakla; belediyelere ait taşınmazların kira sözleşmelerinde de 2886 sayılı Kanunun 75.maddesi hükümleri uygulanacaktır.

Hal böyle olunca, somut olayda 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulama yeri bulunmamakta; uyuşmazlığın 2886 sayılı Kanunun 75.maddesi çerçevesinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Şu durumda, anılan yasal düzenlemeye göre taraflar arasındaki kira sözleşmesinin, kira süresinin dolduğu 11.03.2008 tarihinde sona ereceği, sürenin dolması ile, kira akdinin süresiz hale gelmeyip sözleşmenin sona ermesi nedeniyle davacının fuzuli şagil durumuna düştüğü davalı kiralayanın tahliye istemesinde haksız bir yön bulunmadığı (...)" (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2010/13-671 E. 2010/696 K sayılı ve 22.12.2010 tarihli kararı)