

idarelerde Ecrimisil ve Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesinin iki taraflı işlem, bir sözleşme olmasına karşın, idarenin takdir ettiği ecrimisil bedelinin, tek yanlı bir işlem olması nedeniyle, her iki kurumun farklı esaslara tabi olduğu açık olmakla birlikte, esas itibariyle her iki işlemin konusu da bir maldan yararlanmadır. Ancak ecrimisil, kira sözleşmesinden farklı olarak haksız bir kullanım sonucu ortaya çıkmaktadır.

Ecrimisil, *Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik*'in 4. maddesinde düzenlenen tanıma göre, “hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminatı” ifade etmektedir.

Maddede bahsi geçen “İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf” uygulamada farklı şekillerde tezahür etmekte olup, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 75. maddesi gereği, kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen eski kiracının taşınmazı kullanmaya devam etmesi de bu anlamda bir işgaldir. Bu bakımdan, kira sözleşmesi ile ecrimisilin karşılaşma noktası, kira sözleşmesinin bitim tarihi olmaktadır.

Olayda davalı idarece, kiralama süresi olarak belirlenen 1.11.1995-1.11.2000 dönemi içinde kalacak şekilde 3.3.2000 tarihinde kira sözleşmesi feshedilmiş ise de, yargı kararı ile sözleşmenin geçerli olduğunun saptandığı dikkate alındığında, 1.11.1995-1.11.2000 dönemi için kira ödeneceğinden, bu döneme ilişkin olarak ecrimisil istenemeyeceği açıktır.” (Dan. 10. D, E. 2003/6177, K. 2006/5802, T. 18.10.2006

Kira sözleşmesi devam ederken kira bedeli ödemek suretiyle maldan yararlanan kiracı; kira sözleşmesinin, sürenin bitmesi ya da tek taraflı işlem (fesih) ile sona ermesi halinde artık geçerli bir sözleşme ilişkisine dayanan yararlanma söz konusu olamayacağından, taşınmazı haksız işgal eden (fuzuli şağıl) sıfatını kazanacaktır.

Bu açıklamalarımızdan sonra denilebilir ki, ecrimisil kamu mallarının (haksız) işgali nedeniyle takdir olunan tazminat anlamına geldiğinden, kira sözleşmesinin yerini tutacak şekilde idare tarafından sürekli ecrimisil tahsili suretiyle bir yararlanma usulü ihdas edilemez. Bu bakımdan ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

Ancak bir defa ecrimisil tahsil edildikten sonra, fuzuli şağılin tahliyesi herhangi bir nedenle sağlanamamışsa, tekrar ecrimisil istenmesi mümkündür.

Ayrıca, yargı kararlarından hareketle denilebilir ki, idareye ait taşınmazı kira sözleşmesi sona eren eski kiracının, “kira bedeli” adı altında idareye ödeme yapmak suretiyle kullanmaya devam etmesi ne kullanımı hukuka uygun hale getirir ne de kira sözleşmesinin yenilendiğı anlamına gelir.

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 Yasa’ya ya da 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 yenilendiğı anlamına gelmez. Taraflar arasında 01.06.1998 tarihinde düzenlenen on yıl süreli sözleşme 01.06.2008 tarihinde sona ermiştir. Sözleşmede kira süresinin uzatıldığına ilişkin bir hüküm bulunmadığından kiracının bu tarihten itibaren 2886 sayılı

Yasa'nın 75. maddesi uyarınca haksız işgalci durumunda bulunduğu kabulü gerekir." (Yarg. 6. HD, E. 2011/7605, K. 2011/12086, T. 01.11.2011

Bu anlamda, kamuya ait mallardan yararlanma karşılığı idarece alınan bedelin hukuki niteliği tarafların verdikleri isimden bağımsız olarak yargı yerlerince takdir edilecektir

Ecrimisil talebinin muhatabı bir başka idare olabileceği gibi, kira sözleşmesi sona erdikten sonra tahliye sağlanana kadar geçen sürede de ecrimisil alınması zaruridir.

Nitekim yargı kararlarında da, ecrimisil alınıp alınmayacağı konusunda idarenin takdir yetkisi bulunmadığı ifade edilirken, füzuli şagilden ecrimisil istenilmesi "idarenin görevi" olarak değerlendirilmektedir

Kira sözleşmesindeki sözleşmenin bitiminden itibaren taşınmazın kiracı tarafından kendiliğinden tahliyesi aksi halde 2886 sayılı Kanunun 75. maddesinin uygulanacağı kuralı; kiracının taşınmazı kendiliğinden tahliye etmemesi halinde tahliyenin idarece gerçekleştirileceğine ilişkin olduğundan, kiracının kira süresi sonunda taşınmazı tahliye etmemesi halinde, idarece tahliyenin sağlanacağı tarihe kadar geçen dönem için ecrimisil istenilmeyeceği şeklinde yorumlanmasına olanak bulunmadığı gibi kira sözleşmesinin sona ermesiyle füzuli şagil durumuna düşen davacıdan ecrimisil istenilmesi 2886 sayılı Kanun uyarınca idarenin görevidir.

Bu durumda, kira sözleşmesinin sona erdiği 1.11.2000 tarihinden tahliyenin sağlandığı 31.3.2001 tarihine kadar geçen dönem için davacıdan ecrimisil istenilmesinde yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırılık bulunmadığından, davacının istenilen ecrimisil tutarının fahiş olduğu iddiası da dikkate alınarak karar verilmesi gerekirken, davacıdan ecrimisil istenilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali yolunda verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir." (Dan. 10. D, E.

2003/6177, K. 2006/5802, T. 18.10.2006,