

**Not: Hal içindeki işyerlerinin kira sürelerinin 10 yılı aşamayacağı hakkında**

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

Sayı :14399437/2139302

29/11/2021

Konu :Görüş (Hal içindeki iş yerlerinin kira süresi hk)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 27.08.2021 tarihli ve 131140 sayılı yazınız

b) Ticaret Bakanlığı'ndan alınan 27.10. 2021 tarihli ve 00067950806 sayılı yazı.

İlgi (a) yazıda özetle; 5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 11 inci maddesi ile 07/07/2021 tarihli 28346 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sebze ve Meyve Ticareti ve Toptancı Halleri Hakkındaki Yönetmeliğin "Kiralama ve Satış" başlıklı 28 inci maddesine atıfta bulunularak;

-İliniz sınırları içinde bulunan muhtelif ilçe hallerinde mülkiyeti Belediyenize ait komisyoncu işyerlerinin kira sürelerinin sona erdiği, süre uzatımına ilişkin kiracı taleplerinin mevcut olduğu, ancak süre uzatımına ilişkin kiralama usul ve esasları hakkında kesin bir uygulama belirlenememesi nedeniyle bu süre zarfında geçen süre için ecrimisil tahakkuk ettirildiği,

- Kira süresi uzatım talebinin karşılanabilmesi halinde kira süresi hakkında herhangi bir üst sınırın olup olmadığı ile kira uzatım onayının hangi merci tarafından yapılacağı,

- Kira uzatım işleminin 5957 sayılı Kanun uyarınca ihalesiz olarak yapılabilmesinin mümkün olmaması durumunda 2886 sayılı Kanun kapsamında usul ve esasların nasıl olacağı,

Hususlarında tereddüt hâsıl olmuş olup konu hakkında Bakanlığımız (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; 5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun "Pazar Yerleri" başlıklı 7/6 ncı maddesinde; *"Pazar yerlerinin kurulması ve kapatılmasına, işleyiş, yönetim ve denetimine, üretici ve pazarcılarda aranacak niteliklere, bunların çalışmalarına, yapacakları satışlara, haklarına, uymakla yükümlü buldukları kurallara ve faaliyetlerinin yürütülmesine dair diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar ilgili bakanlıkların uygun görüşleri alınarak Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir."* hükmü,

11/3 inci maddesinde; *"Pazar yerlerindeki satış yerleri tahsis yoluyla işletilir. Tahsis, satış yeri bulunmayanlara öncelik verilmek suretiyle belediye encümeni tarafından yapılır ve belediye meclisince her yıl belirlenecek tarifeye göre ücret tahsil edilir. (Ek üç cümle: 28/3/2013-6455/72 md.) Kapalı pazar yerlerindeki satış yerleri ile diğer yerler, belirli süreli sınırlı aynı hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama yoluyla da işletilebilir. Sınırlı aynı hak tesisi yöntemi ile bir pazar yerinde aynı kişiye en fazla iki satış yeri verilebilir. Sınırlı aynı hak tesisi ile tahsis ve kiralama işlemine ilişkin diğer usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir."* hükmü yer almaktadır.

07/07/2021 tarihli 28346 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sebze ve Meyve Ticareti ve Toptancı Halleri Hakkındaki Yönetmeliğin "Kiralama ve Satış" başlıklı 28 inci maddesinde;

*"(1) Belediye toptancı halindeki işyerleri, kiralama veya satış yoluyla işletilir. Ancak satılan işyeri sayısı, o haldeki toplam işyeri sayısının yüzde ellisini geçemez.*

*(2) Özel toptancı halindeki işyerleri de, kiralama veya satış yoluyla işletilir.*

(3) *Toptancı halindeki işyerleri, üretici, üretici örgütü, komisyoncu veya tüccarlara kiralanır ya da satılır. Aynı toptancı halinde/şubesinde bir kişiye doğrudan veya dolaylı olarak en fazla bir işyeri kiralanabilir veya satılabilir. İşyeri, adi şirketlere/ortaklıklara ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye kiralanamaz veya satılamaz.*

(4) *Kiralama ve satış, aynı belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan diğer toptancı hallerinde işyeri bulunmayanlara öncelik verilmek suretiyle yapılır.*

(5) *Toptancı hallerinde bulunan toplam işyeri sayısının en az yüzde yirmisi üretici örgütlerine kiralanmak üzere üretici örgütü yeri olarak ayrılır. Üretici örgütü yerlerinin kiralanmasında toptancı hali ile ilgilendirilen üretici örgütlerine öncelik verilir. Ayrılan işyerlerine yeteri kadar talep bulunmaması veya boşalan işyerlerinin doldurulmaması hâlinde diğer talep sahiplerine kiralama yapılabilir. Ancak, diğer talep sahiplerine yapılacak kiralamanın süresi beş yılı geçemez.*

(6) *Belediye toptancı halindeki işyerlerinin kiralanması veya satılması, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılır. Kira süresi sona erenler, açılacak kiralama ihalelerine tekrar katılabilir.*

(7) *Faaliyet gösterdiği belediye toptancı halindeki işyerinin kira süresi sona erenlerle, ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabilir. Bu şekilde kiralama yapılabilmesi için, bu kişiler hakkında 36 nci maddenin dokuzuncu veya on birinci fıkralarındaki ya da 37 nci maddenin birinci fıkrasının (g) bendindeki veya 42 nci maddenin altıncı fıkrasındaki hükümlere aykırı hareket etmeleri nedeniyle herhangi bir cezai işlem uygulanmamış olması ve yazılı talepte bulunulması gerekir.*

(8) *Belediye toptancı halindeki işyerlerinin kira süresi en fazla on yıldır. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, Üretici Fiyatları Endeksi oranında arttırılır.*

(9) *Bu maddeye göre satılan belediye toptancı halindeki işyerlerinin tapu kütüklerine; Kanunun 11 inci maddesinin altıncı fıkrasındaki eylemlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi halinde satış işlemlerinin iptal edilip işyerlerinin geri alınacağına ilişkin olarak şerh konulur ve bu şartların gerçekleşmesi durumunda ilgili taşınmazlar belediye tarafından genel hükümlere göre geri alınır.*

(10) *Özel toptancı halindeki işyerlerinin kiralanması veya satılması, özel hukuk hükümlerine göre yapılır.*

(11) *Toptancı hallerinde kiralama veya satış işlemi, taraflar arasında akdedilen ve Kanun ve Kanuna istinaden çıkarılan ikincil düzenlemelere aykırı hüküm içermeyecek şekilde hazırlanan sözleşmelerle yapılır. Sözleşmelerde, özellikle Kanunun 11 inci maddesinin ilgili hükümlerine yer verilir. Sözleşmeler, yetkili temsilciler tarafından imzalanır.*

(12) *İhaleye çıkılmaksızın yeniden kiralama yapılabilmesi için ilgililerin haklarında uygulanmamış olması gereken yedinci fıkradaki cezai işlemler, Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen diğer cezaları da kapsayacak şekilde Bakanlıkça yeniden belirlenebilir.*

(13) *Bu maddede belediye toptancı hali için öngörülen hükümler, işletim yetkisi devredilmiş toptancı hali hakkında da uygulanır.” hükmü bulunmaktadır.*

*Diğer taraftan 2886 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Genel bütçeye dâhil 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” hükmüne,*

*2 nci maddesinin birinci fıkrasında; “Bu Kanunun yürütülmesinde, ihtiyaçların en iyi şekilde, uygun şartlarla ve zamanında karşılanması ve ihalede açıklık ve rekabetin sağlanması esastır.” hükmüne,*

*35 inci maddesinde; “Bu Kanunun 1 inci maddesinde yazılı işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır:*

*a) Kapalı teklif usulü,*

*b) Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü,*

- c) Açık teklif usulü,
- d) Pazarlık usulü,
- e) Yarışma usulü.

*İşin gereğine göre bu usullerden hangisinin uygulanacağı, bu Kanun hükümlerine uyularak idarelerince tespit edilir.” hükmüne*

*64 üncü maddesinin birinci fıkrasında; “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz...” hükmüne,*

*75 inci maddesinde; “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şağilden, 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, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şağilin kusuru aranmaz.*

*Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şağil 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.*

*Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.” hükmüne yer verilmektedir.*

*Öte taraftan konu hakkında Ticaret Bakanlığı'ndan alınan ilgi (b) yazıda;*

*"5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasında; işyerlerinin kiralanması veya satılmasının 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacağı, kira süresinin en fazla on yıl olduğu, Bakanlığımızca belirlenen esaslara uygun olması kaydıyla, kira süresi sona erenlerle ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.*

*Diğer taraftan, 5957 sayılı Kanuna istinaden yürürlüğe konulan Sebze ve Meyve Ticareti ve Toptancı Halleri Hakkında Yönetmeliğin 28 inci maddesinin yedinci fıkrasında; faaliyet gösterdiği belediye toptancı halindeki işyerinin kira süresi sona erenlerle, ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabileceği, bu şekilde kiralama yapılabilmesi için, bu kişiler hakkında 36 ncı maddenin dokuzuncu veya on birinci fıkralarındaki ya da 37 nci maddenin birinci fıkrasının (g) bendindeki veya 42 nci maddenin altıncı fıkrasındaki hükümlere aykırı hareket etmeleri nedeniyle herhangi bir cezai işlem uygulanmamış olması ve yazılı talepte bulunulması gerektiği ifade edilmiştir. Bu kapsamda; faaliyet gösterdiği belediye toptancı halindeki işyerinin kira süresi sona erenlerle, Yönetmelikte belirtilen hükümlere aykırı hareket edilmemiş olması şartıyla ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabileceği, kira süresinin en fazla on yıl olabileceği ve yeni kira sözleşmesinin ivedilikle yapılması gerektiği ifade edilmiştir.*

*Bu kapsamda; faaliyet gösterdiği belediye toptancı halindeki işyerinin kira süresi sona erenlerle, Yönetmelikte belirtilen hükümlere aykırı hareket edilmemiş olması şartıyla ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabileceği, kira süresinin en fazla on yıl olabileceği*

*ve yeni kira sözleşmesinin ivedilikle yapılması gerektiği değerlendirilmekte olup, kira sözleşmesinin süresinin sona erdiği tarihte 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi hükümlerinin uygulama kabiliyetinin bulunup bulunmadığı hususunun Bakanlığınızca değerlendirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.”* denilmektedir.

Buna göre yukarıda yer alan açıklamalar kapsamında; faaliyet gösterdiği belediye toptancı halindeki işyerinin kira süresi sona erenlerle, Sebze ve Meyve Ticareti ve Toptancı Halleri Hakkında Yönetmelikte belirtilen hükümlere aykırı hareket edilmemiş olması şartıyla ihaleye çıkılmaksızın yeniden kira sözleşmesi yapılabileceği, yeni kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin eski kira sözleşmesinin bittiği tarihi takip eden günde başlayacak şekilde akdedilmesi gerektiği, yeni kira sözleşmesiyle yapılan uzatmalar dâhil toplam kira süresinin her halde 10 yılı aşamayacağı, diğer taraftan belirtilen açıklamaların dışındaki uygulamalarda ise ihale ile belirlenen kira sözleşme süresi sonunda 2886 sayılı Kanun’un 75 inci madde hükümlerinin uygulanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür