

## Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler ve Bu Konudaki Güncel Gelişmeler

### Some Determinations on the Expiration of Rental Contracts on Immovable Properties of Pious Foundations and Current Developments in This Issue

Mehmet Özgür AVCI\* 

#### Öz

Mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesinde Devlet İhale Kanunu uygulanmaktadır. Bu Kanuna göre hazırlanan tip kira sözleşmesinde kira süresinin geçmesi bir sona erme sebebi olarak gösterilmiştir. Mazbut vakıfların konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlarının da kira sözleşmesinin konusu olabileceği dikkate alındığında bu sebebin söz konusu taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerini sona erdirdiği kabul edilmemelidir. Vakıflar Kanununa eklenen yeni düzenlemede, üç aylık kira bedelinin ödenmemesi sözleşmeyi sona erdiren ve taşınmazın tahliyesini gerektiren bir sebep olarak belirtilmiştir. Mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşa karşılığı kiralanmasını konu edinen kira sözleşmelerinin bu sebeple sona ermesi halinde tahsil edilemeyen kira alacağı ve tahliye masrafları da alınan teminattan mahsup edilir.

**Anahtar Kelimeler:** Devlet İhale Kanunu, mazbut vakıf, kira sözleşmesi, kira süresi, kira bedeli, teminat.

#### Abstract

The State Procurement Law is applied in the renting of immovable properties owned by pious foundations. In the type rent contract prepared according to this Law, the lapse of the rental period is shown as a reason for expiration of the contract. Considering that the immovable properties of the foundations as dwelling house and roofed workplaces may also be the subject of the rent contract, this reason should not be accepted to expire the rent contracts that are the subject of these immovable properties. In the new arrangement added to the Law of Foundations the absence of the three-month rental fee was stated as a reason that expire the contract and required the evacuation of the immovable property. In the event that the rent contracts that deal with the rent of the immovable properties of pious foundations for repair or construction are expired due to this reason, the unpaid rent receivable and evacuation costs are also deducted from the pecuniary warrant.

**Keywords:** The State Procurement Law, pious foundation, rent contract, rental period, rental fee, pecuniary warrant.

\* Dr. Öğr. Üyesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, E-Mail: mavci@marmara.edu.tr

## I. Giriş

Devlet İhale Kanununun 1. maddesine göre, genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin kira işleri bu Kanun hükümlerine tabidir. Vakıflar Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiralanmasında da bu Kanun hükümleri uygulanır. Ayrı bir tüzel kişiliği bulunan fakat Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen ve temsil edilen mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlığı niteliği taşımayan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri de Devlet İhale Kanununa tabi olarak yürütülmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü, Bölge Müdürlüklerine gönderdiği 10.07.2014 tarihli ve 3 no.lu genelgede mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesinde uygulanan usul ve esaslar hakkında uygulamadan doğan ihtiyaçlar sebebiyle Bölge Müdürlüklerinin de görüşü alınarak yeni düzenlemeler yapıldığını ve kiraya verme işlemlerinin hazırlanan Vakıf Taşınmazların Tip Genel Şartnamesi, Vakıf Taşınmazların Tip Kira Sözleşmesi ve Vakıf Taşınmazların Usul ve Esasları çerçevesinde yürütüleceğini belirtmiştir.

Bu metinler hazırlanırken, Devlet İhale Kanunu, Vakıflar Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu esas alınmış, ancak mazbut vakıflara ait taşınmazların nitelikleri açısından bir ayırım yapılmamıştır. Bu durum, özellikle belirli süreli kira sözleşmelerinin kira süresinin geçmesi sebebiyle sona ermesi ve taşınmazın tahliyesi konusunda bu düzenlemelerde yer alan hükümlerin ifade ettikleri anlam ve ortaya koyduğu sonuçlar açısından bazı tespitlerin ve değerlendirmelerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Ayrıca, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 33. maddesi ile Vakıflar Kanununun 20. maddesine eklenen kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin yeni düzenleme de bu çalışmada incelenecektir.

## II. Mazbut Vakıf Kavramı

Mazbut vakıf, Osmanlı Devleti döneminde tevliyeti (vakfın işlerine bakma vazifesi) vakfiyede belirtilen kişinin uhdesinde bulunduğu halde idaresi mazbut olan ve Evkaf-ı Hümayun Nezareti tarafından idare olunan vakıflardır<sup>1</sup>. 5737 sayılı Vakıflar Kanunu m. 3'de "mazbut vakıf", bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe<sup>2</sup> yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıflar şeklinde tanımlanmıştır.

Mülga 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m. 1'e göre, "4 birinci teşrin 1926 tarihinden önce vücut bulmuş vakıflardan

1 Ömer Hilmi (Karinâbâdizâde), İthâ'ül Ahlaf fi Ahkâmül Evkaf, İstanbul 1307, m. 33; Karinâbâdizâde Ömer Hilmi/Sungurbey, İsmet, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978, s. 7; Akgündüz, Ahmed, İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi, İstanbul 1996, s. 367.

2 Vakıflar Kanunu m. 3'de bu terimin Kanunun uygulanmasında Vakıflar Genel Müdürlüğünü ifade edeceği belirtilmiştir. Çalışmamızda bu maddeye uygun olarak, Genel Müdürlük terimi kullanılmıştır.

- A – Bu kanundan önce zapt edilmiş bulunan vakıflar,
- B – Bu kanundan önce idaresi zapt edilmiş olan vakıflar,
- C – Mütevellîği bir makama şart edilmiş olan vakıflar,
- D – Kanunen veya fiilen hayri bir hizmeti kalmamış olan vakıflar,
- E – Mütevellîliği vakfedenlerin ferilerinden başkalarına şart edilmiş vakıflar,

Vakıflar Umum Müdürlüğüne idare olunur. Bunların hepsine birden (Mazbut vakıflar) denir.”

2762 sayılı Kanun m. 6 “Umum Müdürlüğün idare ve temsil ettiği vakıflar da bir kül halinde hükmi şahsiyet sayılır” şeklindeki düzenlemeyle her bir mazbut vakfın tüzel kişiliğinin bulunmadığını, bu vakıfların toplu bir şekilde tüzel kişiliğe sahip olduğuna işaret etmiştir<sup>3</sup>. 5737 sayılı Vakıflar Kanunu m. 4’de ise, “Vakıflar, özel hukuk tüzel kişiliğine sahiptir.” hükmüyle, her mazbut vakfın ayrı bir özel hukuk tüzel kişiliği olduğu kabul edilmiştir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 3. maddesinin yaptığı atıf sebebiyle, Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar da mazbut vakıflardır. Kanunun 7. maddesinde on yıl süreyle yönetici atanamayan veya yönetim organı oluşturulamayan mülhak vakıfların<sup>4</sup> da, mahkeme kararıyla Genel Müdürlükçe yönetileceği ve temsil edileceği belirtilmiştir. 5737 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce mazbut vakıflar arasına alınan vakıflarla, bu Kanuna göre mazbut vakıflar arasına alınan vakıflara bir daha yönetici seçimi ve ataması yapılmayacaktır.

### III. Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazlar

Vakıflar Kanununun değişik maddelerinde mazbut vakıflara ait malları ifade etmek amacıyla akar, hayrat ve vakıf kültür varlığı kavramları kullanılmıştır<sup>5</sup>.

