

NOT: Belediye mülkiyetindeki iş yerinin tahliyesi hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-14243279
Konu : Görüş (Belediye Mülkiyetindeki İş Yerinin
Tahliyesi Hakkında)

11/12/2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle; İçişleri Bakanlığı Mülga Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 15.11.2005 tarihli ve 82652 sayılı 2005/119 nolu Genelgesinde “... *Belediyelerin sahip olduğu taşınmazların 2886 sayılı Kanun kapsamında ihaleyle kiraya verilmiş olması, bu kiralama sözleşmesinin bir özel hukuk akdi niteliğini ortadan kaldırmamaktadır. Ayrıca iş hanı, konut, otel, dükkan gibi damlı/musakkaf yapılar bakımından 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve Borçlar Kanunu hükümlerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.*”, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut ve İşyeri Kiraları Uygulama Alanı başlıklı 339 uncu maddesinde “... *Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” ve Kastamonu İdare Mahkemesinin 07.07.2008 tarihli ve Esas No: 2008/239, Karar No: 2008/431 sayılı kararında “... *Abana Merkez Mahallesi Kamil Demircioğlu caddesi üzerinde bulunan ve mülkiyeti Abana Belediye Başkanlığına ait kafenin (Köyüm Kafe) sözleşme süresi bitmesine rağmen ve kiracı tarafından tahliye edilmemesine ilişkin işlemde söz konusu taşınmazın belediyenin bilgisi ve rızası dışında işgalinin söz konusu olmadığı, bu nedenle taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi hükümlerine göre adli yargı yerinde tahliye davası açılması ve ilgilinin bu yolla tahliyesinin sağlanması gerekirken davalı idareye başvurularak 2886 sayılı yasanın 75. Maddesi hükmü uyarınca tahliyesinin sağlanması isteminin 2886 sayılı Yasada öngörülen koşullar oluşmadığından reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle davanın reddine ...*” şeklindeki kararına karşı yapılan itiraz üzerine Danıştay 10. Dairesinin 30.04.2012 tarihli ve Esas No: 2008/9775, Karar No:2012/1985 sayılı emsal kararında da “... *temyizden incelenen karar, usul ve hukuka uygun olup, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenleri kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmediğinden temyiz isteminin reddi ile Kastamonu İdare Mahkemesinin 07.07.2008 tarihli ve Esas No: 2008/239, Karar No:2008/431” denildiği belirtilmiş olup mülkiyeti Başkanlığınıza ait taşınmazlarda bulunan kiracıların kira sürelerinin dolması sebebiyle tahliyelerinin gerektiği, tahliye sürecinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümlerinin mi yoksa İşyeri Tahliye Davasına ilişkin hükümlerin mi uygulanması gerektiği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.*

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun "*Belediyelerin yetkileri ve imtiyazları*" başlıklı 15 inci maddesinde “*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları şunlardır:*

...
h) *Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.*
...

Belediye mallarına karşı suç işleyenler Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.

..." hükmü,

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun "Kapsam" başlıklı 1 inci maddesinde "Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.

..." hükmü,

"Ecrimisil ve tahliye" başlıklı 75 inci maddesinde "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, füzuli şagilden, bu Kanunun 9'uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinesinin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve füzuli şagilin kusuru aranmaz.

Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil füzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

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." hükmü,

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 339 uncu maddesinde "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." hükmü,

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (d) bendinde "Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın (...) İdarece talep edilen tazminatı," hükmü,

85 inci maddesi;

"(1) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağı"na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(2) Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibariyle asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

(3) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî

senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(4) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır.

(5) Bakanlık, uygulamada birliği sağlamak amacıyla, ecrimisilin tespit ve takdirine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, Danıştay Onuncu Dairesinin E: 2004/1382; K: 2007/277 nolu kararında "...

Aktarılan kanun ve yönetmelik hükümleri ile ecrimisil istenilmesine ve istenilecek kişiye ilişkin koşullar belirlenmiştir. Bu kapsamda; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malı, rıza veya muvafakata dayanmaksızın kullanan kişinin kusuru bulunup bulunmadığına bakılmaksızın füzuli şağil sayılacağı, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgal edilmesi halinde ilgililerden bu işgal nedeniyle ecrimisil istenilmesinin idare için yasal bir zorunluluk olduğu, ancak işgalin devamı nedeniyle ecrimisil alınmasının, yukarıda sözü edilen Yasa ve Yönetmelik hükümleri uyarınca işgalin devamına meydan verilmeden yetkililerce yasal işlemlerin öncelikle yapılmasına engel teşkil etmeyeceği de kuşkusuzdur.

..." şeklinde,

Danıştay Onuncu Dairesinin E: 2016/9134; K: 2020/5970 nolu kararında "...

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75. maddesinin 3. ve 4. fıkralarında; "kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm var ise ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç on beş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir." hükümleri bulunmaktadır.

