

“KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ TARAF OLDUĞU KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA UYGULANACAK HUKUK (TBK m. 339/f. II)

Yard. Doç. Dr. Mustafa Cahit Günel*

1- Giriş

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK)¹ kira sözleşmesine ilişkin yeni sisteminde² “Kira Sözleşmesi” başlıklı dördüncü bölümünün ikinci ayırımı,

^H Hakem denetiminden geçmiştir.

* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi.

¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından 11.01.2011 tarihinde kabul edilmiş ve bu Kanun 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. TBK m. 648 uyarınca Türk Borçlar Kanunumuz, 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla de yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Aynı şekilde 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (Yürürlük Kanunu) da Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından 12.01.2011 tarihinde kabul edilmiş olup, Türk Borçlar Kanunu ile birlikte 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Yürürlük Kanunu m. 10 uyarınca Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türk Borçlar Kanunu, yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 22.04.1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlükten kaldırmıştır (TBK m. 647). Aynı şekilde Yürürlük Kanunu da yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 18.05.1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu (GKHK) yürürlükten kaldırmıştır (Yürürlük Kanunu m. 16). Böylelikle Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile birlikte kanuni düzenleme bakımından Türk Kira Hukukundaki düalist yapı (818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun) sona ermiş bulunmaktadır. Bkz. Faruk Acar, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Değerlendirilmesi Sempozyumu- Kira Sözleşmesi” **Legal Hukuk Dergisi**, C. 3, S. 34, Y. 2005, s. 3685; Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” **Terazi Hukuk Dergisi**, Ekim 2009, Y. 4, S. 38, s. 57, 58; M. Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi” **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler- Tebliğler**, XII Levha, İstanbul 2012, s. 245.

² Türk Borçlar Kanununun “Kira Sözleşmesi” hükümleri düzenlenirken esas itibarıyla İsviçre Borçlar Kanununun kira sözleşmesine dair düzenlemesi esas alınmış, ancak bazı hususlarda mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, bir takım düzenlemeler yapılarak ve Yargıtay uygulaması da dikkate alınarak aktarılmış ve böylece “Kira Hukukumuz” uçayaklı yapıdan oluşmuş karma bir sistem halini almıştır. Bkz. Acar, **a.g.m.**, s. 3685; Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299- 356)**, 2. bs., Vedat, İstanbul 2012, s. 3; İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 245.

Nitekim bu husus Türk Borçlar Kanununun dördüncü bölümü olan kira sözleşmesine ilişkin genel gerekçesinde de şu şekilde ifade edilmiştir:

“Esas itibarıyla, 818 sayılı Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri göz önünde tutulmakla birlikte, ülkemizde son derece yaygın bir uygulama alanı olan 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri de, Tasarı metnine alınmıştır. Çünkü, Tasarının yasalaşması durumunda, hem 818 sayılı Borçlar Kanununun hem de 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir. Ancak, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren uyumsuzluklara ilişkin olarak, Türk hukuk uygulamasının çözümleri de göz önünde tutulmuştur. 6570 sayılı Kanunda olduğu

TBK m. 339- 356. maddeleri arasında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığı altında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanununun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak kiracıyı koruyucu özel düzenlemelerinin uygulama alanı, TBK m. 339’da belirlenmiştir. Bu düzenleme şu şekildedir:

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.

Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile yürürlükten kalkan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna (GKHK) ilişkin özel düzenlemelerin hangi tür kiralara uygulanacağı ise bu Kanunun 1. maddesinde belirlenmiştir. Bu düzenleme şu şekilde idi:

Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında kiralanılanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.

Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz.

Görüldüğü üzere ancak belediye teşkilatı bulunan yerler ile belediye teşkilatı olmasa bile; iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü (musakkaf) taşınmazlarda uygulanması öngörülen 6570 sayılı GKHK düzenlemesinden farklı olarak TBK m. 339, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”na ilişkin özel düzenlemelerin uygulama alanına ilişkin yer bakımından bir ayrıma gitmemiştir. Böylece Türkiye’nin neresinde olursa olsun, “Konut” veya “Çatılı İşyeri” niteliğindeki taşınmazlara TBK m. 339- 356’da düzenlenmiş olan ve genel olarak kiracıyı koruyan özel hükümler uygulama alanı bulacaktır³. Ancak Kanunkoyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını tespit ederken önemli bir sınırlama getirmiştir. Şöyle ki, bu özel düzenlemeler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların (konut veya çatılı işyerlerinin) altı ay veya daha az

gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gözetilerek düzenleme yapılması benimsenmiştir. Nitekim, çağdaş hukuk sistemlerinde, meselâ, Fransa, Almanya ve İsviçre’de yasal değişiklikler yapılarak, kiracının korunmasına özel önem verildiği görülmektedir. Tasarının kira sözleşmelerine ilişkin hükümleri hazırlanırken, İsviçre Borçlar Kanununun 15 Aralık 1998 tarihinde kabul edilip, 1 Haziran 1999 tarihinde yürürlüğe giren Federal Kanun hükümleriyle değiştirilen yeni düzenlemesinden de yararlanılmıştır. Ayrıca, belirtilen ülkelerde belli bir kategoriye giren kira sözleşmeleri için özel bir kanuna rastlanmadığı, bütün kira sözleşmelerini kapsayan hükümlere, Medeni Kanun içinde, yani temel kanunlarda yer verildiği göz önünde tutularak, Ülkemizde de, Borçlar Kanunu Tasarısı hazırlanırken, aynı yöntemin izlenmesinin uygun olacağı kabul edilmiştir.”

³ TBK m. 339’a ilişkin madde gerekçesinde bu husus şu şekilde ifade edilmiştir:

“Maddenin birinci fıkrasında, kiracının daha yoğun koruma görmesi gereken konut ve çatılı işyeri kiraları açısından “uygulama alanı” düzenlemesi getirilmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralanılan bulunduğu yer açısından ayırım yapılmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kiraları kapsama alınmış ve bununla da yetinilmeyerek, bu kiralalarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esas getirilmiştir.”

süre ile kiralanması durumunda uygulanmayacaktır⁴. Bu nedenle özellikle turistik bölgelerde dönemsel olarak kiralananan yazlık evler düzenleme kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Türk Borçlar Kanunumuzun 339 ilâ 356. maddelerdeki düzenlemelerin uygulama alanına ilişkin bir diğer yenilik, bu özel düzenlemelerin -eğer varsa- konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalar hakkında da uygulanmasıdır.

Son olarak bu çalışmamızın da konusunu oluşturan TBK m. 339/ f. II düzenlemesine göre Türk Borçlar Kanununun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kiracıyı koruyucu özel düzenlemeleri, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine uygulanacaktır (TBK m. 339/ f. II). Kamu kurum veya kuruluşunun kira sözleşmesinin kiracısı veya kiraya vereni olması bu bakımdan bir fark yaratmamaktadır. Böylece Kanunkoyucu, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde tartışmalara neden olan ve sözleşmenin bir tarafını İdare'nin oluşturduğu konut veya çatılı işyeri kiralarna hangi hükümlerin uygulanacağına ilişkin olarak iradesini ortaya koymuş ve bu konuda açık bir düzenleme getirmiştir.

2- Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

a- Genel Olarak

Bir kira sözleşmesine TBK m. 339- 356 arasında düzenlenmiş olan ve esas itibarıyla kiracıyı korumayı hedefleyen özel hükümlerin uygulanabilmesi için, her şeyden önce kira sözleşmesinin konusunun konut veya çatılı işyeri niteliğinde olan taşınmazlardan olması gerekir (TBK m. 339/ f. 1).

Konumuz bakımından önemli hüküm olan TBK m. 339/ f. II hükmü ise şu şekildedir:

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.”

Her ne kadar TBK m. 339/ f. II düzenlemesinde sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine TBK m. 339- 356'daki özel düzenlemelerin uygulanacağı sonucu çıkıyor görünse de, söz konusu düzenlemenin yeri ve amacı dikkate alındığında, sadece TBK m. 339/ f. I'deki koşulları sağlamış konut ve çatılı işyeri kiralarnın bu düzenlemenin kapsamı içerisinde olduğu sonucuna varmamız gerekir. Bu nedenle kamu kurum ve kuruluşları tarafından hangi usul ve esaslar içerisinde olursa olsun, yapmış oldukları kira sözleşmesine TBK hükümlerinin ve bu bağlamda TBK m. 339- 356'daki kiracıyı koruyan özel hükümlerin uygulanabilmesi için gerekli olan şart, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira sözleşmesinin konusunun “konut veya çatılı işyeri” niteliğinde olmasıdır⁵.

⁴ Geçici kullanıma özgülenmiş yerlerin kiralanmasına ilişkin olarak geniş açıklama için bkz. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. 2, XII Levha, İstanbul 2014, s. 29 vd.

⁵ Haluk Burcuoğlu, “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler*” **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı**, İstanbul 2007, s. 102; M. Turgut Öz, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, 3. bs., Vedat, İstanbul 2012, s. 71; Efrail Aydemir, **Kira Hukuku Yeni Borçlar Kanununa Göre**, 2. bs., Seçkin, Ankara 2013, s. 30, 31; Ercan Akyiğit, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin, Ankara 2012, s. 143; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 29.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, TBK m. 339/ f. II hükmüne göre kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı kira sözleşmelerine TBK m. 339- 356 hükümlerinin uygulanabilmesi için kira konusunun konut veya çatılı işyeri kirası olması yeterli olup, kamu kurum veya kuruluşlarının kiraya veren veya kiracı olması bu bakımdan bir fark yaratmayacaktır.

Bu bakımdan ilk olarak konut ve çatılı işyeri kavramları üzerinde durmamız gerekmektedir. Bu kavramlara ilişkin olarak Kanunumuzda herhangi bir tanım verilmiş değildir.

b- Konut kirası

Bir kira sözleşmesine TBK m. 339- 356 hükümlerinin uygulandığı durumlardan ilki, kira konusunun konut niteliğinde olmasıdır. Kanunumuzda “konut” tarifi verilmemiştir. Genel olarak kabul edildiğine göre⁶ kişinin uyku, oturma, ikamet etme ihtiyacını karşılayan, çevre etkenlere karşı asgari ölçüde koruma sağlayan, özel ihtiyaçlarını gördüğü üstü kapalı yapı ya da yere konut denir. Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’dan farklı olarak Türk Borçlar Kanunu, bir taşınmazın konut kirasını oluşturabilmesi için üstü örtülü olma şartını özel olarak aramamışsa da konut kavramı, içeriği itibarıyla kişilerin barınma, ikamet etme ve dış etkenlerden korunma işlevini sağlayabilmesi için üstü örtülü olma zorunluluğunu gerektirir⁷.

Kira konusu taşınmazın konut niteliğini taşıması için yukarıda da belirttiğimiz üzere uyku, barınma ve yerleşme ihtiyacını karşılaması, dışarıdan gelecek tehlikelere karşı asgari ölçüde koruma sağlaması yeterli olduğu için, kiralananın tam olarak bitmiş, eksiksiz bir yapı olması gerekmez. Barınma ihtiyacına ilişkin asgari standardı yakalayan her türlü yapı konut kavramı içinde telakki edilebilir. Bu nedenle kiralananın tuvaletinin, banyosunun veya mutfağının eksik olması, ayıplı olması vs. önemli değildir⁸. Kiranın konusunu oluşturan konutun, MK m. 19 vd. hükümlerinde düzenlenmiş olan ikametgâh niteliğini taşıması da zorunlu değildir⁹. Yine kira konusu binanın tapulu ya da tapusuz taşınmaz olması, yapının kaçak yapılmış olması veyahut gecekondulu olması, söz konusu kira sözleşmesinin konut kirası olmasını engellemez¹⁰.

Yukarıda saydığımız özelliklere sahip olan kiralanana TBK m. 339- 356 hükümlerinin uygulanabilmesi için gerekli olan bir diğer şart sözleşmedeki

⁶ Permann, Richard, **Kommentar zum Mietrecht**, 2. Aufl., Zürich 2007, Art. 253b, Nr. 2; Cevdet Yavuz- Faruk Acar- Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 11. bs., Beta, İstanbul 2012, s. 261; Fahrettin Aral- Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 9. bs., Yetkin, Ankara 2012, s. 222; Aydın Zevkliler- K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. bs., Turhan, Ankara 2013, s. 198; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 9, 10; Gümüş, **a.g.e.**, s. 23; Aydemir, **a.g.e.**, s. 25; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 140.

⁷ Bkz. Yavuz- Acar- Özen, **a.g.e.**, s. 261; Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 198; Aydemir, **a.g.e.**, s. 25; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 140; İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 247, dpn. 6.

⁸ Aral- Ayrancı, **a.g.e.**, s. 222; Gümüş, **a.g.e.**, s. 24.

⁹ Gümüş, **a.g.e.**, s. 24; Akyiğit, **a.g.e.**, 140; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 10.

¹⁰ Tandoğan Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, 6. bs., Vedat, İstanbul 2008, (Özel Borç İlişkileri C. I/II), s. 21; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 140.

kullanma amacıdır¹¹. Kiralananın konut olarak kullanılacağına ilişkin amaç, sözleşmede açıkça kararlaştırılabileceği gibi, söz konusu durum tarafların ortak iradelerinin yorumundan da çıkarılabilir.

Doktrinde bir fikre göre¹², TBK m. 339/ f. I'de düzenlenmiş olan konut kiralalarının kapsamına taşınır yapıların da girmesi gerekir. Söz konusu fikre göre taşınır yapı niteliğindeki barakaların, ev olarak kullanılan konteynırların veya sürekli olarak limanda bağlı olan bir teknenin konut kirasına konu olabilmesi mümkündür. Bu fikre göre mülga GKHK m. 1'in kapsamına musakkaf yani üstü örtülü taşınmazların gireceği açıkça belirtilmiş iken, kira konusu konutun taşınmaz olma niteliği TBK m. 339/ f. I'in ilk cümlesinde açıkça belirtilmemiştir. Ancak aynı maddenin ikinci cümlesinde, "*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle*" kiralananından söz edilirken, Kanunkoyucunun taşınmaz ifadesini kullanması nedeniyle, bu tip yapılara TBK m. 339- 356 hükümlerinin uygulanmaması gerektiği kanaatindeyiz¹³.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, bir çadırın kiralınması, para karşılığı geceleme için bir odanın tutulması veya eğitim amacıyla başka bir şehre gelen öğrencinin yurt odasını kiralınması gibi durumlarda konut kirasından bahsedilemeyecektir¹⁴. Konut kişilerin barınmaları amacına özgülenmiş yapılar olduğu için hayvanların barınmalarına yönelik yapılara ilişkin kira sözleşmeleri konut kirası sayılmaz.

c- Çatılı işyeri kirası

TBK m. 339- 356 hükümlerinin uygulanacağı bir diğer kira türü de çatılı işyeri kiralarıdır. Öğretideki genel kabule göre bir taşınmaz iktisadi, ticari ya da sınaî nitelikteki bir faaliyetin veyahut bir mesleğin icrasına hizmet etmesi amacıyla kiralınıyorsa işyeri kirasından söz edilir¹⁵. Burada amaç; iktisadi, ticari, sınaî veya mesleki faaliyet sonucunda bir gelir elde etmektir. Bu bakımdan işyeri kavramı geniş olarak yorumlanmaktadır. Bu kapsamda mağaza, büro, muayenehane, atölye, fabrika, ardiye yeri kiraları işyeri kirası sayılacaktır. Yine burada önemli olan, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları kullanma amacı olup, kiralananın kiracının mesleki veya ekonomik faaliyeti ile bağlantılı olması gerekmektedir. Bu bakımdan bir mağaza, atölye ya da fabrikanın mallarını saklamak amacıyla depo kiralınması durumunda işyeri kirasından bahsedile-

¹¹ Permman, **a.g.e.**, Art. 253b; Nr. 2; Aral- Ayrancı, **a.g.e.**, s. 222; Gümüş, **a.g.e.**, s. 23; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 9.

¹² Gümüş, **a.g.e.**, s. 24; Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, 199; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 11.

¹³ Aynı kanaatte bkz. Yavuz- Acar- Özen, **a.g.e.**, s. 261.

¹⁴ Permman, **a.g.e.**, Art. 253b, Nr. 2; Gümüş, **a.g.e.**, s. 24. Doktrinde İnceoğlu, yurt odalarının, kapıcı dairelerinin veya lojman niteliğindeki taşınmazların kiralınmasına ilişkin sözleşmelere de TBK'nın konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanması gerektiği, ancak bu tip sözleşmelerin sona ermesinin belli bir olgunun gerçekleşmesine bağlandığı (öğretim döneminin, memuriyetin vs. sona ermesi) ve bu olgunun gerçekleşmesi ile kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ereceği görüşündedir. Bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 13.

¹⁵ Permman, **a.g.e.**, Art 253b, Nr. 10; Yavuz- Acar- Özen, **a.g.e.**, s. 261, 262; Aral- Ayrancı, **a.g.e.**, s. 222; Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 198, 199; Gümüş, **a.g.e.**, s. 24; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 14; Aydemir, **a.g.e.**, s. 25; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 140.

bilecekken, bir kimsenin özel eşyalarını saklamak amacıyla depo kiralaması durumunda işyeri kirasından bahsedilemeyecektir¹⁶.

Ticari bir şirketin faaliyetlerini yürütmek amacıyla bir taşınmazı kiralaması durumunda bu kira sözleşmesi işyeri kirası niteliğindedir. Aynı şekilde gelir elde etme amacı bulunmayan bir derneğin, vakfın, siyasi partinin, dini, politik, sanatsal veya sportif amaçlı bir birliğin, bu faaliyetlerini icra edebilmek için yaptıkları kira sözleşmeleri öğretide işyeri kirası olarak adlandırılmaktadır¹⁷. Bu gibi topluluk ve birliklerin amaçlarını yerine getirmek için gerekli geliri elde etmek üzere kurdukları ticari işletmeler için yaptıkları kira sözleşmeleri de tabiidir ki işyeri kirası niteliğindedir¹⁸. Ancak doktrinde isabetli olarak belirtildiği üzere, ticari bir işletme tarafından kiralansa bile, bu ticari işletmenin mesleki faaliyeti ile doğrudan alakası olmayan yerlerin kiralınması kira sözleşmesini işyeri kirası niteliğine sokmaz. Örnek olarak bir ticari işletmenin, kendi çalışanlarının spor yapması için bir salon kiralaması, dinlenmesi veya sosyal ihtiyaçlarını karşılaması için lokal kiralaması, personeli için lojman, müşterileri için konuk evi vs. kiralaması gibi durumlarda işyeri kirasından söz edilemez¹⁹.

Bilindiği üzere, bir yerin işyeri olabilmesi için üstü kapalı, örtülü, çatılı vs. olması gerekmez. Üstü açık otoparklar, üstü açık kömür, odun vs. satış yerlerinde durum bu şekildedir. Ancak Türk Borçlar Kanunumuz, mehaz İş-çiye Borçlar Kanunundan farklı olarak, TBK m. 339- 356'daki özel hükümlerin uygulanabilmesi için, kira konusu işyerinin üstü kapalı olması şartını koymuştur²⁰. 6570 sayılı GKHK döneminde Yargıtay, taşınır yapı niteliğindeki baraka ve kulübelerin işyeri olarak kiralınması durumunda, bu tip kiralara 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağı görüşünde idi²¹. Aynı şekilde Yargıtay, kira konusu büfenin yapılacak inceleme sonucunda baraka niteliğinde olduğunun ortaya çıkması durumunda 6570 sayılı GKHK hükümlerinin uygulanmayacağına karar vermiştir²². Yargıtay'ın bu uygulamasının TBK döneminde

¹⁶ Gümüş, **a.g.e.**, s. 25. Yazara göre evdeki fazla eşyaları depolamak amacıyla aktedilen depo kirası ne konut kirası ne de işyeri kirası niteliğindedir (Bkz. Gümüş, **a.g.e.**, s. 25, dpn., 30).

¹⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 199; Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 199; Dernek ve vakıfların kiracı sıfatı ile yaptıkları kira sözleşmelerinin ne konut ne de işyeri kirası olduğu, ancak TBK m. 339- 356 hükümlerinin kıyas yolu ile bu tip kiralara da uygulanması gerektiği görüşünde bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 16.

¹⁸ Gümüş, **a.g.e.**, s. 26.

¹⁹ Gümüş, **a.g.e.**, s. 199; Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 199.

²⁰ Kanunkoyucunun bu seçiminin yanlış olduğu ve artık üstü açık- üstü kapalı işyeri ayrımının yapılmaması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, **a.g.e.**, s. 25.

²¹ Bkz. Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz, İstanbul 1993, s. 16, 17 ve orada anılan Yargıtay kararları.

²² Yarg. 6. HD, T. 23.02.2004, E. 971, K. 1052, "Taraflar arasındaki ilk uyumsuzluk, kiralananın Borçlar Kanunu'nun adı kira hükümlerine mi, yoksa 6570 Sayılı Kanun hükümlerine mi tabi olduğu noktasındadır. Davacı ile davalı SSK Bursa Hastanesi Geliştirme ve Dayanışma ve Yardım Derneği arasında düzenlenen 15.5.1998 başlangıç tarihli bir yıl süreli sözleşmede ve kiracı dernekle alt kiracı diğer davalı A.O. arasında düzenlenen 1.6.1996 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli sözleşmede kiralananın vafı 16.48 m2 alanlı büfe ve açık alan olarak belirtilmiştir. Mahallinde yapılan keşif ve inşaat yüksek mühendisi H.K.'nin düzenlediği 9.12.2003 tarihli raporda büfenin acil servis otoparkı içinde asfalt zemine gömülmüş demir dikmelerle tabana bağlanmış temeli, su basmanı ve duvarı olmayan bir baraka niteliğinde bulunduğu belirtilmiştir. Buna göre kiralanan

de devam edeceği kanısındayız. İşyerinin araziye sıkı surette bağlı olarak üstü çatılı, etrafı da korunaklı bir şekilde çevrili olması gerekir²³.

Kiralanan taşınmaz, çatılı işyeri kirası niteliğinde olsa bile aynı zamanda ürün (hâsılat) kirası ise yine TBK m. 339- 356 hükümleri uygulanmayacaktır (TBK m. 358). TBK m. 358 hükmü şu şekildedir:

Bu ayırmada ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.”

Konu ile ilgili olarak Yargıtay'ın ürün (hâsılat) kiralalarına 6570 sayılı GKHK hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin son dönemde verdiği kararlar²⁴ böylece TBK'da kanunlaşmıştır.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise, kira sözleşmesine konu boş arsanın kiracıya üzerinde işyeri inşa ederek işletmesi amacıyla kiralananı durumunda söz konusu kira sözleşmesine hangi hükümlerin uygulanması gerektiği sorunudur. Konu ile ilgili olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2005 yılında vermiş olduğu kararda²⁵, kiralanan boş arsa kiracıya teslim edildiğinde

Borçlar Kanunu'na tabi adi kira niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu tür bir sözleşmede tahliye kararı verilebilmesi için feshi ihbar sürelerine riayet edilmesi yeterli olup, başka bir neden aramaya gerek bulunmamaktadır.” (www.kazanci.com).

²³ Aral- Ayrancı **a.g.e.**, s. 222.

²⁴ Yarg. HGK, T. 14.04.2004, E. 11- 222, K. 222, “Yine, bir bütün olarak değerlendirildiğinde varılan bir başka sonuç; 6570 Sayılı Kanun'un, sadece konut veya işyeri olarak kullanılmak üzere kiralananmış olan taşınmazlar; dolayısıyla, kiracıya sadece kiralananı kullanma hak ve yetkisi tanıyan kira sözleşmeleri (B.K.nun adi kiraya ilişkin hükümlerinin kapsamında bulunan sözleşmeler) bakımından bir düzenleme getirmiş olduğu; hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerin ise bu yasanın kapsamı dışında bırakıldığıdır: 6570 Sayılı Kanunda, hasılat kirası sözleşmelerinin dahi kapsam içinde bulunduğu sonucuna götürebilecek hiçbir hüküm bulunmamaktadır; esasen, kanun koyucunun temel amaç ve endişesini oluşturduğu yukarıda ifade edilen kiracıyı koruma olgusu da gözetildiğinde, hasılat kirası sözleşmelerinin bu yasa kapsamında olmasına olanak da yoktur. Zira, hasılat kirası sözleşmelerini adi kira sözleşmelerinden ayıran temel unsur durumundaki, kiralananı kullanmanın yanında ve ondan daha önemli olarak “ürünü toplama, semereden yararlanma” olgusu ve kira bedelinin nakit yanında semere veya hasılatın bir hissesi olarak da ödenebilmesi, bu sözleşme tipini kendine özgü bir yapıya kavuşturmakta ve adi kira sözleşmelerinden farklı olarak, hasılat kirasında kiracı, kiralayandan daha zayıf bir konumda bulunmamaktadır.” (www.kazanci.com). Yarg. 6. HD, T. 15.06.2010, E. 2448, K. 7268, “Borçlar Kanununun 287. maddesi hükmü uyarınca hasılat kirasında süre bittiği halde kiralayanın açık veya örtülü rızasıyla kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi veya kira sözleşmesinde kararlaştırılan feshi ihbarı iki taraftan birinin yapmamış olması durumunda sözleşme yıldan yıla yenilenmiş sayılır. Sözleşmenin bu şekilde yenilenmiş olması halinde bir senelik bir müddetin hitamından altı (6) ay önce kiracıya feshi ihbar tebliği edilmek suretiyle ancak o senenin sonunda tahliye davası açılabilir. Bu durumda tahliye karar verilebilmesi için başka bir sebep aramaya gerek yoktur.” (www.kazanci.com).

²⁵ Yarg. HGK, T. 30.03.2005, E. 6-181, K. 208, “Ne var ki, somut olayda. 1.8.1999 günlü sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde. Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyuşmazlık yaratmamıştır.

üzerinde çatılı bir işyeri olmadığı için Borçlar Kanununun adi kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin uygulanması gerektiği, ancak sözleşme uyarınca kiracının, taşınmaz üzerinde çatılı işyerini tamamlayıp işletmeye başladığı tarihten itibaren ise 6570 sayılı GKHK hükümlerinin uygulanması gerektiği sonucuna varmıştır. Ancak Yargıtay, kiracının sözleşmede kendisine tanınmış bir yetki olmaksızın ve sonradan da kiraya veren tarafından verilmiş bir izin olmaksızın boş arsa üzerine bir çatılı işyeri inşa etmesi halinde söz konusu sözleşmenin niteliğinin değişmeyeceğini ve adi kira hükümlerinin uygulanacağı sonucuna varmıştır²⁶.

3- Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Tarafı Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

a- Genel olarak

Kamu kurum ve kuruluşları mülkiyeti kendisine ait belirli nitelikteki taşınır ve taşınmaz malları, gelir elde etmek amacıyla, gerçek veya tüzel kişilere belirli bir süre için kiraya veren sıfatı ile kiralamakta, bazı durumlarda ise ellerinde bulunan mallar yetmediği için ve kamu hizmetini ifa maksadıyla gerçek veya tüzel kişilerden bedeli karşılığında belirli bir süre için kiracı sıfatı ile kiralamaktadır²⁷.

Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyumsuzluğun çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir.” (www.kazanci.com).

²⁶ Yarg. HGK, T. 30.03.2005, E. 6-181, K. 208, “Bu noktada önemle belirtilmelidir ki; Yargıtay’ın sapma göstermeyen uygulamasına göre, sözleşme anındaki durumu itibarıyla 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olmasa, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez; sonradan yapılan örtülü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz. Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder.” (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD, T. 11.05.2006, E. 4087, K. 7576, “Taraflar arasında düzenlenen 1.7.1998 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile davalı kayyum tarafından idare edilen 35 parsel sayılı arsa vasfındaki taşınmazın üzerindeki natamam inşaat ile birlikte ve natamam inşaat olarak kullanılmak; üzere davacıya kiralandığı hususu ihtilafsızdır. Taşınmaz kira sözleşmesinde arsa olarak tanımlanmış olup üzerinde bulunan natamam inşaatın sözleşmenin özel şartlar başlıklı kısmının 6. maddesinde yazılı “kiracı kiralanan yeri teslim tutanağında belirtilen şekliyle kullanmak mecburiyetindedir. Kiracı kiralanan yer üzerinde hiçbir suretle sabit tesis yapamaz. Ancak ilgili kamu kuruluşlarından izin almak kaydıyla temelsiz geçici işyeri ve tesisler yapabilir. Bu tesisler kira süresi sonunda kaldırılarak taşınmaz mal teslim alındığı şekliyle kayıma teslim edilir,” hükmüne aykırı olarak tamamlanması, taşınmazın niteliğini değiştirmez. Mahkeme kabulünün aksine, kira sözleşmesinin mahiyeti itibarıyla olayda 6570 Sayılı Yasanın uygulanma olanağı bulunmamaktadır.” (www.kazanci.com).

²⁷ Bu konuda geniş açıklama için bkz. Fatma Ayhan, **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, XII Levha, İstanbul 2013, s. 61 vd.; Efrail Aydemir, **Kira Hukuku Yeni Borçlar Kanununa Göre**, 2. bs., Seçkin, Ankara 2013, s. 286 vd.

b- Kamu kurum ve kuruluşları tarafından kira sözleşmesine konu olabilecek taşınmazlar

Genel olarak söylenebilir ki; İdare, kanunların kendisine yüklediği görevlerini yerine getirmek ve kamu hizmetini ifa edebilmek için bir takım mallara ihtiyaç duyar. İdarenin söz konusu mallarından bir kısmı doğrudan kamu hizmetine tahsis edilmiştir. Bir kısım mallar ise kamu hizmeti görmek için değil de gelir elde etmek için İdarenin mülkiyetinde bulunabilir. Bu genel ayırıma uygun olarak da idarenin sahip olduğu malları “kamusal mal” ve “özel mal” olarak ikiye ayrılmaktadır²⁸. Bu bakımdan idarenin kamusal mallarına kural olarak Kamu Hukuku ve İdare Hukuku kuralları uygulanmakta, özel mallarına ise Özel Hukuk kuralları uygulanmaktadır. İncelememiz bakımından da bu ayırım önem arz etmekte olup, kural olarak ancak İdarenin Özel Hukuka tabi olan mallarından konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz taşınmazlarının kiralanması durumunda TBK m. 339- 356’da düzenlenmiş özel hükümler uygulanacaktır. Bu bakımdan İdareye ait bir malın kamusal mal mı yoksa özel mal mı olduğunun tespiti gerekmektedir.

Doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da doğrudan doğruya kamunun kullanımına sunulmuş mallar ile bir kamu hizmetine özel bir düzenleme ile tahsis edilmiş mallar, kamusal mal niteliğindedir²⁹. Bu bakımdan kamuya ait mal; orta malı, hizmet malı ya da sahipsiz mal³⁰ kategorisine giriyor ise kamusal mal niteliğinde olduğu kabul edilmektedir³¹. Yapılan bu ayırıma göre okul binaları, hastaneler, adliye binaları vs. hizmet mallarına; meralar, yaylak, kışlak ve otlaklar, harman ve panayır yerleri, parklar ve bahçeler (Kadastro Kanunu m. 16), orta malına ve yararı kamuya ait olan sular ve kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler (MK m. 715) sahipsiz yerlere örnek olarak gösterilebilir.

İdarenin kamusal nitelikteki mallarının kira sözleşmesi gibi özel hukuk sözleşmelerine konu olamayacağı kabul edilmekle³² birlikte, istisnai olarak kira sözleşmesi kişiye malı işgal etme ve kullanma yetkisi verdiğinden, eğer kamusal

²⁸ Lütfi Duran, “Kamusal Malların Ölçütü” **Amme İdaresi Dergisi**, C. 19, S. 3, s. 43; Ayhan, **a.g.e.**, s. 65.

²⁹ Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. II, İstanbul 1966, s. 1304; Duran, **a.g.m.**, s. 51; Aydın Gülan, **Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim**, Alfa, İstanbul 1999, s. 29, 30. Yarg. HGK, T. 17.04.2002, E. 3-163, K. 308, “Kamu tüzel kişilerinin ellerinde bulunan taşınır ve taşınmaz mallardan toplum tarafından istifade edilenlerle bir kamu hizmetine (o hizmetin bir unsuru olacak şekilde) bağlanmış olanlar kamu malı sayılır (Onar, Sıddık Sami: *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, c.1, İst. 1960, sh.967). Bir başka anlatımla (kamu malları), halkın tümü tarafından kullanılan, yararlanılan veya halk için kamu tüzel kişilerinca kullanılan ya da işletilen taşınır ve taşınmaz mallardır (Derbil, Süheyl: *İdare Hukuku*, Ank.1959, sh.401; Akipek, sh.43). Yasal anlatımı ile: “Kamunun ortak kullanılmasına veya kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerdir” (Wieland, C: *Kanunu Medeni’de Aynı Haklar*, Ank. 1946, sh.151,152).”

³⁰ Genel olarak kabul edildiğine göre kamu hizmetine o hizmetin unsuru teşkil edecek şekilde tahsis edilmiş mallara hizmet malı, halkın doğrudan doğruya yararlanmasına tahsis edilmiş mallara orta malı ve niteliği gereği halkın kullanımına açık olan mallara sahipsiz mal denmektedir. Bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 68.

³¹ Gülan, **a.g.e.**, s. 30.

³² Onar, **a.g.e.**, s. 1320; Gülan, **a.g.e.**, s. 143. Bu ilke ve istisnaları hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 72 vd.

nitelikteki malın tahsis gayesi buna uygun ise söz konusu malların kullanımının ücret karşılığı üçüncü kişilere bırakılabileceği kabul edilmektedir³³. Örnek olarak kamuya ait olduğu tartışmasız olan bir yol ya da kaldırımın kiralınması mümkün olmamakla birlikte söz konusu yolun kısmının geçici bir süre için kullanımını üçüncü kişilere bırakılabilir ve bunun karşılığında bir işgal ücreti alınabilir³⁴.

İdarenin kamusal malları dışında kalan malları ise özel mallar kategorisini oluşturmaktadır³⁵. Özel mallar, İdarenin bir kamu hizmetine özel bir düzenleme ile tahsis edilmemiş olan veya toplumun genel ihtiyaçları ile doğrudan ilgili olmayan mallarından olup, daha çok bir gelir elde etme amacını taşımaktadır. Bu özellikleri gereği de Özel Hukuk işlemlerine konu olabilmekte ve bu arada da gerçek veya tüzel kişi üçüncü kişilere de kiralanabilmektedir³⁶. Kural olarak İdarenin özel malları Özel Hukuka tabidirler ve söz konusu mallara ilişkin olarak çıkacak uyuşmazlıklar adli yargıda çözülmektedir³⁷. Bu bağlamda kamu kurum ve kuruluşlarının özel mallarının gerçek veya tüzel kişilere kiralanması durumunda söz konusu sözleşme bir özel hukuk ilişkisi meydana getirmekte ve söz konusu sözleşmeden kaynaklanan problemlere Özel Hukuk kuralları uygulanmaktadır. Aynı şekilde kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamu hizmetinin ifası için ihtiyaç duyduğu taşınır veya taşınmaz malların kiralanmasında da aynı prensip geçerlidir.

c- Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanacak hükümler

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, kamu kurum ve kuruluşları, mülkiyeti kendilerine ait özel malları gelir getirmek amacıyla ile üçüncü kişilere kiralayabilirler. Aynı şekilde kamu kurum ve kuruluşları, ellerindeki mallar yetmediği takdirde ve kamu hizmetini ifa maksadı ile üçüncü kişilere ait taşınır veya taşınmaz malları kiralayabilirler.

Ancak kamu kurum ve kuruluşları mülkiyeti kendisine ait özel malları ve bu arada konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları, ancak buna ilişkin Kanunlar ve ilgili mevzuat çerçevesi içinde kiraya veren sıfatı ile kiraya verebilirler. Aynı şekilde kamu kurum ve kuruluşları mülkiyeti üçüncü kişilere ait olan malları kiracı sıfatı ile söz konusu mevzuata uygun şekilde kiralayabilirler. Çünkü söz konusu kira sözleşmesi bir Özel Hukuk ilişkisi meydana getirirse bile, kamu kurum ve kuruluşları yapmış oldukları tüm işlemlerde kamu menfaatinin üstün tutulmasıyla yükümlüdürler. Bu nedenle de kamu menfaatinin korunması bakımından İdarenin yaptıkları sözleşmeleri belirli usul ve esaslarla sınırlandırılması ve bu konuda özel usullerin belirlenmesi zorunludur. İdare Özel Hukuka tabi olsa bile özel malları üzerinde dilediği gibi tasarrufta bulunamaz³⁸.

³³ Kemal Gözler, **İdare Hukuku**, C. II, Bursa 2009, s. 887.

³⁴ Danıştay 8. D., T. 14.12.1992, E. 3452, K. 3497 (www.kazanci.com).

³⁵ Şeref Gözübüyük- Turgut Tan, **İdare Hukuku C. I (Genel Esaslar)**, 7. bs., Turhan, Ankara 2010, s. 1077; Ayhan, **a.g.e.**, s. 65.

³⁶ Ayhan, **a.g.e.**, s. 90; Abdurrahman Acar, "Belediyelerde Taşınır ve Taşınmaz Malların Kira ve Tahliye İşleri" **Çağdaş Yerel Yönetimler**, C. 4, S. 4, Temmuz 1995, s. 23.

³⁷ Onar, **a.g.e.**, s. 1300; Ayhan, **a.g.e.**, s. 90.

³⁸ Ayhan, **a.g.e.**, s. 91.

İdare, sözleşme yapma ehliyeti, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin şekli ve konusu yönlerinden ilgili Kanunlarca belirlenmiş olan usul ve esaslarla bağlıdır³⁹. Bu bakımdan da İdarenin, kanuni düzenleme gereği uygulamakla yükümlü olduğu usul kurallarına uymaksızın yapmış oldukları özel hukuk sözleşmeleri kesin hükümsüzdür⁴⁰.

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan özel mallarının üçüncü kişilere kiralanması amacıyla yapılacak ihalelere ilişkin hususlar, 1983 tarih ve 2883 sayılı Devlet İhale Kanunu'nda düzenlenmiştir⁴¹. Kamu kurum ve kuruluşları, kamu hizmetini ifa maksadı ile üçüncü kişilere ait malların kiralanmasına ilişkin ihale usul ve esasları ise 04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda düzenlenmiştir⁴².

Bu düzenlemeler uyarınca kamu kurum ve kuruluşları, kira sözleşmesinin karşı tarafını seçerken ilgili Kanun hükümleri uyarınca ve bu Kanunlarda belirlenen usullere ihale yapmak zorundadır⁴³. Yapılan ihale sonucunda ihaleyi kazanan kimse ile kural olarak kira sözleşmesi yapılması zorunlu olup (Devlet İhale Kanunu m. 53), bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılması (Devlet İhale Kanunu m. 4) ve bu sözleşmenin de noterce onaylanması gerekmektedir (Devlet İhale Kanunu m. 57). Devlet İhale Kanununun bu düzenlemesi bir geçerlilik şartı olup, öngörülen şekilde yapılmamış olan kira sözleşmesi kesin hükümsüzdür⁴⁴. Devlet İhale Kanunu, bu kanun uyarınca yapılmış olan kira

³⁹ Lütfi Duran, **İdare Hukuku Ders Notları**, İstanbul 1982; s. 434; Ayhan, **a.g.e.**, s. 96.

⁴⁰ Ayhan, **a.g.e.**, s. 96; Yarg. 1. HD, T. 31.03.2003, E. 2714, K. 3764 (www.kazanci.com).

⁴¹ Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslarını düzenlemek amacıyla "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik" 19.06.2007 tarihli Resmi Gazetede (26557) yayınlanmış olup, 01.07.2007 tarihinde (m. 98) yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik, tarihî ve bedii değeri olan taşınmazlar hariç olmak üzere, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz yerleri kapsar (m. 2). Aynı şekilde tarihi ve estetik değeri olan taşınmazlar da "*Tarihi ve Bedii Değeri Olan Taşınmaz Malların Kiraya Verilmesi Hakkında Yönetmelik*" (RG. 16.12.1984, 18607) hükümleri uyarınca kiraya verilecek olup, tarihi ve bedii değeri olan Hazinenin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların kiraya verilmesi işlemleri bu Yönetmelik hükümlerine göre yürütülür (m. 1). Yönetmeliğin 2. maddesi uyarınca tarihi ve bedii değeri olan taşınmaz mallar 21.07.1983 tarihli 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren taşınmaz malları kapsar.

⁴² Aydemir, **a.g.e.**, s. 284; Ayhan, **a.g.e.**, s. 99. Bahsi geçen Kanunlarda düzenlenmiş olan usul ve esaslarla ilgili ayrıntılı inceleme için ayrıca bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 91 vd.

⁴³ İhale yapma zorunluluğu ve ihale yöntemlerine ilişkin açıklamalar için bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 95 vd.

⁴⁴ Yarg. 15. HD, T. 20.09.1995, E. 2598, K. 4838, "*Taraflar arasında düzenlenen protokolün geçerli olabilmesi, 2886 sayılı Devlet ihale Kanununun 57. maddesi uyarınca sözleşmenin noterlikçe tescil edilmesine bağlıdır. Bu husus sözleşmelerin geçerlilik şartı olup, hakim tarafından görevi gereğince re'sen gözetilmelidir. Dava konusu olayda taahhüt, geçerli bir sözleşmeye bağlanmamış ve davalı tarafından benimsenip ifa edilmemiş olduğundan, mahkemece ortada geçerli bir sözleşme varmışçasına davacının bu yüzden uğradığı zararların tazminine, yani kâr kaybına hükmedilmesi doğru değildir. Yapılacak iş, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tarafların birbirlerine verdiklerinin iadesinden ibarettir.*" (www.kazanci.com). Ancak tabiidir ki, bu geçersizliği ileri sürmek MK m. 2 anlamında hakkın kötüye kullanılması teşkil ediyorsa, bu iddia dinlenmez. Özellikle,

sözleşmelerine ilişkin bir de üst süre öngörmüştür. Söz konusu Kanunun 64. maddesi uyarınca kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Ancak turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür. Kira sözleşmesi ürün (hâsılat) kirası niteliğindeki dalyan, voli yerleri, doğal ve yapay göller, barajlar, havuzlar, nehirler ve nehir ağzlarındaki sular, av yerleri ile deniz ve iç sulardaki su ürünleri istihsal hakkının kiralananmasında beş yıla kadar sözleşme yapmaya idareler yetkilidir. Ancak, kiracı tarafından kurulacak ve tesisat yapılacak olan üretme yerleri onbeş yıla kadar kiraya verilebilir (Devlet İhale Kanunu m. 65).

Tüm bu açıklamalarımızdan sonra denilebilir ki, gerek kamu kurum ve kuruluşlarına ait özel malların kiraya verilmesinde gerekse de bu kuruluşlar tarafından üçüncü kişilere ait malların kiralananmasında yukarıda bahsettiğimiz ihale kanunlarındaki usul ve esaslar uygulanacaktır. Söz konusu usul kuralları, gerek konut ve çatılı işyeri kurallarına, gerek adi kiralara ve gerekse de ürün kirasına uygulanacaktır. Söz konusu usul kurallarına ilişkin olarak kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu adi kira ve ürün kirası niteliğindeki kiralarda, taraflar arasındaki hukuki uyumsuzluklarda ilk olarak, ihale kanunları ve varsa özel kanun hükümleri ile birlikte taraflar arasındaki sözleşme hükümleri uygulanacak buralarda hüküm bulunmaması halinde Türk Borçlar Kanununun hükümleri uygulanacaktır⁴⁵.

Bununla birlikte daha önce de ifade ettiğimiz üzere Türk Borçlar Kanunumuz, kiracıyı koruyucu özel hükümleri içeriğinde barındıran “konut ve çatılı işyeri” kiralalarının uygulama alanı ile ilgili olarak özel bir düzenleme getirmiştir. TBK m. 339/ f. II hükmü şu şekildedir:

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.

Aslında söz konusu hükmün bir benzeri, yürürlükten kalkan 6570 sayılı GKHK m. 14’de de düzenlenmişti. Söz konusu hüküm şu şekilde kaleme alınmıştı⁴⁶.

şekil şartına uyulmadan yapılan kira sözleşmesi sonucunda kiralanan kiracıya teslim edilmiş ve kiracı tarafından kullanılmaya başlanmış, karşılığında da kira parası alınmış ise ve belli bir süre kiracılık ilişkisi devam etmişse, artık kira sözleşmesinin şekil bakımından geçersiz olduğu ileri sürülemez. Bkz. Yarg. 1. HD, T. 19.04.1984, E. 4128, K. 4128, “Belediyenin kamu tüzel kişiliğine sahip ve mallarının idaresinde 2490 sayılı Yasaya bağlı olduğu bilinmekte ise de, tasarruflarında özel hukuk hükümlerine göre sorumlu bulunduğu da kuşkusuzdur. Taraflar arasındaki sözleşmenin yasa da öngörülen biçimde yapılmamış olmasından öncelikle belediyenin yetkili organ ve kişileri sorumludur. Her iki taraf kendilerine düşen edimleri zamanında yerine getirerek sözleşmeyi sekiz yıl boyunca sürdürmüşler, sözleşmenin varlığı ve geçerliliği konusunda birbirlerine güven vermişlerdir. Bu itibarla davacı belediyenin iddiası, hakkın kötüye kullanılması niteliğinde bulunmaktadır.” (www.kazanci.com).

⁴⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s. 285.

⁴⁶ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun gerekçesinde de TBK m. 339/ f. 2 hükmünün 6570 sayılı GKHK’nın 14. maddesi düzenlemesi dikkate alınarak hazırlandığı belirtilmiştir. “Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin

2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

Ancak mülga 6570 sayılı GKHK m. 14'ün atf yaptığı 2490 sayılı Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Devlet İhale Kanununda yer alan bazı düzenlemeler ise kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanacak hukuk bakımından bir takım tartışmaları da beraberinde getirmiştir.

Konu ile ilgili olarak Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları şu şekildedir:

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

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

Aynı şekilde Belediye Kanununun 15. maddesinin beşinci fıkrasına göre Devlet İhale Kanununun 75. maddesi hükümleri belediyeye ait taşınmazlar için de uygulanacaktır.

Tüm bu nedenlerle 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde GKHK m. 14'ün anlamı ve kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu kira sözleşmelerine uygulanacak hukuk konusunda yargı çevrelerinde farklı yönde kararlar çıkmıştı.

Yargıtay, bazı kararlarında bizce gayet haklı ve yerinde bir şekilde 2490 sayılı Kanunun Devlet İhale Kanunu ile yürürlükten kaldırılması ile GKHK m. 14'deki atfın bu kanuna yapılmış sayılacağı ve bu kiralara GKHK hükümlerinin ve özellikle de sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesi durumunda kira sözleşmesinin GKHK m. 11 hükmü uyarınca 1 yıl yenileneceği, bu nedenle de kiracının kiralananandan sürenin geçmesine bağlı olarak tahliye edilemeyeceği yönünde görüş bildirmiştir⁴⁷. Ancak Yargıtay, bu dönemde verdiği bazı kararla-

de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır.”

⁴⁷ Yarg. HGK, T. 08.07.2009, E. 13- 282, K. 320, “Görülmekte olan davada, davacı vekili, 2886 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan ihale sonucunda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna tabi bulunduğunu ileri sürmüş ve kiracılığın tespiti istemini bu gerekçeye dayandırmıştır.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmede, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin tahliye sebepleri bakımından 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamında olup, olmadığı hususu öncelikle tartışılıp, değerlendirilmiştir.

18.05.1955 tarihinde kabul edilen 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 14. maddesinde “2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.” hükmü bulunmaktadır.

Bu hükümde atf yapılan 02.06.1934 tarih ve 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu, sonradan 08.09.1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 94. maddesiyle yürürlükten kaldırılmış, ancak, 6570 sayılı Kanunun 14. maddesinde bu yönden bir değişiklik yapılmamış; böylece, anılan 14. madde, yürürlükte olmayan bir kanuna atf yapan içeriğiyle varlığını sürdürmüştür.

Hem 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu ve hem de onu yürürlükten kaldırarak aynı konuyu yeniden düzenleyen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu; kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadırlar.

rında ise tam aksi sonuca varmıştır. Buna göre kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kira sözleşmelerine, GKHK hükümleri ve bu arada kira sözleşmesinin süresinin sonunda kanunen yenilenmesine ilişkin 11. madde hükmünün uygulanmayacağı yönünde kararlar vermiştir⁴⁸.

Gerek bu durum ve gerekse Kanun Koyucunun 2490 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış olmasına rağmen, 6570 sayılı Kanunun ona atf yapan 14. maddesinde bir değişiklik yapma gereğini duymamış olması, anılan 14. maddedeki atfın, 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırarak ve onun yerine yürürlüğe giren 2886 sayılı Kanuna yönelik olarak da devam ettirildiğinin kabulünü gerektirmektedir. (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD, T. 20.04.2011, E. 16666, K. 6316, “Davacı, 2886 Sayılı kanun çerçevesinde yapılan ihale sonucunda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna tabi bulunduğunu ileri sürmüş ve mahkeme kararı olmadan tahliyenin gerçekleşmeyeceğinden bahis ile muarazanın giderilmesi isteminde bulunmuştur. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadır. Dolayısıyla 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 Sayılı Kanunun 1. maddesinde öngörülen koşulları taşımaları halinde), 6570 Sayılı kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, ancak 7. maddede tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir.” (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD, T. 18.01.2010, E. 2009/ 8167, K. 2010/ 87, “Davacının, davalı İTÜ Rektörlüğü’nden 28.10.1993 başlangıç tarihli sözleşme ile öğrenci kantinini kiraladığı, daha sonra kiralamaya yetkisinin İTÜ Geliştirme Vakfı’na devredilmesi üzerine, bu davalı ile 05.02.1997 başlangıç tarihli 5 ay süreli sözleşmenin yapıldığı, davalı İTÜ Rektörlüğünün davacıya gönderdiği 09.04.2007 ve 08.11.2007 tarihli ihtarnamelerle yeni dönemde sözleşmenin yenilenmeyeceği bildirilerek, tahliyenin istendiği anlaşılmaktadır. Davacı, 2886 Sayılı Kanun çerçevesinde yapılan ihale sonucunda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna tabi bulunduğunu ileri sürmüş ve mahkeme kararı olmadan tahliyenin gerçekleşmeyeceğinden bahisle, muarazanın giderilmesi 2009/8167-2010/87 isteminde bulunmuştur. Davalılar, kantinin 2886 Sayılı Yasa gereğince kiralandığını ve son kira sözleşmesinde, 05.07.1997 tarihinde sözleşmenin sona ereceğinin açıkça belirtildiğini savunmuşlardır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 14. maddesinde, “2490 sayılı Artırma Eksiltme ve ihale Kanunu’na tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur” hükmü bulunmaktadır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerinin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadır. Dolayısıyla 2886 Sayılı Kanuna göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 Sayılı Kanunun 1. maddesinde öngörülen koşulları taşımaları halinde) 6570 Sayılı Kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleri ile ilgili olarak, ancak 7. maddede tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir.” (www.kazanci.com)

⁴⁸ Yarg. 6. HD. T. 05.02.2013, E. 18053, K. 1582 “Olayımızda; taraflar arasında düzenlenen 28.04.1998 başlangıç ve 31.12.1998 bitiş tarihli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taşınmaz 2886 sayılı Yasa uyarınca kiraya verildiği tarafların ve mahkemenin kabulindedir. Sözleşme 6570 Sayılı Kanunu’nun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenerek uzamış ise de; Vakıflar Genel Müdürlüğüne 2886 Sayılı Yasanın 75. maddesinden yararlanma hakkı tanıyan 5737 Sayılı Kanunun (79/c md.) yürürlüğe girdiği 27/02/2008 tarihini izleyen yenilenen son dönemin bittiği 31.12.2008 tarihi itibarıyla sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir, artık bu tarihten sonra yasa gereği sözleşmenin 6570 Sayılı Kanununun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından davalı kiracı fuzuli şağil durumuna düşmüştür. Bu nedenle mahkemece davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” (www.kazanci.com); Yarg. 6. HD. T. 17.12.2012, E. 17311, K. 16816, “Davacı belediye ile davalı Hüseyin M. arasında yapılan 01.01.2004 başlangıç ve 3 yıl süreli kira sözleşmeleri konusunda taraflar

Danıştay⁴⁹ ve Sayıştay Genel Kurulu⁵⁰ ise söz konusu uyumsuzlukla ilgili olarak Devlet İhale Kanunu yürürlüğe girdiği andan itibaren GKHK m. 14'deki atfın hükümsüz hale geldiği yönünde karar vermiş, kamu kurum ve kuruluşları tarafından Devlet İhale Kanunu usul ve esaslarına göre yapılan kira sözleşmelerine bu konuda özel kanun olan Devlet İhale Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiğini kabul etmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise, değişik Yargı çevrelerinde farklı şekilde sonuçların ortaya çıkmasına neden olan kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarına doğrudan doğruya hangi hükümlerin uygulanacağını, kesin bir dille ve tartışmaya yer bırakmayacak şekilde ifade etmiştir. TBK m. 339/ f. II hükmüne göre kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve işyeri kiralarına TBK hükümleri uygulanacaktır. Bu bakımdan kira sözleşmesinin hangi kanun hükmüne dayalı olarak veya hangi usulle yapıldığının hiçbir önemi bulunmamaktadır. Böylece Kanunkoyucu, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarında doğrudan doğ-

arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiralananın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verildiği dosya içindeki ihale evraklarından anlaşılmaktadır.

Her ne kadar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verilen kiralanan ile ilgili olarak taraflar arasında düzenlenen 01.01.2004 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi, 5393 sayılı Kanunun 15P-3 maddesinin yollanmasıyla uygulanması zorunlu olan 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesi gereğince, 01/01/2007 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Artık bu tarihten sonra Yasa gereği sözleşmenin 6570 sayılı Kanununun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından, davalı kiracı fuzuli şağil durumuna düşmüştür.” (www.kazanci.com); Aynı yönde diğer kararlar için bkz. Yarg. 3. HD. 2010.2011, 16715, 16056 (www.kazanci.com); Yarg. 3. HD. 03.02.2009, 21012/ 1236 (www.kazanci.com); Yarg. 3. HD. 29.12.2008, 19806/ 22497 (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD. 28.05.2004, 16681/ 8264 (www.kazanci.com); Yarg. 13. HD. 17.04.2003, 181/ 4665 (www.kazanci.com).

⁴⁹ Konu ile ilgili yayınlanmamış Danıştay kararları için bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 193, 194 ve dpn. 8.

⁵⁰ Sayıştay Genel Kurul Kararı, T. 21.01.1993, K. 4761/1, “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 14’üncü maddesinde; 2490 sayılı Artırma Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkullar 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 gayrimenkullar 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. Bu nedenle 2886 sayılı Kanuna göre kiraya verilen taşınmazlara; 2490 sayılı Kanuna göre kiraya verilmiş gibi, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 14’ üncü maddesi yoluyla bu Kanun hükümlerinin uygulanması imkanı kalmamıştır.” (www.kazanci.com).

ruya yürürlükten kalkan GKHK hükümlerinin uygulanması gerektiği yolundaki görüşü kanun hükmü haline getirmiştir. Doktrinde de bu fikir büyük bir çoğunlukla benimsenmektedir⁵¹.

Doktrinde azınlıkta kalan ikinci bir fikre göre ise, Devlet İhale Kanunundaki düzenlemeler, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından Türk Borçlar Kanununa göre özel düzenlemelerdir. Aynı konuyu düzenleyen iki kanun hükmünden genel düzenleme yerine özel düzenlemenin uygulanması gerekeceğinden söz konusu kira ilişkilerine Devlet İhale Kanunu hükümleri öncelikle uygulanacaktır⁵². Bu bağlamda kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu, sözleşmede süre sonunda kira sözleşmesinin uzayacağına ilişkin özel bir düzenleme yoksa Devlet İhale Kanunu m. 75 uyarınca derhal kiracıyı kiralanandan tahliye ettirebilecektir⁵³.

Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilk olarak bu konuda özel düzenleme olduğu gerekçesi ile Devlet İhale Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği, bu bağlamda kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıyı sözleşme süresi sonunda herhangi bir gerekçe göstermeden ve mahkeme kararı olmaksızın derhal çıkarabileceği yolundaki görüşe, TBK m. 339/ f. II'deki açık hükümden sonra katılmamız mümkün değildir. Bu konudaki görüşümüzün hukuki dayanakları şunlardır:

İlk olarak konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından Devlet İhale Kanunundaki düzenlemelerin özel düzenlemeler olduğu ve her halükarda sonraki tarihli ve genel hüküm niteliğindeki TBK düzenlemesinden önce uygulanması gerektiği yolundaki görüşe katılmamaktayız⁵⁴.

Bilindiği üzere aynı konuyu düzenleyen ve birbiriyle çelişik birden fazla kanunî düzenlemenin bulunması durumunda birbiriyle çelişik hükümlerden biri özel kanun, diğeri genel kanun niteliğinde ise; tabidir ki, öncelikle özel kanun uygulanacaktır. Önceki tarihli kanun ile sonraki tarihli kanun arasında bir hüküm çatışması varsa ve önceki tarihli kanun genel kanun sonraki tarihli kanun özel kanun niteliğinde ise sonraki tarihli özel kanunun düzenlediği husus bakımından önceki tarihli genel kanunu değiştirdiği kabul edilir. Ancak birbiriyle çelişik hükümlerden önceki tarihli kanun özel, sonraki tarihli kanun genel kanun niteliğinde ise aynı sonuca kolaylıkla ulaşılamaz.

Doktrinde kabul edildiği üzere, sonraki tarihli genel kanunun, önceki tarihli özel kanunu kaldırmadığı konusunda varılacak sonuca ilişkin tek bir cevap bulunmamaktadır. Bu konuda Kanunkoyucunun gerçek iradesi ortaya çıkarılmalı bu amaçla kanunun hazırlık çalışmaları, hükmün konuluş amacı dikkatlice incelenmeli ve buna göre bir yorum yapılarak sorun çözülme-

⁵¹ Zevkiler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 200; Gümüş, **a.g.e.**, s. 27; Aydemir, **a.g.e.**, s. 31, 285; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 143; Burcuoğlu, **a.g.m.**, s. 102; Öz, **a.g.e.**, s. 71; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 28, 29; İnceoğlu, **a.g.m.**, s. 248.

⁵² Bu görüş için bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 195; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Yetkin, Ankara 2012, s. 78, 79. Aynı yönde bir Danıştay kararı için bkz. Danıştay 10. D, 02.02.2005, E. 2001/ 4504, K., 2005/ 174 (Yayınlanmamış bu karar metni için bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 196, dpn. 10.

⁵³ Ceran, **a.g.e.**, s. 79.

⁵⁴ Aynı görüşte bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 28. Yazara göre asıl TBK hükümleri Devlet İhale Kanununa göre özel düzenlemelerdir.

lidir⁵⁵. Devlet İhale Kanunundaki kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin konut ve işyeri kiralari bakımında TBK hükümlerine göre özel düzenleme olduğu görüşü kabul edilse bile, TBK hükümleri ve bu bağlamda TBK m. 339/ f. II hükmü Devlet İhale Kanunundan sonraki bir tarihte kabul edilmiştir. Kanunkoyucu, Türk Borçlar Kanununda getirdiği bu düzenleme ile önceki tarihli Devlet İhale Kanunundaki hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kaldırmıştır. Çünkü TBK m. 339/ f. II'deki düzenlemenin amacı, bir kamu tüzel kişinin tamamen özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olan kira sözleşmesi yapması durumunda, özel hukuk normlarına tabi olmasını sağlamaktır. Böylece Kanunkoyucu, bir kamu kurumundan konut ya da çatılı işyeri kiralayan kiracı ile bir özel hukuk kişisinden konut ya da çatılı işyeri kiralayan kiracı arasındaki ayırımı kaldırmış, ilk durumdaki kiracıları da Türk Borçlar Kanunundaki kiracıyı koruyucu düzenlemelerden faydalandırmak istemiştir. Nitekim daha önce de ifade ettiğimiz üzere, söz konusu hükmün gerekçesinde GKHK m. 14 hükmünün dikkate alındığı belirtilerek 2490 sayılı Kanunun Devlet İhale Kanunu ile yürürlükten kaldırılmasından sonra ortaya çıkan hükmün niteliği ile ilgili tartışmalara bir son verilmek istenmiştir. Aynı sonuca TBK m. 339/ f. II'nin kesin ve tartışmasız üslubunun lâfzî olarak yorumlanmasından da ulaşılabiriz⁵⁶.

Yapmış olduğumuz bu yorumu doğrular nitelikte bir diğer düzenleme de, 04.07.2012 tarihli Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun (Torba Kanun) 53. maddesidir. Söz konusu madde şu şekilde düzenlenmiştir.

Madde 53: 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2'nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Söz konusu düzenleme ile Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin bazılarının yürürlüğünü, belirli nitelikteki kira sözleşmeleri için 8 yıl boyunca ertelemiştir. Dikkat edilirse bu düzenlemede yürürlüğü ertelenen TBK hükümleri, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve **kamu hukuku tüzel kişileri** olan işyeri kiralari içindir. Böylece Kanunkoyucu yapmış olduğu bu düzenleme ile kamu hukuku tüzel kişilerinin taraf olduğu kira sözleşmelerine TBK hükümlerinin doğrudan doğruya ilk planda uygulanacağını bir kez daha teyit etmiştir.

Devlet İhale Kanunu hükümlerinin özel nitelikte kanun olduğu ve TBK hükümlerine göre öncelikle uygulanması gerektiği yönündeki azınlık görüşüne

⁵⁵ M. Kemal Oğuzman- Nami Barlas, Medeni Hukuk, 19. bs., Vedat, İstanbul 2013, s. 83; Şener Akyol, **Medeni Hukuka Giriş**, Vedat, İstanbul 2005, s. 194 vd.

⁵⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 28.

göre⁵⁷ kiraya verenin kamu kurum veya kuruluşu olduğu konut veya çatılı işyeri kiralarda kamu kurum veya kuruluşları, kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre sonunda sözleşmede sürenin uzayacağına dair özel bir düzenleme yoksa Devlet İhale Kanunu m. 75 hükmünden faydalanarak derhal kiracıyı kiralanandan çıkarabilirler. Devlet İhale Kanununun 75. maddesinin üçüncü fıkrasına göre “Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.”

Azınlık görüşünün bu fikrine de katılmamız mümkün değildir. Zira söz konusu hükümde sözleşmenin karşı tarafından ecrimisil istenebilmesi ve işgal edilmiş taşınmaz sayılabilmesi için **kira sözleşmesinin bitmesi**, yani sona ermesi gerekmektedir. Devlet İhale Kanununda bizce kira sözleşmesinin sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesi ile sona ereceğine ilişkin olarak özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesinin bitim tarihi yani sözleşmenin ne şekilde sona ereceği Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre tespit edilecektir.

Bilindiği üzere taşınırlara ve konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olmayan taşınmazlara, yani adi kiralara ilişkin kira sözleşmelerinde, sözleşmede süre kararlaştırılmış ise bu sürenin sonunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer (TBK m. 327). Bu nedenle süre sonunda kira sözleşmesi de biteceği için kamu kurum veya kuruluşu, sözleşmenin süre sonunda sona erdiğini kiracıya bildirip, Devlet İhale Kanunu m. 75 hükmüne dayanarak kiralanamı geri alabilir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesi sözleşmeyi sona erdirmez (TBK m. 347). Söz konusu hükme göre konut ve çatılı işyeri kiralarda 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. Bu durumda kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesinden en az onbeş gün öncesine kadar sözleşmeyi sona erdirdiğini bildirmediği kira sözleşmesi bitmeyecektir. Bu nedenle de kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu kanunda sayılı tahliye nedenlerinden birini gerekçe göstermeksizin, sırf kira sözleşmesi süresinin sona ermesi gerekçesi ile kiracıyı tahliye ettiremeyecektir.

Doktrinde Ayhan⁵⁸, kiraya veren kamu kurum veya kuruluşunun kiracıyı sözleşmede kararlaştırılan süre sonunda tahliye ettirebilmesi görüşünü, Devlet İhale Kanununun 64. maddesine⁵⁹ dayandırmaktadır. Söz konusu hü-

⁵⁷ Ceran, **a.g.e.**, s. 79. Danıştay'ın aynı yöndeki kararları için bkz. Danıştay 10. D, T. 02.02.2007, E. 2004/ 1382, K. 2007/ 277 (www.kazanci.com); Danıştay 10. D, T. 18.10.2006, E. 2003/ 6177, K. 2006/ 5802, (www.kazanci.com). Devlet İhale Kanunu hükümlerinin TBK hükümlerine göre özel hüküm niteliğinde olduğu ve öncelikle uygulanması yönündeki azınlık görüşüne mensup olmasına rağmen doktrinde Ayhan bu görüşe karşı çıkmaktadır. Bkz. Ayhan, **a.g.e.**, s. 205.

⁵⁸ Ayhan, **a.g.e.**, s. 201.

⁵⁹ “Kiralarda sözleşme süresi” başlıklı Devlet İhale Kanununun 64. maddesi hükmü şu şekildedir:

Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin (Ek ibare: 20/2/2001- 4628/17 md.) ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin

küm, kamu kurum veya kuruluşunun üçüncü kişilerle olan kira sözleşmelerinin yapılabileceği azami süreleri düzenlemektedir. Kanaatimizce Devlet İhale Kanununun bu hükmü de kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre sonunda kendiliğinden sona ereceği ve kamu kurum ve kuruluşunun yeniden ihaleye çıkabileceği görüşüne temel oluşturamaz. Bu hükümde kamu kurum ve kuruluşunun üçüncü kişilerle kira sözleşmesi yaparken sözleşme süresinin azami olarak ne kadar süre ile yapılabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu hüküm, ilgili kamu kurum ve kuruluşunun mülkiyetinde olan bir malı kiraya verirken uymak zorunda olduğu bir usul hükmüdür. Bu niteliği itibarıyla konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanırlar ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralarda kararlaştırılan kira sözleşmesinin öngörülen azami süreler içerisinde olması gerekir. Ancak bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kirasının sözleşme süresi sonunda TBK m. 347 uyarınca birer yıl uzamasını engellemez.

Burada esasen belirtmemiz gerekir ki, TBK m. 347 uyarınca kiracı kamu kurum ve kuruluşuna ait kiralananı birer yıl uzatarak ilanihaye kullanacağı anlamına gelmemektedir. 6098 sayılı Kanunumuzun getirdiği yeniliklerden biri de kiraya verene tanına bildirim yolu ile sona erdirmeye hakkıdır. TBK m. 347/f. I c. 2'ye göre kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu "... 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." Böylece kamu kurum veya kuruluşu, ilk sözleşme yapılırken kararlaştırılmış olan kira süresinin geçmesinden sonra 10 uzama yılının bitiminden itibaren her kira yılının sonunda herhangi bir gerekçe göstermeksizin kiralananın tahliyesini talep ve kiracının bunu kabul etmemesi durumunda ise dava edebilecektir.

Sonuç

Tüm bu gerekçelerle ve özellikle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 339. maddesinin 2. fıkrasındaki özel düzenlemenin de açıkça öngördüğü üzere, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kira sözleşmelerine TBK hükümleri ve bu bağlamda TBK m. 339- 356 hükümleri evleviyetle uygulanacaktır. Bu bağlamda kiracı taraf, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin koruyucu hükümlerinden (TBK m. 339- 356) yararlanabilecektir. Mesele asıl önemini kiraya verenin kamu kurum veya kuruluşu olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarında göstermektedir. Uygulamada özellikle belediyeler ve Vakıflar Genel Müdürlüğü, özel mal kategorisindeki çatılı işyerlerini kiraladıktan sonra kiracıyı sözleşmede kararlaştırılan süre sonunda herhangi bir gerekçe göstermeksizin, sadece sürenin bittiğini gerekçe göstererek kiralananı tahliye etmek istemektedirler.

Vardığımız sonuca göre kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu, sözleşmede kararlaştırılan süre sonunda Devlet İhale Kanununu gerekçe göstere-

(Ek ibare: 18/4/2001 - 4646/13 md.) ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür. (1) (2)

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı oldukları bakanlıktan alınır. Özel İdare ve belediyeler için kendi özel kanunları uygulanır.

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, kira bedeli her yıl şartname ve sözleşme-
sindeki esaslara göre yeniden tespit edilir.

rek kiralananın tahliyesini isteyemeyecektir. Kiraya veren ancak TBK'da sayılmış olan tahliye nedenlerinden birine dayanarak kiracının kiralananı tahliyesini isteyebilecektir. Bu bağlamda kiraya veren ihtiyaç nedeniyle tahliye (TBK m. 350, 351), yeniden imar ve ihya nedeniyle tahliye (TBK m. 350), yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye, aynı belediye sınırları içerisinde oturmaya uygun başka bir konutun bulunması (TBK m. 352) gibi tahliye nedenlerine dayanarak kiracıyı dava yolu ile tahliye ettirebilecektir. Aynı şekilde kira ilişkisi 10 uzama yılını doldurmuş ise, bundan sonraki her kira yılının sonunda kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu TBK m. 347'ye dayanarak kiralanan tahliyesini yazılı bildirim yolu ile isteyebilir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, TBK'da düzenlenmiş olan bu tahliye sebepleri sınırlı sayı prensibine tabi ise de (TBK m. 354), kiracının Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre tacir veya kamu- özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kiralaları bakımından söz konusu hükmün yürürlüğü 04.07.2012 tarihli Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun (Torba Kanun) 53. maddesi uyarınca TBK'nın yürürlüğe girmesi tarihinden itibaren 8 sene ertelendiği için, taraflar kira sözleşmesine sözleşme özgürlüğü çerçevesinde başka tahliye sebepleri öngörebilirler. Kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu sözleşmede düzenlenen bu özel tahliye sebebine de dayanarak kiracının tahliyesini dava yolu ile isteyebilecektir.

Tabiidir ki, bu tip kiralarda kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu; kira parasının veya yan giderlerin ödenmemesine ilişkin TBK m. 315, özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılığa ilişkin TBK m. 316, önceden öngörülemeyen önemli sebeplerin ortaya çıkmasına ilişkin 331 ve kiracının iflas etmesi nedeniyle TBK m. 332 hükümlerine dayanarak kira sözleşmesini feshedebilir.