- 3 **Öğüz**, M. Tufan, Türk Hukukunda Vakıf Tüzel Kişiliğinin Hukuki Esasları, İstanbul 2007, s. 8 vd.; **Çınar**, Ömer, Mazbut ve Mülhak Vakıflarda Galle (Gelir) Üzerinde Vakıf Evlatlarının ve Diğer İlgililerin Hak Sahipliği ve İntifa Hakkı Hayrından Fazla Olan Mülhak Vakıfların Aile Vakfına Dönüştürülmesi, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Özel Sayı, İstanbul 2016, s. 829.
- 4 Mülhak Vakıf, Osmanlı Devleti döneminde vakfiyelerinde belirtilen kişiler tarafından bağımsız olarak idare edilen ve Evkaf Nezareti tarafından denetimi yapılan vakıflardır., **Akgündüz**, s. 368-369; **Özkaya**, Eraslan, Eski Vakıf Hukuku, Ankara 2012, s. 174. Vakıflar Kanun m. 3’e göre, Mülhak vakıf, mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve yönetimi vakfedenlerin soyundan gelenlere şart edilmiş vakıfları ifade eder. Mülhak vakıflar açısından önemli olan husus, vakfiyelerinde belirtilen yönetim şekline göre idare edilmeleridir. Yönetim organının mutlaka vakfedenin soyundan gelmesi zorunlu bir şart değildir. Bu nedenle, Vakıflar Kanunundaki tanımım hatalı olduğu söylenebilir., **Çınar**, s. 830.
- 5 “Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait *akar mallar* ile hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesine, paraya çevrilmesine veya değerlendirilmesine Meclis yetkilidir.” (m.12); “Mazbut vakıfların tescil görmemiş *hayrat taşınmazları*, Genel Müdürlüğün isteği üzerine tapu idaresince vakıfları adına tescil edilir.” (m.13) “Genel Müdürlük; Bakanlar Kurulu kararıyla Genel Müdürlük ve mazbut vakıfların gelirleri ve *akar malları* ile iktisadi işletme veya şirket kurmaya yetkilidir.” (m. 26); “Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait *akar ve hayrat taşınmazların* tahsis, satış ve tramplasına yönelik tasarruflarla, kamulaştırmalarda kamu yararı kararını vermek” (m.42/a); “Yeterli geliri bulunmayan mazbut vakıflara ait *vakıf kültür varlığı niteliğindeki taşınmazların*, benzer amaçlı mazbut vakıfların gelirleriyle korunmasına ve yaşatılmasına Meclis yetkilidir.” (m.28).

Vakıflar Kanunu m. 3'e göre, "akar", vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazlar; "hayrat" ise mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak sundukları mal veya hizmetlerdir.

Sözlükte "arazi, ağaç, ev eşyası, eşyanın en iyisi" gibi manalara gelen akar, terim olarak daha dar anlamda yalnız gayrimenkul malları kapsar. Halk arasında genel olarak kiraya verilmek suretiyle gelir sağlayan mülke akar denilirse de İslâm hukukunda "taşınmaz mal ve arazi" anlamında kullanılmaktadır. Mecelle, 129. maddesinde gayrimenkulü "Akar denilen hâne ve arazi misillü mahall-i âhara nakli mümkün olmayan şeydir" şeklinde tarif ederken, akar teriminin hem gayrimenkul (taşınmaz) manasına, hem de arazi ile eş anlamlı olduğuna işaret etmiştir"<sup>6</sup>.

Hayrat kelimesi isim olarak, "sevap kazanmak için yapılan iyilik" ve "halkın yararlanması için yapılan okul, çeşme, hastane vb. yapı" anlamlarında kullanılmaktadır<sup>7</sup>. Mazbut vakıfların hayrat taşınmazları, ait olduğu mazbut vakfın vakfiyesinde belirtilen ve toplumun istifadesini sağlama amacı güden işlevin gerçekleşmesi için kullanılan taşınmazlar olarak tanımlanabilir. Hayrat taşınmaz mallar, doğrudan doğruya hayrat taşınmaz mallar (cami, mescit, namazgah, imaret, çeşme, sebül, hamam vb.) ve gelir kaynağı niteliğinde olan müsakkafatlar<sup>8</sup> ile müstegallatlar<sup>9</sup> olarak ikiye ayrılır<sup>10</sup>.

Vakıflar Kanununun "Amaç" başlıklı 1. maddesinde 2762 sayılı Kanunda yer almayan "vakıf kültür varlığı" kavramına yer verilmiş; Kanunun hazırlanma amaçlarından birinin de yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının tescili, muhafazası, onarımı ve yaşatılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi olduğu belirtilmiştir.

Kültür varlıkları, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 3).

Vakıf kültür varlığı ise, Genel Müdürlük ile idare ve temsil ettiği vakıflara ait kültür varlıklarıdır (Vakıflar Yönetmeliği m. 3/v)<sup>11</sup>.

6 <https://islamansiklopedisi.org.tr/akar>

7 <https://sozluk.gov.tr>

8 Vakfa gelir (galle) sağlayan ev, dükkân gibi üstü kapalı (müsakkaf) akar için kullanılan bir terim., <https://islamansiklopedisi.org.tr/müsakkafat>

9 Vakfa gelir (galle) sağlayan menkul ve gayri menkul mallar., <https://islamansiklopedisi.org.tr/müstegallat>

10 **Yener**, M. Serhat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Vakıf Kira Hukuku, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2015, s. 68.

11 27.09.2008 tarihli ve 27010 sayılı RG.

## IV. Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazların Kiraya Verilme Usulü

### A. Akar ve Hayrat Taşınmazlar

Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (No:4)<sup>12</sup> 49. bölüm madde 692'de "Bu bölümde kendisine verilen görevleri yerine getirmek üzere kamu tüzel kişiliğini haiz, Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı ve özel bütçeli Vakıflar Genel Müdürlüğü kurulmuştur." düzenlemesine yer verilmek suretiyle özel bütçeli Genel Müdürlük Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlanmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun "Kapsam" başlıklı 1. maddesine göre, "Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri aynı hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür." Katma bütçe, özel gelirleri olan ve genel bütçe dışında kalan bütçe, mülhak bütçe olarak tanımlanmaktadır<sup>13</sup>. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile birlikte katma bütçeli kuruluşlar özel bütçeli idareler haline dönüştürülerek katma bütçe ortadan kaldırılmıştır.

5018 sayılı Kanunun "Bütçe türleri ve kapsamı" başlıklı 12. maddesinde özel bütçe, bir bakanlığa bağlı veya ilgili olarak belirli bir kamu hizmetini yürütmek üzere kurulan, gelir tahsis edilen, bu gelirlerden harcama yapma yetkisi verilen, kuruluş ve çalışma esasları kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle düzenlenen ve bu Kanuna ekli (II) sayılı cetvelde yer alan her bir kamu idaresinin bütçesidir şeklinde tanımlanmıştır.

Özel bütçeli Genel Müdürlüğe ait taşınmazların kiraya verilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabidir<sup>14</sup>. Genel Müdürlüğün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri de bu Kanuna uygun olarak ihale usulüyle yapılmaktadır.

Genel Müdürlük, 13.03.2013 tarihli ve 6 no.lu genelge ile mazbut vakıf taşınmazlarının kiraya verilmesinin usul ve esaslarını belirlemiş; taşınmazların kiralama işlemleri, Vakıf Taşınmazların Genel Şartnamesi, Vakıf Taşınmazların Usul ve Esasları ile Vakıf Taşınmazların Kira Sözleşmesi çerçevesinde yürütülmeye başlanmıştır.

10.07.2014 tarihli ve 3 no.lu genelge ile 6 no.lu genelge yürürlükten kaldırılarak, uygulamalardan doğan ihtiyaçlar doğrultusunda Bölge Müdürlüklerinin de görüşleri alınarak yeni düzenlemeler yapıldığı ve bundan böyle Bölge Müdürlüklerinin sorumluluğu altında bulunan taşınmazların kiralama işlerinin Genel Müdürlüğün İnternet Portalı üzerinde Kurumsal Mevzuat sekmesinde yer alan Vakıf Taşınmazların Tip Genel Şartnamesi, Vakıf Taşınmazların Tip Kira Sözleşmesi<sup>15</sup> ve Vakıf

12 15.07.2018 tarihli ve 30479 sayılı RG.

13 <https://sozluk.gov.tr>

14 **Yener**, s. 22; **Aydemir**, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016, s. 329.

15 Tip Kira Sözleşmesi şeklinde kısaltılmıştır.

Taşınmazların Kiraya Verilme Usul ve Esasları<sup>16</sup> doğrultusunda yürütüleceği ifade edilmiş ve bu belgelere genelge ekinde yer verilmiştir<sup>17</sup>.

Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 1'de Genel Müdürlük tarafından idare ve temsil edilen mazbut vakıflara<sup>18</sup> ait taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinin Devlet İhale Kanununa tabi olduğu belirtilmiştir<sup>19</sup>. Bu Kanuna göre yapılacak ihalelerde kapalı teklif usulü, belli istekliler arasında kapalı teklif usulü, açık teklif usulü ve pazarlık usulü ile yarışma usulünden biri uygulanmakta, hangi usulün uygulanacağı işin gereğine göre ihaleyi yapacak olan idare tarafından tespit edilmektedir.

Devlet İhale Kanunu m. 51/g'ye göre, kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen, Devletin özel mülkiyetindeki taşınır ve taşınmaz malların kiralınması, trampası ve mülkiyetin gayri aynı hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralınması ve mülkiyetin gayri aynı hak tesisi ihaleleri pazarlık usulüyle yapılabilir.

Mazbut vakıf taşınmazlarının kiraya verilme işlemlerinde kapalı teklif, açık teklif ve pazarlık usullerinden biri uygulanır. Kural, kapalı teklif veya açık teklif usulüdür. Ancak bazı şartların varlığı halinde pazarlık usulünün uygulanabilmesi mümkündür (Kiraya Verilme Usul ve Esasları m.1). Bu maddede “kullanışları, özelliği veya idareye yararlı olması” nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen taşınmazların pazarlık suretiyle kiraya verilebileceği düzenlenmiştir.

Devlet İhale Kanunu m. 51/g hükmüyle karşılaştırıldığında bu maddede yer alan “kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği” şeklindeki şartların özensiz bir şekilde kaleme alındığı ve “ivedilik” terimine yer verilmediği görülmektedir. Hal ve şartlar kiralamanın zaman kaybetmeksizin yapılmasını gerektirebilir. Bu sebeple, Devlet İhale Kanunu m. 51/g hükmüne uygun olarak, kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen mülkiyetinin tamamı mazbut vakıflara ait taşınmazlardan, a) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 71. maddesine göre kiralanan taşınmazlar içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı, otopark ve benzeri ticari üniteler, b) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlar (1 yıldan az süreli kiralama), c) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralama talebinde bulunulan ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazlar, (apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler, imar adası ortasında kalmış yüzsüz parseller vb.), d) Reklam levhası, reklam ve film çekimi, baz istasyonu, outdoor tv vs. amaçlarla kiralınması uygun görülen taşınmazlar e) Maden arama ruhsatı özel veya tüzel kişilerce alınmış taşınmazlar, f) Zeminsiz ağaçlar pazarlık usulüyle kiraya verilebilir.

16 Kiraya Verilme Usul ve Esasları şeklinde kısaltılmıştır.

17 <https://www.vgm.gov.tr/mevzuat>

18 Mazbut vakıflar, Genel Müdürlük tarafından yönetilir ve temsil edilir (Vakıflar Kanunu m. 6).

19 Mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesinde Genel Müdürlük tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanuna uygun bir şekilde ihale yapılmaktadır. Devlet İhale Kanunu m.53'e göre ihalelerin sözleşmeye bağlanması gerektiğinden, ihaleyi kazanan kişi ile Genel Müdürlük arasında kira sözleşmesi yazılı şekilde düzenlenmekte ve noter tarafından onaylanmaktadır (Devlet İhale Kanunu m. 4, 57).

Mazbut vakıfların paylı mülkiyet konusu olan taşınmazlarından biri mazbut vakıf olmak üzere, iki paydaşı bulunan taşınmaz, Genel Müdürlük tarafından yapılan kiralama teklifini kabul etmesi şartıyla paydaşına; ikiden fazla paydaşı olan taşınmazdaki mazbut vakıf payı ise kabul etmeleri halinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşlara pazarlık suretiyle kiralanabilir. Pay ve paydaş çoğunluğunun teklifi kabul etmemesi halinde kapalı ya da açık teklif usullerinden biri uygulanır.

Kiraya Verilme Usul ve Esasları m.1'de "... mazbut vakıfların müştereken veya iştirak halinde sahibi bulunduğu taşınmazlardaki payları" ifadesine yer verilmiştir. Oysa ki, elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır (TMK m. 701/f.2). Mazbut vakfın elbirliği mülkiyeti konusu taşınmazının biri kendisi olan iki ortağının bulunması durumunda Genel Müdürlük tarafından yapılan kiralama teklifinin diğer ortak tarafından kabul edilmesi şartına bağlı olarak pazarlık usulüyle kiralama düşünülebilir.

Mazbut vakfın da ortağı olduğu, ikiden fazla ortağın bulunduğu taşınmazlarda ise yukarıda paylı mülkiyet konusu taşınmaz için söz konusu olan pay oranı ve pay ve paydaş çokluğu şeklindeki ölçütlerin uygulanabilmesi mümkün olmadığından, bu ölçütler esas alınarak bir sonuca gidilmek istendiği takdirde TMK m. 644 uyarınca elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi gerekir.

Vakıflar Kanunu m. 16'da mazbut vakıflara ait hayrat taşınmazların tahsisi düzenlenmiş; bu taşınmazların kiralanmasının istisna olduğu ifade edilmiştir. Bu maddeye göre, hayrat taşınmazlarda asıl olan Genel Müdürlüğün vakfiyeleri doğrultusunda bu taşınmazlara işlev vermesidir. Taşınmazın vakfedenin iradesine ve özgülediği amaca uygun bir şekilde varlığını sürdürmesini sağlamak esastır. Ancak, Genel Müdürlükçe değerlendirilemeyen veya işlev verilemeyen hayrat taşınmazlar, fiilen asli niteliğine uygun olarak kullanılıncaya kadar kiraya verilebilir.

Kanun koyucu anılan maddede "tahsis" ve "kira" kavramlarına yer vererek, Vakıflar Kanununun yürürlüğe girmesinden önceki dönemdeki tartışmaları ortadan kaldırmış, böylece tahsis işleminin kira sözleşmesi olmadığı açıklığa kavuşmuştur<sup>20</sup>.

Tahsisi yapılabilecek hayrat taşınmazlar, medrese, sıbyan mektebi, darüşşifa, بیمارhane, imaret, kütüphane gibi hayrat binalar, üzerindeki kültür varlığı çeşitli nedenlerle yıkılarak arsa haline gelmiş taşınmazlar ile arsa halindeki taşınmazlar ve üzerine yapılan binalardır (Vakıflar Yönetmeliği m. 58/f.1).

Bu hayrat taşınmazlar, Genel Müdürlükçe işlev verilmek amacıyla, vakfiyesinde yazılı hizmetlerde kullanılmak üzere Genel Müdürlüğün denetiminde onarım ve restorasyon karşılığı kamu kurum ve kuruluşlarına, benzer amaçlı vakıflara veya kamu yararına çalışan derneklere tahsis edilebilir (Vakıflar Kanunu m. 16/f.2).

---

20 Yener, s. 72.

## **B. Vakıf Kültür Varlığı Taşınmazlar**

Vakıf kültür varlıklarının, restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işlemleri, mazbut vakfın diğer taşınmazlarının tabi olduğu 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir ve kiralamaya ilişkin esas ve usuller yönetmelikle düzenlenmiştir (Vakıflar Kanunu m. 77).

Genel Müdürlüğün idare ve temsil ettiği vakıflara ait vakıf kültür varlıklarını muhafaza ve imar etmek, günün koşullarına göre ekonomik bir şekilde yatırıma dönüştürmek ve işletmek için restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek amacıyla, Vakıflar Kanunu m. 77'ye dayanılarak hazırlanan “Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, 10.09.2008 tarihli ve 6993 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Mazbut vakıflara ait vakıf kültür varlığı niteliğindeki taşınmazlar, sadece restorasyon veya onarım<sup>21</sup> karşılığında kiralanabilir. Belirli bir süre<sup>22</sup> kira karşılığı işletilen bu taşınmazların süre sonunda herhangi bir hak ve bedel talep edilmeksizin kiracı tarafından ihaleyi yapan vakıflar bölge müdürlüğüne iade edilmesi gerekir.

Vakıf kültür varlığı niteliğindeki taşınmazların kiralanmasında da ihale usulü benimsenmiş ve Yönetmeliğin 3. maddesinde bu yönetmeliğe göre yapılacak olan ihale, yönetmelikte belirtilen yazılı usul, esas ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemler olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelikte ihale yöntemleri a) Açık teklif yöntemi, b) Belli istekliler arasında davet usulü ihale yöntemi, c) Doğrudan kiraya verme yöntemi, ç) Pazarlık yöntemi şeklinde düzenlenmiştir. Hangi yöntemin uygulanacağı, Bölge Müdürlüğünün takdirine bırakılmıştır. Müdürlük işin özelliğini dikkate alarak hangi yöntemin uygulanacağını tespit eder ve bu hususu ihale onay belgesinde belirtir<sup>23</sup>.

21 Vakıflar Kanununun “Değiştirilen Hükümler” başlıklı 79. maddesinin d bendi ile 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 3 üncü maddesine (j) bendinden sonra gelmek üzere, “Vakıf kültür varlıklarının onarımları ve restorasyonları ile çevre düzenlemesine ilişkin mal veya hizmet alımları” şeklindeki (k) bendi ve geçici 4 maddesine “Bu Kanunun 3 üncü maddesinin (k) bendine ilişkin usul ve esaslar, Maliye Bakanlığı ve Kamu İhale Kurumunun görüşleri alınarak Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.” hükmü eklenerek, söz konusu mal ve hizmet alımları Kamu İhale Kanununun dışında bırakılmış; bu alımlara ilişkin usul ve esasların bir yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiştir. Kamu İhale Kanununun geçici 4 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan ve vakıf kültür varlıklarının onarımları ve restorasyonları ile çevre düzenlemesine ilişkin mal ve hizmet alımı ihalelerinde uygulanacak usul ve esasları belirleyen “Vakıf Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliği” 10.09.2008 tarihli ve 26993 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 30.10.2018 tarihli 263 Sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile, Vakıf Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliğinin yürürlükten kaldırılmasına, Vakıf Kültür Varlıklarının Onarım Ve Restorasyonu ile Çevre Düzenlemesine İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Usul ve Esasların yürürlüğe konulmasına karar verilmiştir. Bu düzenlemenin “Mevcut İhaleler” başlıklı geçici 1. maddesine göre, “Bu Usul ve Esasların yayımı tarihinden önce ilan edilerek duyurulmuş veya sözleşmeye bağlanmış ihale işlemlerine, 10/9/2008 tarihli ve 26993 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vakıf Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliği hükümleri uygulanır.” (31.10.2018 tarihli ve 30581 sayılı RG).

22 “Vakıf kültür varlıklarının, restorasyon veya onarım karşılığı kiralama süresini belirlemeye yirmi yıla kadar Genel Müdür, kırk dokuz yıla kadar Vakıflar Meclisi yetkilidir.” Yönetmelik m. 5.

23 Detaylı bilgi için bkz. Yönetmelik m. 24 vd..



## **V. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Taşınmazın Tahliyesi**

### **A. Genel Olarak**

Mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılsa da Vakıflar Kanunu m. 4 uyarınca, mazbut vakıfların ayrı bir tüzel kişiliği bulunduğundan, kira konusu taşınmazların mülkiyeti tüzel kişiliğe aittir. Genel Müdürlük yönetim ve temsil görevi çerçevesinde bu taşınmazlara ilişkin işlemleri gerçekleştirmektedir. Bu sebeple, bu taşınmazların kiraya verilmesinde Devlet İhale Kanununun usule ilişkin hükümleri ile Vakıflar Kanununun ve Türk Borçlar Kanununun<sup>24</sup> ilgili hükümleri uygulanacaktır.

Kiraya Verilme Usul ve Esaslarında, mazbut vakıf taşınmazlarının kiraya verilmesinde Bölge Müdürlüklerinin ihale sürecine ve kira sözleşmelerinin düzenlenmesine ilişkin olarak yapması gerekenler ve uyması gereken kurallar tespit edilmiş; Tip Kira Sözleşmesi hazırlanarak, Kiraya Verilme Usul ve Esaslarında belirtilen kurallar çerçevesinde kira süresi, kira bedeli, kesin teminat ve güvence bedeli, kefalet, kiracının sorumluluğu, sözleşmeye aykırılık, sözleşmenin devri, ortak alımı, alt kiracılık, sözleşmenin feshi ve tahliye gibi konularda düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu düzenlemelerde kira süresinin geçmesi kira sözleşmesini sona erdiren ve taşınmazın tahliyesini gerektiren bir sebep olarak gösterilmiştir. Bu bölümde, bu sebep ve Vakıflar Kanunu m. 20'ye eklenen özel sona erme sebebi incelenmiştir.

### **B. Kira Süresinin Geçmesi**

Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 24'e göre, "Kiracılık sözleşme süresinin bitimiyle sona erer." Madde 25'de ise, "2886 sayılı Kanunun 75. maddesine göre kiracı kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhâl, .... taşınmazı tahliye etmek zorundadır .... Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre tahliye ettirilir." düzenlemesine yer verilmiştir. Tip Kira Sözleşmesinin 15. maddesinde de, "2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre sözleşmesinde ayrıca bir hüküm yoksa kiracı, kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı derhal tahliye etmek zorundadır. ... Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır. ..." hükmü yer almaktadır.

Bu düzenlemelerle, mazbut vakıflara ait taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinde kira süresinin geçmesi sözleşmeyi sona erdiren ve taşınmazın tahliyesini gerektiren bir sebep olarak belirtilmiştir.

Devlet İhale Kanununun "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75. maddesine göre, Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir; aksi halde

24 TBK şeklinde kısaltılmıştır.

ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.

Mazbut vakıflara ait taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinde kira süresi azami üç yıla sınırlandırılmıştır. Onarım ve inşaa karşılığı kiralamalarda ise, sürenin Genel Müdürün onayı ile yirmi yıla, Meclis<sup>25</sup> kararı ile kırk dokuz yıla kadar tespit edilebilmesi mümkündür<sup>26</sup> (Vakıflar Kanunu m. 20/f.1).

TBK m. 327'ye göre, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin geçmesi kira sözleşmesini sona erdiren genel sebeplerden biridir. Bu maddeye göre açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.

Konut ve çatılı iş yerini konu edinen belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi ise TBK m. 347'de özel olarak düzenlenmiştir. Bu maddeye 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.

TBK m. 347 hükmü, kiracıyı koruma düşüncesiyle, sadece ona kira sözleşmesini sona erdirebilme yetkisi veren emredici bir düzenlemedir<sup>27</sup>. Bu sebeple, konut ve çatılı işyerini konu edinen kira sözleşmelerindeki "kira süresinin geçmesiyle kira sözleşmesinin sona ereceği ve taşınmazın iade edilmesi gerekeceği" şeklindeki veya bu anlama gelen düzenlemeler geçerli kabul edilemeyecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını gösteren TBK'nın 339. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır." hükmü sebebiyle, yukarıda belirtilen düzenlemelerde yer alan sözleşmeyi sona erdiren ve taşınmazın tahliyesini gerektiren bir sebep olarak gösterilen kira süresinin geçmesinin mazbut vakıf taşınmazları açısından ifade ettiği anlamın tespiti gerekmektedir.

TBK ile birlikte yürürlükten kalkan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun<sup>28</sup> m. 14'de "2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında

25 Meclis, Genel Müdürlüğün en üst seviyedeki karar organıdır. Meclise ilişkin düzenlemeler için bkz. Vakıflar Kanunu m. 41 vd.; Vakıflar Yönetmeliği m. 49 vd..

26 Vakıflar Yönetmeliği m. 111/d'ye göre, Genel Müdürlükçe teklif edilen, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşaa karşılığı kiralamalarında yirmi yıldan kırk dokuz yıla kadar kira süresini karara bağlamak Vakıflar Meclisinin görevlerinden biridir.

27 **Gümüş**, M. Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2011, s. 314; **Yavuz**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10.Baskı'yı Hazırlayanlar: Prof. Dr. Cevdet YAVUZ – Prof. Dr. Faruk ACAR – Doç. Dr. Burak ÖZEN, İstanbul 2014, s. 656; **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı Ankara 2019, s. 426. Bu sonuç, TBK m. 347/f.1 c. 2'de "Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez." şeklinde teyit edilmiştir.

28 GKHK şeklinde kısaltılmıştır.

da bu kanun hükümleri tatbik olunur.” hükmü yer almaktaydı ve 2490 sayılı Kanuna tabi olarak kiraya verilen taşınmazlar açısından da GKHK hükümleri uygulanmaktaydı.

Devlet İhale Kanununun GKHK m. 14’de işaret edilen 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmasından sonra, Devlet İhale Kanununa tabi olan kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerinin bu Kanunun 75. maddesi uyarınca kira süresinin geçmesi sebebiyle sona erip ermediği hususunda farklı yargı kararları ortaya çıkmıştır. Yargıtay birçok kararında, kira süresinin geçmesiyle kira sözleşmesinin zımnen yenileceğini öngören GKHK m. 11 hükmünün, Devlet İhale Kanunu m. 75 karşısında uygulanamayacağı yönünde görüş bildirmiştir<sup>29</sup>.

Bazı kararlarda ise, Devlet İhale Kanununun 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmasından sonra GKHK m. 14’de bu yönden bir değişiklik yapılmadığı için bu maddede 2490 sayılı Kanuna yapılan atfın bu Kanunu yürürlükten kaldıran ve onun yerine yürürlüğe giren Devlet İhale Kanunu için de devam ettiği, bu sebeple de Devlet İhale Kanununa göre ihaleye verilen konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazların da GKHK kapsamında olacağı gerekçesiyle, GKHK m. 7’de tahdidi olarak sayılan tahliye sebeplerinden birine dayanılarak mahkeme kararı alınması şartıyla tahliyenin sağlanabileceğine hükmederek, kira süresinin geçmesini bir sona erme sebebi olarak kabul etmemiştir<sup>30</sup>.

Sayıştay Genel Kurulu, Devlet İhale Kanununun yürürlüğe girmesiyle GKHK m. 14’de 2490 sayılı Kanuna yapılan yollamanın hükümsüz hale geldiğine ve Devlet İhale Kanununa göre yapılan kira sözleşmelerinde bu özel kanun hükümlerinin uygulanması gerektiğine karar vermiştir<sup>31</sup>. Danıştay 10. Daire de bir kararında aynı sonuca işaret etmiştir<sup>32</sup>.

29 YHGK E. 2010/13-671, K. 2010/696, T. 22.12.2010, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 6 HD E. 2011/19, K. 2011/5623, T. 2.5.2011, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 3. HD E. 2011/8727, K. 2011/13124, T. 19.9.2011, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 3. HD E. 2008/21012, K. 2009/1236, T. 3.2.2009, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 3. HD E. 2008/19806, K. 2008/22497, T. 29.12.2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

30 Yarg. 13. HD E. 2009/8167, K. 2010/87, T. 18.1.2010, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 13. HD E. 2010/16666, K. 2011/6316, T. 20.4.2011, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası. Bu kararlardaki 2490 sayılı Kanunun yerine Devlet İhale Kanununun geçtiği ve GKHK m. 14 hükmünün bu Kanun açısından da geçerli olmaya devam ettiği görüşünün eleştirisi için bkz. **Ayhan**, Fatma, İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi, İstanbul 2013, s. 191.

31 “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 14’üncü maddesinde; 2490 sayılı Artırma Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmak suretiyle 2490 sayılı Kanuna göre kiraya verilen taşınmazlarla ilgili uyumsuzluklar için 6570 sayılı Kanun hükümleri ile çözüm getirilmiştir. Ancak 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Devletin İhale esasları yukarıda belirtildiği üzere yeniden düzenlenmiş ve mezkur Kanunun 94’üncü maddesi ile de 2490 sayılı Kanun ile bu Kanunda ek ve değişiklikler yapan kanunlar ve diğer kanunların bu kanuna uymayan hükümleri ( 15.7.1964 tarih ve 500 sayılı Kanun ile 22.10.1981 tarih ve 2547 sayılı Kanun hariç ) yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece 2490 sayılı Kanuna göre kiraya verilen gayri menkullerle ilgili uyumsuzlukların çözümünü 6570 sayılı Kanuna bağlayan bu Kanunun 14’üncü maddesinin atıfta bulunduğu 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu yürürlükten kaldırılmış olduğundan, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen gayrimenkuller hakkında 6570 sayılı Kanuna gönderme yapmaya imkan kalmamıştır. Ayrıca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 94’üncü maddesi, 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmış olmasına karşılık, bazı Kanunları bu hükümden ayırık tutmuştur. Ancak 6570 sayılı Kanunun 14’üncü maddesinde yer alan düzenlemeye paralel bir hüküm veya bu hükmün uygulanmasına cevaz veren bir düzenleme ise 2886 sayılı Kanunda yer almamıştır.” gerekçesiyle, Devlet İhale Kanuna göre kiraya verilen taşınmazlara; GKHK m. 14 yoluyla bu Kanun hükümlerinin uygulanamayacağı belirtilmiştir., Sayıştay Genel Kurulu, T. 21.01.1993, K. 4761/1, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

32 “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 11. maddesinde kiracı, kira süresinin bitmesinden en az onbeş gün

TBK m. 339/f.2 hükmünde ise TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin uygulama alanına kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları konut ve çatılı işyeri kiralalarının da girdiği belirtilmiştir. Madde gerekçesindeki “Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır.” ifadesi de kanun koyucunun bu konudaki iradesinin ne kadar açık ve net olduğunu göstermektedir. Bugün öğretilerdeki baskın görüş, bu hükmün Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen konut ve çatılı işyeri kiralaları için de uygulanacağı yönündedir<sup>33</sup>.

Ancak, öğretilerde bazı yazarlar Devlet İhale Kanunu kapsamındaki kira sözleşmelerine ilişkin bu Kanunda yer alan düzenlemelerin konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından TBK'ya göre özel düzenlemeler olduğunu ve Devlet İhale Kanunu hükümlerinin öncelikle uygulanması gerektiği fikrindedirler<sup>34</sup>.

Bu fikre karşı çıkan yazarlara göre, sonraki tarihli genel kanunun önceki tarihli özel kanunu kaldırıp kaldırmadığı konusunda kanun koyucunun gerçek iradesinin ortaya çıkarılması gerekmekte olup, bunun için kanunun hazırlık çalışmaları ve hükmün konuluş amacı incelenerek, buna göre yorum yapılmalıdır<sup>35</sup>. Sonraki genel kanunun özel kanundaki düzenlemeleri kaldırmak amacıyla düzenleme yapması durumunda özel kanununun uygulanamayacağı kabul edilmelidir. Kanun koyucunun TBK

önce kiralanın şeyi tahliye edeceğini yazı ile bildirmedeği takdirde sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılacağı hükmüne bağlanmıştır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinin “Ecrimisil ve tahliye” başlıklı 3.fıkrasında ise, kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği kuralına yer verilmiştir. 2886 sayılı Kanunun 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynı Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 77. maddesinde, kiraya verilen veya mülkiyetin gayri aynı hak tesis edilen taşınmaz mallardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi veya taahhütnamesi feshedilen ve herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzulen işgal edilen hazinenin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların tahliye edileceği belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre, özel mülkiyete konu taşınmazlarla ilgili olarak akdedilen kira sözleşmelerinde, kiralanın taşınmazı tahliye edeceğini ilgiliye bildirmedeği sürece sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılacağı, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarda ise kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra taşınmazın sözleşme hükümlerine veya Yönetmeliğin 77. maddesine göre tahliye edileceği sonucuna ulaşılmaktadır. Bu durumda, 6570 sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca süresi 1.10.1999 tarihine kadar uzamış olan kira sözleşmesi süresinin bitiminden sonra hazinenin mülkiyetinde olan taşınmazın 2886 sayılı Yasanın 75. maddesi uyarınca tahliye ettirilmesine ilişkin olarak tesis edilen 21.2.2000 tarihli dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, işlemin iptali yolunda verilen temyize konu Mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.” Danıştay 10. Daire E. 2001/4278, K. 2004/3657 T. 7.4.2004, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası. Aynı yöndeki kararlar için bkz. **Ayhan**, s. 194, dn. 8.

33 **Gümüş**, s. 19; **Yavuz**, s. 375; **Öz**, M. Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, 3. Bası, İstanbul 2012, s. 71; **Gökyayla**, K. Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)” Journal of Yaşar University, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1228-1230; **İnceoğlu**, M. Murat, Kira Hukuku Cilt II, İstanbul 2014, s. 26 vd.; **Eren**, s. 401; **Aydemir**, s. 319.

34 **Ayhan**, s. 195-196; **Ceran**, Mithat, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Genişletilmiş, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2019, s. 336, 730.

35 **Günel**, M. Cahit, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)” İÜHFİM, C. LXXII, (s. 831-850), 2014, s. 846; **İnceoğlu**, Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin özel hüküm olarak görülmesinin mümkün olmadığını ancak, bu hükmün özel hüküm olarak kabul edilmesi halinde bu yorumun yapılması gerektiğini belirtmektedir, s. 28.

m. 339/f.2 hükmünde “hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun” ifadesine yer vermek suretiyle, bu konuda özel bir düzenlemenin uygulanmasını istemediği anlaşılmaktadır<sup>36</sup>. Devlet İhale Kanununun TBK’ya göre özel bir kanun olduğu kabul edilse bile TBK sonraki bir tarihte yürürlüğe girmiş ve TBK m. 339/f.2 hükmüyle, bir kamu tüzel kişinin tamamen özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olan kira sözleşmesi yapması durumunda, özel hukuk normlarına tabi olması amaçlanmıştır. TBK m. 339/f.2’nin gerekçesinde, GKHK m. 14 hükmünün dikkate alındığı belirtilmiş, böylece Devlet İhale Kanununun 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırılmasından sonra ortaya çıkan hükmün niteliği ile ilgili tartışmalar sonlandırılmak istenmiştir<sup>37</sup>.

Devlet İhale Kanununun öncelikle uygulanması gerektiği fikri kabul edilse dahi, Devlet İhale Kanununda konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin “kira süresinin geçmesiyle” sona ereceğine işaret eden özel bir düzenlemenin bulunmaması<sup>38</sup> sebebiyle kira süresinin geçmesi, sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğurmayacaktır. Devlet İhale Kanunu m. 75, “Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren” ifadesiyle, kira sözleşmesinin bitim tarihine, sona erdiği tarihe işaret etmiştir. Bu tarihin tespiti, TBK hükümleri çerçevesinde yapılabilir. Belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin geçmesi sebebiyle sona ermesini düzenleyen hükümler, adi kiralar açısından TBK m. 327, konut ve çatılı işyeri kiraları açısından ise TBK m. 347 hükmüdür. TBK m. 327 hükmünde kira süresinin geçmesi kira sözleşmesini sona erdiren bir sebep olarak kabul edildiğinden mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin kira süresinin geçmesiyle sona erdiği kabul edilebilecektir.

TBK m. 347 hükmünün kiracının kira süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzamış sayılacağını ve kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceğini açıkça ifade etmesi sebebiyle, mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinde bildirim şartı gerçekleşmeden kira süresinin geçmesi durumunda sözleşme bir yıl daha uzamış sayılacağı için, kira süresinin geçmesi sözleşmeyi sona erdirmeyecektir.

Tip Kira Sözleşmesinde yer alan “sözleşmesinde ayrıca bir hüküm yoksa kiracı, kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı derhal tahliye etmek zorundadır.” şeklindeki düzenlemenin de konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı lehine bir düzenleme olarak nitelenen TBK m. 347 karşısında sonuç doğurmayacağı kabulü gerekir.

Yargıtay, TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonra verdiği kararlarda, Devlet İhale Kanunu kapsamına giren Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyelerin bu Kanun uyarınca kiraya verdikleri taşınmazların, süre bitimi sebebiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi olup olmadığına bakılmaksızın 2886 Sayılı Kanunun 75. maddesine göre mülki amirden tahliyesini isteyebilecekleri gibi mahkemeye de başvurarak sözleşmenin bitimi üzerine “fuzuli şağil” durumuna düşen kiracının tahliyesini sağlayabilecekleri; ecrimisil olarak

36 İnceoğlu, s. 28.

37 Günel, s. 847.

38 Günel, s. 848.

alınması gereken paranın “kira parası” adı altında alınmış veya ödenmiş olmasının taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilediği anlamına gelmeyeceği yönünde görüş bildirmiş ve bugüne kadar bu görüşünü muhafaza etmiştir<sup>39</sup>.

Bu kararların gerekçesinde sadece Devlet İhale Kanununun TBK'ya göre özel bir Kanun olduğu kabul edilmiş; GKHK döneminde konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında Devlet İhale Kanunu hükümlerinin uygulanamayacağı yönünde verilen kararlardaki gerekçeler; TBK m. 339/f.2'nin açık ve net ifadesi ile Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları konu alan kira sözleşmelerinin kira süresinin sona ermesi açısından ifade ettiği anlam yeterince tartışılıp değerlendirilmemiştir.

Devlet İhale Kanunu m. 75 hükmünün öncelikle uygulanması gerektiği kabul edilse bile, bu hükmün sözleşmenin bitim tarihine işaret etmesi sebebiyle, konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinde kira süresinin geçmesi kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmayacaktır. Amaç, Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verilen bir taşınmazın ihalede belirtilen kira süresinin sonunda tekrar ihale yapılarak kiraya verilmesi zorunluluğunu gecikmeksizin yerine getirmekse mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlar açısından bunun yolu, Vakıflar Kanununun 20. maddesine mazbut vakıflara ait taşınmazların kiralanmasında kira süresinin geçmesinin bir sona erme sebebi olduğuna ve taşınmazın mülki amir tarafından tahliyesinin yapılabileceğine ilişkin bir hükmün eklenmesidir. Böylece, özel nitelikteki bu hüküm TBK'ya göre de öncelikli olarak uygulanacak ve yargı kararlarında TBK'nın 339. maddesinin ikinci fıkrası ve Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmalar açısından uygulanmasında TBK m. 347 hükmünün anlamı göz ardı edilerek varılan sonuç, kanuni bir düzenlemeyle sağlanmış olunacaktır.

### **C. Kira Bedelinin Ödenmemesi**

7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 33. maddesi<sup>40</sup> ile Vakıflar Kanununun 20. maddesinin başlığı “Kiralama” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşa karşılığı kiralamalarında sözleşmenin başlangıç tarihinde, işletme süresine ait ilk yılın altı aylık kira bedeli ayrıca teminat olarak alınır ve bankalarda nemalandırılır. Alınan teminat sözleşmenin sona ermesiyle, dördüncü fıkra hükmü saklı kalmak şartıyla, varsa taşınmazda meydana gelen zarara mahsup edilir ve kalan kısım kiracıya iade edilir.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların kiralamalarında, sözleşme süresi içinde üç aylık kira bedelinin ödenmediği tarihten itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlükçe, kiracıya

39 Yarg. 6. HD E. 2014/6290, K. 2014/8171, T. 19.6.2014, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 6. HD E. 2013/16478, K. 2014/9702, T. 11.9.2014, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 3. HD E. 2017/16664, K. 2017/18118, T. 25.12.2017, Legalbank; YHGK E. 2017/6-971, K. 2019/148, T. 14.2.2019, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Yarg. 3. HD E. 2019/5669, K. 2019/995, T. 11.12.2019, Legalbank.

40 26.03.2020 tarihli ve 31080 sayılı mükerrer RG.

bir ihtarname tebliğ ettirilmek suretiyle kira bedelinin tamamının tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ödenmesi gerektiği, aksi hâlde taşınmazdan hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın mülki amirlikçe tahliye edileceği bildirilir. Verilen sürede borcun tamamını ödemeyen kiracının sözleşmesi feshedilmiş sayılır. Bu durum Genel Müdürlük tarafından mülki amirliğe derhal bildirilir ve taşınmaz mülki amirlikçe en geç on beş gün içinde tahliye ve teslim edilir. Alınan altı aylık teminat; kira alacağı, tahliye masrafları ve varsa taşınmazda meydana gelen zararlara mahsup edilir ve kalan kısım kiracıya iade edilir.”

Kanun koyucu, ek dördüncü fıkrada Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona ermesi ve tahliyesine ilişkin özel bir hükme yer vermiştir. Bu hüküm gereği sözleşmenin sona erdiğinin kabulü ile tahliyenin sağlanabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

– Ödenmeyen kira bedeli üç aylık kira bedeli<sup>41</sup> olmalıdır. Bu bedelin tamamı ödenmemelidir. Kiracı kısmi ödemede bulunmuş ve bu ödeme kabul edilmişse bu hüküm uygulanmaz.

– Genel Müdürlük üç aylık ödenmeyen kira bedelinin ödenmesi için kiracıya ihtarname göndermelidir. Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 17’ye göre, “Kira bedeli ödeme yükümlülüğü yer teslim tarihi ile başlar. Sözleşmede başka bir hüküm yoksa; her ayın birinci iş günü kira bedeli ödeme günüdür. Kira bedeli ödeme süresi ise her ayın beşinci iş günü mesai bitimine kadar olan süredir”. Tip kira sözleşmesinde de kira bedelinin ödeme zamanına ilişkin aynı düzenleme yer almaktadır.

Bu durumda, sözleşmede farklı bir zaman öngörülmemişse kira bedelinin en geç ayın beşinci iş günü ödenmesi gerekmektedir. Bu günde ödemenin yapılmaması halinde Genel Müdürlük ödemenin yapılmadığı bu tarihten itibaren on beş gün içinde kiracıya bir ihtarname göndermeli ve bu ihtarnamede toplam kira bedelinin, ihtarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ödenmesi; aksi halde taşınmazdan hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın mülki amirlikçe tahliye edileceği kiracıya bildirilmelidir.

– Kiracı kira bedelini ödememelidir. Kiracı ihtarnamede belirtilen süre içinde kira bedelinin tamamını ödemediği takdirde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olur. Fesih beyanına ya da mahkeme kararına ihtiyaç yoktur. Kira sözleşmesinin sona erdiği ancak bir tespit davasının konusu olabilir.

– Mülki amirliğe bildirim yapılmalıdır. Genel Müdürlük kira sözleşmesinin sona erdiğini mülki amire zaman kaybetmeksizin derhal bildirmelidir.

41 Mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesinde ihale öncesi tahmini kira bedeli, Devlet İhale Kanununun 9. maddesine uygun olarak, Bölge Müdürlüğüne belirlenecek biri başkan olmak üzere en az üç kişiden oluşacak komisyon marifetiyle tespit edilir. Komisyon bu tespiti yaparken kendisi ekspertiz raporu hazırlayabileceği gibi işin özelliğine göre ihtiyaç duyulması halinde SPK lisanslı bağımsız denetim firmalarına da bu raporu hazırlattırabilir. Ekspertiz raporunda; tapu, varsa imar durumu, mevcut durum bilgileri, taşınmaz ve yakın çevresini gösteren varsa harita, fotoğraf, yakın çevresinde emsal oluşturabilecek taşınmaz bedelleri ve işin konusuna göre Bölge Müdürlüğüne ihtiyaç duyulan diğer belgelerin bulunması zorunludur (Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 2).

Ek dördüncü fıkradaki bu düzenlemenin, kira sözleşmesinde kiracının temerrüdünü düzenleyen TBK m. 315 hükmüne benzer bir düzenleme olduğu görülmektedir. TBK m. 315/f.1’de kiracının kira bedelini ödemediği temerrüdü sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi feshederek sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı düzenlenmiştir. Bu hükme göre, muaccel olan kira bedelini ödemeyen kiracı, kiraya veren tarafından verilen sürede de ödemeyi gerçekleştirmezse kiraya veren fesih beyanında bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. İkinci fıkrada kiracıya verilmesi lazım gelen asgari süreler, adi kiralarda on gün, konut ve çatlı işyeri kiralalarında ise otuz gün olarak belirlenmiştir.

Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 17’de ve Tip Kira Sözleşmesi m. 14’de, kira bedelinin süresinde tahsil edilememesine ilişkin olarak, “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse; idare kiracıya yazılı olarak on günlük, konut ve çatlı işyeri kiralalarında ise otuz günlük bir süre vererek sözleşmeyi feshedeceğini bildirir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. İhtar süresi içinde ödenen kira bedellerine yasal gecikme zammı uygulanır.” şeklindeki düzenlemeyle TBK m. 315 hükmüne atfı yapıldığı görülmektedir.

Ek dördüncü fıkra hükmü, TBK m. 315 hükmüyle karşılaştırıldığında ödenmeyen kira bedelinin miktarı, kiracıya tanınacak süre, sözleşmenin sona erme şekli ve tahliyenin gerçekleşmesi hususunda farklı esaslar kabul ettiğinden; bu yeni düzenlemeye de tip kira sözleşmesinde yer verilebilmesi mümkündür. Bu yapılmaya bile kira bedelinin ödenmemesi başlığı altında farklı şartlar içeren her iki hükmün de ek dördüncü fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra birlikte uygulanabilmesine bir engel bulunmamaktadır.

Vakıflar Kanunu m. 20’ye eklenen üçüncü fıkrada ise, Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşaa karşılığı kiraya verilmesinde teminat alınmasına ve alınan teminatın bankalarda nemalandırılmasına hükmedilmiştir.

Alınacak olan teminat, işletme süresine ait ilk yılın altı aylık kira bedeli olarak belirlenmiştir. Onarım ve inşaa karşılığı kiralamalarda kira süresi tespit edilirken, onarım veya inşaa süresinin de dikkate alınması gerekir. Zira onarım veya inşaa faaliyetinin gerçekleşeceği süre ve işletme süresi için farklı kira bedelleri kararlaştırılabilir. Nitekim ihale ilanlarında bu süreler dikkate alınarak farklı kira bedelleri (onarım veya inşaa süresi için düşük, işletme süresi için daha yüksek) yer almaktadır. Bu sebeple kanun koyucu, teminatın belirlenmesinde işletme süresinin başlangıç yılını dikkate almıştır.

Devlet İhale Kanununun “Kesin Teminat” başlıklı 54. maddesinin birinci fıkrası gereği, mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesinde kira sözleşmesinin yapılmasından önce kiracıdan ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 oranında kesin teminat alınması gerekmektedir. Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 12’de bir yıldan uzun süreli kiralamalarda alınması gereken teminatın, sözleşme başlangıç ve bitiş tarihi arasında oluşan toplam kira bedelinin %6’sı oranına kadar çıkartılabileceği belirtilmiştir. Kiracının kesin teminatı ödememesi protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihalenin bozulmasına ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilmesine neden olur.



