

Ecrimisil istenilebilmesi için taşınmazın 2886 sayılı kanun uyarınca kiralanıp kiralanmadığı araştırılmalıdır.

3. Hukuk Dairesi 2019/5898 E. , 2019/10223 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı ve davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı, davalı ile aralarında 15/02/2011 tarihli aylık 5.500TL bedelli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmede ÜFE oranında artış hükmü kararlaştırıldığı halde davalı tarafından aşırı ve fahiş kira artırım talebinde bulunulduğunu, 19/11/2014 tarihli ihbarname ile belirlenen 15.000TL kira bedelinden sözleşmenin yenilenmesi aksi halde işgalci sayılacağı hususunun bildirildiğini, davalının 2886 sayılı yasayı öne sürerek kiracıları baskı altına almaya çalıştığını bildirerek yasal artırım oranlarının çok üzerinde olan yeni döneme ait aylık 15.000TL kira bedelinin 01/01/2015 tarihinden itibaren aylık 8.020,32 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, kiralamanın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 75. maddesine göre yapıldığı gözetilerek kiracılık ilişkisi

kalmadığından kira parasının tespitini istemek mümkün olmadığından davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75.maddesinin 3. ve 4. fıkrasında; "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 onbeş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir." şeklinde düzenleme yapılmıştır. Yasal süre bitiminden itibaren ecrimisil alınacağı hüküm altına aldığından, 2886 Sayılı Yasanın 1.maddesi uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şağıl kabul etmek gerekir.

Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler 2886 Sayılı Yasa uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını, kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 sayılı Yasaya ya da Türk Borçlar Kanunu'na tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerekse mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ecrimisil olarak alınması gereken paranın "kira parası" adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez.

Somut olayda; Dava konusu taşınmaza ilişkin ilk kira sözleşmesinin davalı ile dava dışı ... arasında 28/04/1998 – 31/12/1998 tarihleri arasında gerçekleştiği, 19/08/1999 tarihli devir talebi üzerine davalı ile dava dışı ... Tuhafiye Kırtasiye Tic. ve San.Ltd.Şti. arasında 01/01/2001- 31/12/2001 tarihli kira sözleşmesi imzalandığı, adı geçen devir talebi üzerine davacı ile davalı arasında 11/02/2011- 31/12/2011 tarihleri arasına ilişkin kira sözleşmesi düzenlendiği ve feshedilmeyerek devam ettiği anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan ilkelere göre, 2886 Sayılı Yasanın uygulanabilmesi için kiralananın ihale yoluyla kiraya verilmesi gerekir. Dairemizin 29/04/2019 tarihli ve 04/07/2019 tarihli eksiklik talebi yazıları doğrultusunda kira sözleşmesinin 2886 sayılı

yasa kapsamında kiraya verildiğine ilişkin ibraz edilen bilgi ve belgeden, ilgili sözleşmenin 2886 Sayılı Kanun gereğince ihale ile kiraya verilip verilmediği hususu açıklıkla tespit edilememiştir. Bu nedenle, öncelikle Mahkemece davacı tarafından kira ilişkisinin devralındığı hususu gözetilerek, devreden kiracılar ile davalı arasındaki kira sözleşmeleri de değerlendirilmek suretiyle 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca, bu yasada belirlenen usule göre kiraya verilip verilmediği üzerinde durularak, ihale ile kiraya verildiğinin anlaşılması halinde kiracının 2886 sayılı yasanın 75. maddesi gereği süre bitiminde fuzuli şagil duruma düşeceği gözetilerek, aksi halde ise işin esası incelenerek sonucuna göre davacı talebi hakkında karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi de doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

2- Bozma nedenine göre, davacı ve davalı tarafın diğer temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bendde açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, ikinci bendde açıklanan nedenle davacı ve davalı tarafın diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, peşin alınan temyiz harcının istek halinde davalı tarafa iadesine, 6100 sayılı HMK'nın Geçici Madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 18/12/2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.