

Özet: Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapıp yapılamayacağı hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/ 70100

17/03/2020

Konu : Sözleşme Hükümlerinde Değişiklik Hk.

... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: ... tarihli ... sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle Mülkiyeti ... Büyükşehir Belediyesine ait olan ... İlçesi, ...Mahallesindeki arsalar üzerinde bulunan ... Kaplıcası ve .. apart otel tesisi üzerinde .. tarihli ve ...sayılı encümen kararı ile 30 yıllığına sınırlı aynı hak tesis edildiği, sözleşme gereği; müstecir ... San ve Tic. Ltd. Şti tarafından ... Büyükşehir Belediye Başkanlığının gözetimi ve denetimi altında söz konusu otel ve kaplıca tesislerinin fiziki ve sosyal koşullarını iyileştirecek birtakım tadilatların yapılacağı, bu kapsamda tadilat süreci boyunca işletme faaliyetleri duracağından müstecirin tadilat süreci boyunca kira ödemelerinin durdurulup durdurulmayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Mezkur sözleşmenin;

8 inci maddesinde “Daimi ve müstakil üst hakkı devam ettiği süre içerisinde sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüz ölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz”,

17 inci maddesinde “Kira akdi süresince işyerinde herhangi bir nedenle daimi ve müstakil üst hakkı tarafından yaptırılacak onarım, tadilat, ilave inşaatlar nedeniyle, daimi ve müstakil üst hakkı Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesinden maddi ve manevi hiçbir hak ve talepte bulunamaz. Bu nedenlerle kiradan tenzilat yapamaz ve yapılmasını talep edemez. Yaptırılan bu ilaveler nedeniyle gayrimenkulde meydana gelebilecek bir değer artışı söz konusu olursa bunu Şanlıurfa Belediyesinden tanzim ve talep edemez.”,

18 inci maddesinde “Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Borçlar Kanunu ve yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri uygulanır”,

19 uncu maddesinde “Daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilen yerde bulunan tüm tesislerin mülkiyeti ihale tarihi itibarıyla Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesine aittir. Daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilen yerde yapılacak olan revizyon veya tadilatların projeleri sözleşme tarihinden itibaren 12 ay içerisinde İdareye (Etüd Proje Başkanlığı) bildirilecek ve 4 yıldızlı otel standartlarına uygunluğu onaylandıktan sonra Etüd Proje Daire Başkanlığının belirlemiş olduğu iş programı süresi içerisinde tesis bitirilecektir. Aksi takdirde daimi ve müstakil üst hakkı tek taraflı fesh edilecektir.”

hükümleri bulunmaktadır.

Öte yandan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun;

1 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.”,

2 nci maddesinde “Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır.

İkinci derecedeki noktalarda uyuşamazsa hâkim, uyuşmazlığı işin özelliğine bakarak karara bağlar.

Sözleşmelerin şekline ilişkin hükümler saklıdır.”,

19 uncu maddesinde; “Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.”

hükümleri bulunmaktadır.

İlgi yazınız ve eklerinin incelenmesinden söz konusu taşınmazlar üzerinde ...San ve Tic. Ltd. Şti lehine ilgili mevzuatına göre 30 yıllığına sınırlı ayni hak tesis edildiği ve tarafların sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşarak sınırlı ayni hak sözleşmesi uyarınca karşılıklı yükümlülüklerini belirlediği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda; yüklenici 19 uncu madde uyarınca 4 yıldızlı otel standartlarına uygunluğu onaylandıktan sonra Etüd Proje Daire Başkanlığının belirlemiş olduğu iş programı süresi içerisinde tesisi tadilat etmeyi kabul etmiştir. Bu bakımdan sözleşmede öngörülen bu hükmün uygulanmasının mücbir ve kamudan kaynaklanan bir sebep olmadığı açıktır.

Öte yandan sözleşmenin 17 inci maddesinde bulunan “Kira akdi süresince işyerinde herhangi bir nedenle daimi ve müstakil üst hakkı tarafından yaptırılacak onarım, tadilat, ilave inşaatlar nedeniyle, daimi ve müstakil üst hakkı Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesinden maddi ve manevi hiçbir hak ve talepte bulunamaz. Bu nedenlerle kiradan tenzilat yapamaz ve yapılmasını talep edemez.” hükmü gereğince de yüklenicinin tadilat süreci boyunca kira bedelini indirme talebinin kabulü hususunun sözleşmeye uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür