

**ÖZET: Kaynak suyu kiralama sözleşmelerinde kira bedelinin arttırılması hakkında.**

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

Sayı : E-14399437-622.02-907855

06.05.2021

Konu : (GÖRÜŞ) Kaynak Suyu Kira Sözleşmelerinde  
Bedelin Arttırılması Hk.

... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.03.2021 tarihli ve 776 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; kaynak suyu kiralama sözleşmelerinde kira bedelinin arttırılmasına ilişkin olarak tüketici fiyatları endeksinin oniki aylık değişim ortalaması ile kira artışı yapılp yapılmayacağı hususunda 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 aynı 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.

Diğer taraftan, 2560 sayılı Kanun'un 22 nci maddesi "*İSKİ'nin işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale, 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunları ile bunların ek ve tadillerine tabi değildir.*

*Kuruluşun alım, satım ve ihalelerinde uygulanacak esas ve usuller bir yönetmelikle belirlenir."* hükmünü,

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, ecrimisinin 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,

81 inci maddesi "*Bu Kanunun geçici maddelerindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla;*

*a) 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunu ile ek ve değişiklikleri,*

b) 832 sayılı Sayıştay Kanununun 30, 32, 33, 36, 37 nci maddeleri ile diğer maddelerinin bu Kanuna aykırı hükümleri,

c) Bu Kanun kapsamındaki kamu idarelerine ilişkin olarak, 4.1.1961 tarihli ve 211 sayılı Kanunun 98 - 106 ncı maddeleri hariç olmak üzere, diğer kanunlarla 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanunu, 6245 sayılı Harcırah Kanunu ve 832 sayılı Sayıştay Kanununa tâbi olunmadığına dair istisna veya muafiyet getiren hükümleri,

d) 28.3.2002 tarihli ve 4749 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrası,

e) 26.11.1999 tarihli ve 4481 sayılı Kanunun 15 inci maddesi,

f) Diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri,

Yürürlükten kaldırılmıştır.” hükmünü,

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 ayırım da ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.” hükmünü amirdir.

Diğer 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 füzuli 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.

Ek olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin altıncı fıkrasında yer alan "2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75'inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır." hükmünün Anayasaya aykırılığı savıyla açılan iptal davasına ilişkin Anayasa Mahkemesi'nin 08.12.2011 tarihli ve 2010/77 E., 2011/163 K. No.lu Kararında; kamu hizmetlerinin sürekli, düzenli ve sistemli bir şekilde sürdürülebilmesi için kamu yararı amacıyla, belediyelere ait taşınmazların, kira sözleşmesi sonunda tahliyelerine ve ecrimisil ödenmesine ilişkin itiraz konusu kuralın Anayasa'nın hukuk devleti ilkesi ile çelişen bir yönünün bulunmadığı ve diğer kişiler ile aynı hukuksal konumda bulunmayan belediyelerin, kiraya verdikleri taşınmazlar hakkında, kira sözleşmesi sonunda farklı bir tahliye usulü öngörülerek ayrı hukuksal işleme tabi tutulmasında eşitlik ilkesine aykırılıktan söz edilemeyeceği belirtilmiştir.

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 kiralama usulü, bedeli, süresi ve sona ermesi ilgili ilgili özel hükümlerin bulunması halinde 6098 sayılı Kanun'un genel hüküm niteliğindeki hükümlerinin uygulanamayacağı değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan su ve kanalizasyon idareleri taşınmaz kiralari hususunda 2886 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmayıp 2560 sayılı Kanun uyarınca alım, satım ve ihalelerinde kendi çıkaracağı bir Yönetmelik ile usul ve esasları belirlemektedir.

Sonuç olarak, İdarenizce kiraya verme işlerinde esas alınan İdareniz Yönetmeliğinde gösterilen usul ve esaslara uygun olarak ve belirli bir süre kapsamında ihale edilmiş olan taşınmazlar için kira bedelinin ihale sonunda yapılacak yeni ihale sürecinde güncellenebileceği, ihale edilmeden kiraya verilmiş olan taşınmazlar için kira sözleşmesi yenileme yılında kira bedelinin 6098 sayılı Kanun'un 344 üncü maddesine uygun olarak revize edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür