Hukuk Bölümü 1993/51 E. , 1994/5 K.

- DEVLETIN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN VE KIRA SÜRESI 31.12.1983 TARIHINDE SONA ERDIĞI KABUL EDILEN BÜFENIN, 2886 SAYILI YASA'NIN 75. MADDESI HÜKMÜ UYARINCA TAHLIYE EDILEBILECEĞI HK.

- GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN (6570) Madde 14
- GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN (6570) Madde 11
- DEVLET İHALE KANUNU (2886) Madde 75

"İçtihat Metni"

Hüküm uyuşmazlığının

giderilmesini isteyen **:** Maliye ve Gümrük Bakanlığı

Karşı taraf **:** Y.A.

OLAY: Y.A., Ankara Çankırı Caddesi ile Armutlu Sokağı köşesinde, eski Maliye Bakanlığı bitişiğinde, tapuda Hazine adına kayıtlı, 796 ada, 4 parsel üzerinde bulunan Vitamin adlı büfeyi 1973 yılından itibaren 2490 sayılı Artırma ve Eksiltme ve İhale Yasası'nın 28. ve 15. maddelerinde öngörüldüğü şekilde komisyon kararıyla ve bilirkişice tespit edilen ecrimisil karşılığı aynı Yasa'nın 46. maddesinin son bendi uyarınca "pazarlık" usulüyle 1978 yılına kadar kiralamıştır. Söz konusu büfe 1.1.1978 tarihinde Ankara Defterdarlığınca yapılan sözleşme ile 3 yıllığına aynı kişiye kiralanmıştır. Kira süresinin sonunda (1.1.1981 tarihinde) kira sözleşmesi 1 yıl için yenilenmiş ve Bakanlık, binanın güvenliği nedeni ile 1982 yılında sözleşmenin yenilenmeyeceğini ve büfenin tahliye edilerek teslim edilmesi gereğini 24.12.1981 tarihinde posta ile, 13.12.1983 tarihinde de noter aracılığı ile ve 12.4.1984, 3.12.1990, 9.1.1992 tarihlerinde de yazı ile kiracıya duyurmuştur. Noterde düzenlenmeyen ancak, noter tasdikli sözleşmeler ilk 1978 yılında ve ondan sonra da 1981 yılında yapılmıştır.

Diğer taraftan Altındağ Belediye Encümeni de 15.5.1985 gün ve 3911/4246 sayılı kararı ile aynı büfenin imara aykırı bulunduğu, imar affı kapsamına da alınmayacağı gerekçesiyle yıkım kararı vermiş ve bu karar da kiracıya duyurulmuştur. Buna karşı kiracının açtığı muarazanın önlenmesi davası mahkemece reddedilmiştir.

Maliye Bakanlığı Ankara Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, Altındağ Kaymakamlığına gönderdiği 16.10.1990 gün ve 13257 sayılı yazısında: Kira sözleşmesi son bulan kiracının büfeyi tahliye etmediğini, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 17.1.1990 günlü, 89/4804, 90/204 sayılı kararında: 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı İhale Yasası'nın 75. maddesi gereğince Hazineye ait taşınmaz malların kira sözleşmelerinin 6570 sayılı Kira Yasası kapsamı dışına çıkarılmış olduğunun kabul edildiğini belirterek kiracı Y.A.'ın 1.1.1982 tarihinden itibaren işgalci durumunda bulunduğunu, anılan Yasa'nın 75/3. maddesi uyarınca büfenin tahliyesinin zabıtaca sağlanmasını istemiştir.

Altındağ Kaymakamlığı, 27.11.1990 gün ve 600 sayıyla verdiği tahliye kararını 3.12.1990 tarihinde kiracı Y.A.'a polis vasıtası ile duyurmuştur.

Kiracı, Milli Emlak Müdürlüğünün 16.10.1990 gün ve 13257 sayılı ve Altındağ Kaymakamlığının 27.11.1990 gün ve 600 sayılı tahliyeye ilişkin işlemlerinin iptali istemiyle Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Altındağ Kaymakamlığına karşı 5.12.1990 tarihinde idari yargı yerinde dava açmıştır.

