

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

Sayı : 7118846/622.02/1570775
Konu : (GÖRÜŞ) Kira Artış Oranı

25/08/2021

DAĞTIM YERLERİNE

İlgi: tarihli ve sayılı yazı.

İlgi yazıda özetle; ilçesinde yer alan Parkının 10 yıllığına kiraya verilmesine yönelik olarak 2886 sayılı Kanun uyarınca imzalanan kira sözleşmesi kapsamında yapılacak olan kira artışının özel kanun olan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca mı, yoksa genel kanun olan Borçlar Kanunu uyarınca mı yapılması gerektiği, Parkının Borçlar Kanununda belirtilen “konut ve çatılı işyeri” kapsamında yer alıp almadığı, Borçlar Kanununun uygulanması gerektiğinin düşünülmesi halinde hangi tarihten itibaren uygulanması gerektiği hususunda tereddüde düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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,

Mezkûr Kanunun “Kiralarda sözleşme süresi:” başlıklı 64 üncü maddesinde; “*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 (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.*

Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı buldukları 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 sözleşmesindeki esaslara göre yeniden tespit edilir.” hükmü yer almaktadır.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun 44 üncü maddesi ”*Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar ilgili kanunlarında düzenlenir. ...*” hükmünü,

48 inci maddesi “...

Kamu idarelerine ait malları edinme, kiralama, tahsis, yönetim, kullanma ve elden çıkarma işlemleri, mevzuatında öngörülen kurallar dahilinde hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılır. Bu ilkeye aykırı eylem ve işlemlerden doğacak zararlardan, malların yönetimi veya kullanılması hususunda yetki verilenler sorumludur.

...” hükmünü,

Diğer taraftan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 299 uncu maddesi “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan*

yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” hükmünü,

339 uncu maddesi “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.” hükmünü,

344 üncü maddesi “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.” hükmünü,

347 nci maddesi, “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” hükmünü,

357 nci maddesi “Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.” hükmünü,

358 inci maddesi “Bu ayırmada ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.” hükmünü,

6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un Geçici 2 nci maddesi “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 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.

(Ek fıkra:17/1/2019-7161/59 md.) Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira

sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.” hükmünü amirdir.

Öte taraftan, Sayıştay’ın 2018 yılı muhtelif denetim raporlarında 2886 sayılı Kanunun hükümleri karşısında 6098 sayılı Kanunun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının belediye taşınmazlarına uygulanma olanağı bulunmadığı, belediye taşınmazlarının sözleşme süresi bitiminde yeniden ihale edilmeksizin kullandırılmayacağı, yine belediyenin maliki olduğu taşınmazların kiraya verme ve sözleşme uygulama sürecinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerince işlem yapılması, sözleşme süresi sonunda yeniden ihale sürecinin başlatılması, sözleşme süre uzatımı gibi mevzuata aykırı uygulamalara yer verilmemesi, süre sonunda taşınmazın tahliyesinin sağlanarak fuzuli şağil durumuna düşen kişiler hakkında, yine aynı Kanun hükümlerince tahliye işlemlerinin başlatılması gerektiği yönünde bulgular tesis edilmiştir.

Yine, kira sözleşmelerine ait uyuşmazlıkların ihtisas alanına girdiği Yargıtay 6. Hukuk dairesinin (2017 yılından itibaren 3. Hukuk dairesi) farklı kararlarında; 2886 sayılı Kanunun hükümleri karşısında 6098 sayılı Kanunun 339 uncu maddesinin ikinci fıkrası ile 347 nci maddesinin birinci fıkrasının belediye taşınmazlarına uygulanma olanağı bulunmadığını belirtmiştir (*Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2016/6434 E., 2016/6024 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2015/9569 E., 2016/5709 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2016/6329 E. 2016/7064 K. sayılı ve 29.11.2016 tarihli kararı*). Benzer kararlar Danıştay 13. Dairesinin 2015/2941 E., 2015/3023 K. sayılı kararında ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.12.2010 tarih ve 2010/13671 E. ve 2010/696 K. sayılı kararında ve 14.04.2019 tarihli ve 2017/971 E. ve 2019/148 K. sayılı kararında da yer almaktadır. Öte yandan, iki kanun arasındaki özel-genel ayrımının ise esasında dikkatlice yapılması gerektiği yönünde Yargıtay 6. Hukuk dairesinin (2017 yılından itibaren 3. Hukuk dairesi) 2015/5298 E. ve 2015/8364 K. sayılı kararında; belediyelerin ihale yoluyla kiraya vermedikleri taşınmazlar hakkında 2886 sayılı Kanun’un 75 inci maddesi hükümlerinden yararlanamayacağı belirtilmiştir. Aynı şekilde Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin (2017 yılından itibaren 3. Hukuk dairesi) 2015/3132 E. ve 2015/11384 K. sayılı kararında 2886 sayılı Kanun kapsamı dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarının çatılı işyeri veya konut niteliğindeki taşınmazlarını 2886 sayılı Kanun uyarınca ihale yoluyla kiraya verseler dahi bu Kanun’un 75 inci maddesinden yararlanamayacağı ve Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümlere göre tahliyesini sağlayabilecekleri belirtilmiştir.

Ayrıca ilgi yazı ekinde yer alan kira sözleşmesinin 30 uncu maddesinde; *“Kira sözleşmesinin; yıllık kira artışı ÜFE, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı ile on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından yüksek olana göre yapılacaktır.*

Sözleşmenin devam etmesi halinde 5 yılın sonundaki güncel kira bedeli, belediye kira tespit komisyonunca belirlenen oranda arttırılacaktır. (Borçlar Kanunu 344. Maddesi kapsamında uygulama yapılır)” ifadelerine yer verilmiştir.

İlgili mevzuat hükümleri incelendiğinde; kamu idarelerince taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar noktasında ilgili kanunlarındaki hükümlerin uygulanması gerektiği ve kamu idarelerine ait malları edinme, kiralama, tahsis, yönetim, kullanma ve elden çıkarma işlemlerinin, mevzuatında öngörülen kurallar dâhilinde ve hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılmasının zorunlu olduğu, bu bakımdan 6098 sayılı Kanun hükümlerinin özel kanunlarda hüküm bulunması halinde kamu taşınmazları üzerinde

uygulanmasının mümkün olmadığı, dolayısıyla 2886 sayılı Kanun'da yer alan kiralama usulü, bedeli, süresi, sona ermesi ve yeniden kiralamaya ilişkin özel hükümler karşısında 6098 sayılı Kanun'un genel hüküm niteliğindeki hükümlerinin uygulanamayacağı değerlendirilmektedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, 6217 sayılı Kanunun geçici 2 maddesi gereği, 1/7/2020 tarihinden sonra akdedilecek ve 1 yıldan fazla sürecek olan kiraya verme işleri için hazırlanan şartname ve sözleşmedeki kira artış oranlarının tespitinde 6098 sayılı Kanun'un 344 üncü madde hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmeleri konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olduğundan yazınızda bahsi geçen taşınmazın niteliğinin mahiyetine bakılmaksızın 6098/344 üncü maddedeki hüküm kapsamında yer alacağı değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, 6217 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamında; 08.08.2016 tarihinde yürürlüğe giren ve 5 yılını doldurmuş olan 10 yıl kira süreli somut olaya konu sözleşmedeki 2017, 2018 ve 2019 yılı kira artış oranlarının sözleşme hükümlerine göre, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 yılları kira artış oranlarının ise bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek üzere belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

..... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

..... Valiliğine