Mazbut vakıflara ait taşınmazların (vakıf kültür varlığı taşınmazlar hariç) onarım ve inşa karşılığı kiraya verilmesi de Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olduğundan. Devlet İhale Kanunu m. 54'de belirtilen kesin teminat<sup>42</sup> yanında en geç sözleşmenin başlangıç tarihinde alınması gereken ek bir teminattır. Kanun koyucu madde lafzında "...ayrıca teminat olarak alınır" ifadesine yer vermek suretiyle, bu teminatın ek bir teminat olduğunu açıkça ortaya koymuştur<sup>43</sup>.

Bu ek teminat, vakıf kültür varlığı taşınmazların onarım ve inşa karşılığı kiraya verilmesinde de alınır. Kanun koyucu anılan fıkrada mazbut vakıfların taşınmazları arasında bir ayırım yapmamıştır. Vakıflar Kanununun 77. maddesine dayanılarak hazırlanan Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik m. 19'da geçici ve kesin teminatlar yanında işletme teminatına da yer verilmiş; sözleşme imzalanmadan önce alınacak ve işletme süresinin sonunda sözleşmede belirtilen şartlar dahilinde iade edilecek olan bu bedelin yıllık toplam kira bedelinin % 6'sı olduğu ve her yıl kira artışları doğrultusunda artırılacağı ifade edilmiştir. Yönetmelikte, işletme teminatının tanımı yapılmamıştır. İşletme süresinin başlangıç yılı esas alınarak belirlenen bu ek teminatla aynı amaç için alındığını düşündüğümüz işletme teminatının, bu yeni düzenlemenin yürürlüğe girmesinden sonra alınmayacağı ve Yönetmelikte gerekli değişikliğin yapılacağı düşünülmektedir.

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kural olarak bu ek teminat iade edilir. Ancak, kira konusu taşınmazda kira süresi boyunca bir zarar meydana gelmişse zarar, teminattan mahsup edilerek kalan kısım kiracıya verilmelidir. Üçüncü fıkrada dördüncü fıkra hükmünün saklı olduğuna işaret edilmiştir. Mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşa karşılığı kiralanmasını konu edinen kira sözleşmelerinin üç aylık kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona ermesi halinde, tahsil edilemeyen kira alacağı ve tahliye masrafları da bu teminattan mahsup edilecektir.

7226 sayılı Kanununun 34. maddesiyle Vakıflar Kanununa Geçici 14. madde eklenmiş; üçüncü ve dördüncü fıkraların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte mazbut vakıflara ait taşınmazların devam eden kiralamalarında da uygulanacağı, ancak bu kiralamalarda altı aylık teminatın alınmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca, mazbut vakıflara ait taşınmazların devam eden kiralamalarında birikmiş üç aylık veya daha fazla kira borcu olanların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde borcunu tamamen ödemesi gerekmektedir. Aksi halde, kira sözleşmeleri feshedilmiş sayılacak ve Genel Müdürlüğün bildiriyle taşınmaz mülki amirlikçe en geç on beş gün içinde tahliye edilecektir.

Son olarak belirtilmelidir ki, 7226 sayılı Kanunun 33. ve 34. maddeleri 01/01/2021 tarihinde yürürlüğe girecektir.

42 Bu maddeye göre, taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müteahhit veya müşteriden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 oranında kesin teminat alınır.

43 Kiraya Verilme Usul ve Esasları m. 12'de yer alan "Ayrıca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilir ve bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz." şeklindeki düzenleme de konut ve çatılı işyeri kiralalarında ek bir teminatın alınacağı belirtilmiştir. Bu düzenleme 6353 sayılı Kanunun 53. maddesi ile değişik 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi kapsamında değerlendirilecektir.

## SONUÇ

Mazbut vakıflara ait taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinin Devlet İhale Kanununa tabi olarak yürütülmesi sebebiyle, Vakıflar Genel Müdürlüğü bu işlemlerin usul ve esaslarını belirlemiş, bu çerçevede tip kira sözleşmesi ve tip genel şartnamesi hazırlanmıştır. Bu düzenlemelerde Devlet İhale Kanununun 75. maddesi dikkate alınarak, kira süresinin geçmesi kira sözleşmesini sona erdiren ve taşınmazın tahliyesini gerektiren bir sebep olarak gösterilmiştir. Ancak, kira konusunun konut veya çatılı işyeri niteliğinde bir taşınmaz olması durumunda TBK m. 339/f.2 hükmünün getiriliş amacı ve Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlar açısından uygulanmasında TBK m. 347 hükmünün anlamı dikkate alındığında kira süresinin geçmesi, mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin sona ermesini sağlamayacaktır.

Ancak, Yargıtay'ın aksi yöndeki yerleşik uygulaması sebebiyle ortaya çıkan durum, mazbut vakıflara ait konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazlar açısından, Vakıflar Kanununun 20. maddesine mazbut vakıflara ait taşınmazların kiralanmasında kira süresinin geçmesinin bir sona erme sebebi olduğuna ve taşınmazın mülki amir tarafından tahliyesinin yapılabileceğine ilişkin bir hükmün eklenmesiyle düzeltilebilir.

Mazbut vakıflara ait taşınmazları konu edinen kira sözleşmelerinin üç aylık kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kendiliğinden sona ereceğini düzenleyen Vakıflar Kanununun 20. maddesine eklenen dördüncü fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra bu hükmün farklı şartlar içeren TBK m. 315 hükmüyle birlikte uygulanabilmesi mümkündür.

Mazbut vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşa karşılığı kiraya verilmesinde kira süresinin başlangıç tarihinde alınacak olan teminat, Devlet İhale Kanunu m. 54'de belirtilen kesin teminat yanında alınması gereken ek bir teminattır. Onarım veya inşa karşılığı kiralamayı konu edinen kira sözleşmelerinin üç aylık kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sona ermesi halinde tahsil edilemeyen kira alacağı ve tahliye masrafları da bu teminattan mahsup edilir.

## KAYNAKÇA

- Akgündüz**, Ahmed, İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi, İstanbul 1996.
- Aydemir**, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016.
- Ayhan**, Fatma, İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi, İstanbul 2013.
- Ceran**, Mithat, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Genişletilmiş, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2019.
- Çınar**, Ömer, Mazbut ve Mülhak Vakıflarda Galle (Gelir) Üzerinde Vakıf Evlatlarının ve Diğer İlgililerin Hak Sahipliği ve İntifa Hakkı Hayrından Fazla Olan Mülhak Vakıfların Aile Vakfına Dönüştürülmesi, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Özel Sayı, İstanbul 2016, s. 827-855.
- Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı Ankara 2019.
- Gökayla**, K. Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)" Journal of Yaşar University, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1203-1250.

- Gümüş**, M. Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2011.
- Günel**, M. Cahit, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)” İÜHFEM, C. LXXII, (s. 831-850), 2014, s. 831-850.
- İnceoğlu**, M. Murat, Kira Hukuku Cilt II, İstanbul 2014.
- Karinâbâdizâde** Ömer Hilmi/**Sungurbey**, İsmet, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978.
- Öğüz**, M. Tufan, Türk Hukukunda Vakıf Tüzel Kişiliğinin Hukuki Esasları, İstanbul 2007.
- Ömer Hilmi** (Karinâbâdizâde), İtha’ül Ahlaf fi Ahkâmül Evkaf, İstanbul 1307.
- Öz**, M. Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değışiklik ve Yenilikler, 3. Bası, İstanbul 2012.
- Özkaya**, Eraslan, Eski Vakıf Hukuku, Ankara 2012.
- Yavuz**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10.Baskı’yı Hazırlayanlar: Prof. Dr. Cevdet YAVUZ – Prof. Dr. Faruk ACAR – Doç. Dr. Burak ÖZEN, İstanbul 2014.
- Yener**, M. Serhat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Vakıf Kira Hukuku, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara 2015.