Ankara 7. İdare Mahkemesi, 3.7.1991 gün ve E.90/2364, K.91/1419 sayıyla: Dava konusu yerin, güvenlik önlemi bakımından sözleşmesinin yenilenmeyeceği ve tahliye edilmesi hususunun davacıya noter aracılığıyla duyurulduğu ve 31.12.1981 tarihi itibariyle yeni bir sözleşme yapılmadığı, bu itibarla idari işlemde hukuku aykırılık görülmediği ve benzer bir olayda Danıştay 10. Dairesinin (23.5.1988 gün ve 876 sayılı karar) görüşünün de bu yönde olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş; temyiz dilekçesi mahkemece süreden reddedilmiştir. Temyiz talebinin mahkemece süreden reddine ilişkin karar davacı tarafından yeniden temyiz edilmiş ise de, **Danıştay 10. Dairesi**'nin 14.10.1992 gün ve 3666-3583 sayılı kararlarıyla bu temyiz istemi de süreden reddedildiğinden idare mahkemesi kararı kesinleşmiştir.

Diğer taraftan Y.A., 26.12.1990 tarihinde adlî yargı yerinde, yine Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Altındağ Kaymakamlığını hasım göstererek, dava konusu büfe ile ilgili kira sözleşmesinin en son 1981 yılında yenilenmiş olduğunu, bu nedenle kiralayan ve kiracı ilişkisinin idarece gönderilen yazılarda değinildiği gibi 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesi ile ilgili olmayıp 6570 sayılı Kira Yasası ve Borçlar Yasası hükümlerine tabi olduğunu, Altındağ Kaymakamlığı'nın aldığı tahliye kararının görev ve yetki dışında alındığından idari nitelikte olmadığını ileri sürerek muarazanın giderilmesi, kiracılık sıfatının tespiti ve kabulü ile haksız ve yasal olmayan tahliye işleminin durdurulması istemiyle dava açmıştır.

Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi: 19.3.1991 gün ve E.90/778, K.91/183 sayıyla: dava konusu müdahale ve tahliye kararının davalı Altındağ Kaymakamlığınca alındığı, bunun idari eylem ve işlemleri ilgilendirdiği, bu itibarla davanın çözümünün idare mahkemesinin görevine girdiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, temyiz edilen karar, **Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'**nin 20.9.1991 gün ve 6689-8204 sayılı kararıyla ve: Davanın yalnız 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesine değil, aynı zamanda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinden kaynaklanan muarazanın önlenmesi ve kiracılık hakkının tespiti istemine ilişkin olduğu, uyuşmazlığın özel hukuk borç ilişkisi hükümlerine tabi ve kira sözleşmesinin son bulup bulmadığının tespitine bağlı bulunduğu, bu nedenle davanın çözümünün genel mahkemenin görevine girdiği gerekçesiyle bozulmuş, bozma kararına uyan **Mahkeme** 15.1.1992 gün ve E.91/822, K.92/5 sayıyla: 1981 yılında yenilenen kira sözleşmesinin 2490 sayılı Yasa yürürlükteyken yapıldığı, 6570 sayılı Yasanın 14. maddesinde 2490 sayılı Yasa'ya göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanacağının belirtildiği, bu Yasa'nın 11. maddesine göre kira süresinin bitmesine 15 kala kiralayan tarafından kiralanan yerin tahliye edilmesi istenilmediğinden kira sözleşmesinin bir yıl daha uzatılmış sayılacağı, 1.1.1984 yılında da 2886 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girmesiyle, bu tarihten itibaren kira sözleşmesi Borçlar Yasası'nın 263. maddesi gereği gayrimuayyen bir süre için yenilenmiş sayılıp davacıya Borçlar Kanununun 262. maddesinde öngörülen feshi ihbar süreleri içinde usulüne uygun ihbar yapılmadığından kira sözleşmesinin halen devam etmekte olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne, kiracılık sıfatının tespitine karar vermiş; temyiz edilen karar **Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin** 26.3.1992 gün ve 2161-2912 sayılı kararıyla onanmak suretiyle kesinleşmiştir. Karar düzeltme istemi de reddedilmiştir.

Hazine vekili Uyuşmazlık Mahkemesi'ne başvurarak, 2247 sayılı Yasa'nın 2592 sayılı Yasayla değişik 24. maddesi uyarınca adlî ve idari yargı kararları arasında hüküm uyuşmazlığı meydana geldiğini ileri sürerek uyuşmazlığın giderilmesi isteminde bulunmuştur.

İnceleme ve Gerekçe: Uyuşmazlık Mahkemesi, Hukuk Bölümü Selçuk Tüzün'ün Başkanlığında, Şükrü Kaya Erol, Dr. Ekrem Serim, Nursel Aymakoğlu, Zafer Kantarcıoğlu, İrfan Erdinç ve Osman Şimşek'in katılmaları ile yaptığı 7.3.1994 günlü toplantıda, Raportör-Hâkim Ayten Anıl'ın raporu ile Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının davanın adlî yargı kararında yazılı gerekçeyle kiracılık hakkının devam ettiğinin kabulü; Danıştay Başsavcılığının da anlaşmazlığın idari yargı kararı doğrultusunda çözümlenmesi gerektiği yolundaki düşünce yazıları ve dosyadaki belgeler okunduktan; toplantıya, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı yerine katılan Savcı İsmet Gökalp ile Danıştay Başsavcısı yerine katılan Savcı M. İlhan Dinç'in yazılı düşünceler doğrultusundaki sözlü açıklamaları alındıktan sonra **gereği görüşülüp düşünüldü:**

Anayasa'nın 158. maddesiyle 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesi'nin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanunun 1. maddesinde : Uyuşmazlık Mahkemesi'nin adlî, idari ve askeri yargı mercileri arasındaki görev ve hüküm uyuşmazlıklarını kesin olarak çözmekle yetkili bir yüksek mahkeme olduğu belirtilmektedir. Aynı Kanunun 2592 sayılı Kanunla değişik 24. maddesinde de: "1. maddede gösterilen yargı mercilerinden en az ikisi tarafından, görevle ilgili olmaksızın kesin olarak verilmiş veya kesinleşmiş, aynı konuya ve sebebe ilişkin taraflarından en az biri aynı olan ve kararlar arasındaki çelişki yüzünden hakkın yerine getirilmesi olanaksız bulunan hallerde hüküm uyuşmazlığının varlığı kabul edilir." denilmektedir.

İncelenen dosyada adlî ve idari yargı yerlerince verilen kararların konusu, sebebi ve tarafları aynıdır. İdare Mahkemesi davacının, tahliyeye ilişkin Bakanlık ve Kaymakamlık işlemlerinin iptal edilmesi istemini; 31.12.1981 tarihinden önceye ilişkin sözleşmenin sona erdiği, bu tarihten sonra Bakanlık ise kiracı arasında akde dayalı hiçbir ilişkinin bulunmadığı bu nedenle dava konusu idari işlemlerde hukuka aykırılığın söz konusu olmadığı gerekçesiyle reddetmiş; adlî yargı yeri de Bakanlık ve Kaymakamlığın tahliye kararları nedeniyle meydana gelen muarazanın giderilmesi ve kiracılık durumunun tespiti istemine ilişkin davada uyuşmazlığın önce 6570 sayılı Kira Yasası'nın sonra da Borçlar Yasası'nın kapsamına girdiği ve bu Yasa'da öngörülen ihbar sürelerine uyulmadığı gerekçesiyle davacının kiracılık sıfatının tespitine, muarazanın men'ine, tahliye işleminin durdurulmasına karar vermiş olduğundan kararlar arasında çelişki doğmuş, bu nedenle hakkın yerine getirilmesi olanağı kalmamıştır.

Kira sözleşmesi 1978 yılında 3 yıllığına, bu sürenin sonunda da 1.1.1981-31.12.1981 dönemi için bir yıllığına düzenlenmiştir. İdarenin tahliye istemini, sürenin bitiminden 7 gün önce (24.12.1981) tarihinde de posta ile tebliğ ettiğinde anlaşmazlık yoktur. Sözleşme süresi bittikten sonraki tarihlerde de duyuru yapıldığı dosyadaki belgelerden anlaşılmaktadır. Sözleşme, 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Yasası'nın yürürlükte olduğu dönemde bu Yasa'nın 28. ve 15. maddelerine göre yapılmıştır. 18.5.1955 gün ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa'nın 14. maddesinde: "2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Yasası'na tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu yasa hükümleri tatbik olunur." denilmektedir. Bu dönemde olaya bu Yasa'nın uygulanması tabiidir.

Ancak 2490 sayılı Yasa, 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Devlet İhale Yasası ile tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. 2886 sayılı Yasa 1.1.1984 tarihinden itibaren Genel Bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayrı ayni hak tesisi ve taşıma işlerinin bu Yasada yazılı hükümlere göre yürütüleceğini hüküm altına almış bulunmaktadır.