Bu madde başlangıçta sadece Hazine tarafından bu kanun hükümlerine göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanırken; 13/07/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesi ile belediyelere, 5302 sayılı Kanun'un 7. maddesi ile İl Özel İdarelerine ve son olarak 5737 sayılı Kanun'un 79/c maddesi ile 2886 sayılı Kanun'da yapılan değişiklik ile Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar hakkında da uygulanması öngörülmüştür.

Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler; kiraya verdikleri taşınmazlarının tahliyesini, işgal ne kadar süre devam ederse etsin her zaman mülki idare amirinden isteyebilirler.

..." şeklinde,

Danıştay Onuncu Dairesinin E: 2016/13367; K: 2018/242 nolu kararında "... taşınmazın 2886 sayılı Devlet ihale Kanunu hükümlerine göre 19/10/2005 tarihli kira sözleşmesi ile kiraya verildiği, kira süresinin 10 yıl olarak tespit edildiği, sözleşmenin 19/10/2015 tarihinde sona erdiği, kira sözleşmesi ile öngörülen sürenin sona ermesinden sonra aynı taşınmazın yeniden kiralanmasının ancak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca yeniden yapılacak ihale ile mümkün olabileceği açıktır.

Nitekim, 2886 sayılı Kanun'a göre yapılan ihaleler sonrasında imzalanan sözleşmeler açısından süre sınırı getirilerek bu sözleşmelerin süresiz hale gelmesinin engellendiği, yasada açıkça sürenin sona ermesi durumunda herhangi bir fesih ihbarında bulunulmasına gerek olmadan kiracının taşınmazı boşaltması gerektiğinin belirtildiği, davacıyla imzalanan kira sözleşmesinin eki olan ticari ve sosyal amaçlı işyeri kiralama özel şartnamesinin 14. maddesinde sözleşme süresinin bitimi veya süresinden evvel iptali halinde tebligatı müteakip 3 ay içinde tahliye edileceği ve kira sözleşmesinin sözleşme süresinin sona erdiği tarihte kendiliğinden sona ereceği dikkate alındığında, kira sözleşmesinin bittiği tarihten itibaren davacıdan dava konusu taşınmazı tahliye etmesinin istenilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Her ne kadar Şartnamenin 19. maddesinde taraflarca kira kontratının hitamından 1 yıl önce tebliğ edilecek şekilde akdin yenilenmeyeceği ihtar edilmediği takdirde kira akdi kendiliğinden bir önceki akit süresi kadar uzatılarak yenilenmiş sayılır. Hükmüne yer verilmiş olsa da, söz konusu maddenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesinin birinci fıkrasına açıkça aykırılık oluşturmamasından dolayı, bu maddeye göre işlem tesis edilebilmesinin mümkün olmadığı da kuşkusuzdur.

...” şeklinde

Danıştay İkinci Dairesinin E: 2021/11235; K: 2021/3058 nolu kararında “01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin 2. fıkrasında; kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı hüküm altına alınmış. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 8. maddesinde; "Diğer mevzuatta, bu Kanun veya Türk Borçlar Kanunuyla yürürlükten kaldırılmış ya da değiştirilmiş bulunan kanunların maddelerine yapılan yollamalar, o maddeleri karşılayan yeni hükümlere yapılmış sayılır. Bununla birlikte, bu Kanunun 1 inci maddesinin hükümleri saklıdır." hükmüne yer verildikten sonra 10. maddesinde açık bir şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu'nun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmesine rağmen yasa koyucunun aynı düzenlemeyi 2886 sayılı Kanun için öngörmediği ve dava konusu olayda uygulanan 75. maddenin halen yürürlükte bulunduğu anlaşılmaktadır.

...

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi ile Hazineye ait taşınmazların işgali sonucu tahliyesine ilişkin özel hükümler getirilmiş olup, kira sözleşmesinin bitimi üzerine fuzuli şağil durumuna düşen kişilerin tahliyesi, 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca mülki amirden istenebilecektir.

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesinde, Hazine arazileri üzerindeki taşınmazların tahliyesine ilişkin olarak idarelere verilen mülki amirden tahliye talep etme yetkisinin 13/07/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesi hükmü uyarınca, mülkiyeti belediyelere ait taşınmazlar için belediyeler tarafından da kullanılması mümkündür.

...” şeklinde hüküm tesis edilmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde; belediye taşınmazlarının kiralanması hususunda 2886 sayılı Kanunun özel bir Kanun olarak yürürlükte bulunduğu ve bu Kanunda taşınmazların kiralanması bakımından yer alan hükümlerin 6098 sayılı Kanun hükümleri karşısında muteber olduğu ve öncelikle uygulanması gerektiği,

Belediyelerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi akabinde, kira sözleşmesi ile öngörülen sürenin sona ermesi durumunda kiracının kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren söz konusu taşınmazda fuzuli şağil olduğu,

Bu kapsamda fuzuli şağil durumuna düşen kişilerin tahliyesinin 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi uyarınca mülki amirden istenebileceği

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

... Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)