Özellikle Yasa'nın 75. maddesinde Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine fuzuli şagilden ecrimisil alınacağı, ödenmemesi halinde cebren tahsil edileceği, Kira Sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği, işgal edilen taşınmaz mal idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek idareye teslim edileceği hükümleri yer almıştır.

Bu Yasa'nın 74. maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan Yönetmeliğin 77. maddesinde: "kiraya verilen veya mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilen taşınmaz mallardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyen, sözleşmesi veya taahhütnamesi feshedilen ve herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzulen işgal edilen Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların tahliyesi, defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde sağlanarak, taşınmaz malın idarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edileceği..." belirtilmektedir

Bir anlaşmazlığın çözümünde genel ve özel yasalarda anlaşmazlığı doğuran olay aynı anda uygulanması gereken farklı düzenleyici hükümlerin bulunması halinde özel yasa hükmünün uygulanması, ya da bir yasada doğrudan doğruya konuya yönelik özel bir hüküm bulunması halinde bu özel hükmün uygulanması veya olaya yönelik düzenleyici hükümler taşıyan iki genel ya da özel yasadan, daha sonraki tarihte yürürlüğe girenin uygulanması hukukun genel ilkelerindendir. 1.6.1955 tarihinden bu yana yürürlükte bulunan 6570 sayılı Kira Yasası özel hukuk alanında kiracı kiralayan ilişkilerini düzenleyen genel Kanun niteliğindedir. 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı İhale Yasası ise, hem 6570 sayılı Yasa'dan sonra yürürlüğe girmiş bir yasadır hem de 75. maddesiyle Hazineye ait taşınmazların fuzulen işgaliyle ve kira sözleşmeleriyle ilgili hükümler içermesi yönünden özel yasa niteliğindedir.

Yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca dava konusu olaya bu özel hükmün uygulanması gerekir. 6570 sayılı Yasa ve Borçlar Yasası ile düzenlenmiş ve taraflarının nitelikleri açısından 2490 sayılı Yasa'nın yukarıda açıklanan 14. maddesi dışında, bu yasalarda herhangi bir istisna ya da gönderme hükmü bulunmamaktadır. Kira işlerinde, taşınmazın idareye ait olduğu hallerde 1.1.1984 tarihinden itibaren 2886 sayılı Yasa'nın uygulanacağı yolundaki özel hüküm (75. Madde) ile yasa koyucunun Devlete ait taşınmazların kiralanmasıyla ilgili konuları özel hukuk alanından çıkartmayı amaçladığı açıktır.

2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesinde, bu maddedeki işlemlerin kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren yapılacağı öngörülmektedir. Burada, yani kira sözleşmesinin bitim tarihi üzerinde durulması gerekmektedir. Sözleşmeden, kira süresinin 1981 yılı için (bir yıllık) yapıldığı anlaşılmaktadır. Kira süresinin sonunda ne yapılacağı hakkında sözleşmede herhangi bir hüküm yoktur. Ancak bitimine yakın 24.12.1981 tarihinde, yeniden bir sözleşme yapılmayacağı ve güvenlik nedeniyle büfenin boşaltılması gerektiği hususları davacıya duyurulmuştur.

Bu duyurunun yasalardaki süreler yönünden hukuki niteliğinin incelenmesinde yarar vardır.

6570 sayılı Yasa'nın 11. maddesinde: "kiracı, kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır." şeklinde kiracının tahliyeyi ihbar hakkı ve süresine ilişkin hüküm bulunmasına karşın kiralayanın feshi ihbar hak ve süresi yönünden herhangi bir düzenlemeye rastlanılmamaktadır. Oysa Asliye Hukuk Mahkemesi, kararında, bu 11. madde hükmünü kiralayan yönünden değerlendirmiş bulunmaktadır. Bu nedenle kiralayan yönünden ve kiranın bitim tarihinin tespiti açısından Borçlar Yasası'nın "Feshin ihbarı" başlıklı 262. maddesiyle, "Sükut ile Tecdit" başlıklı 263. ve 287. maddelerinin incelenmesi gerekmektedir. Borçlar Yasası'nın 262. maddesinde "Kira için ne sarih ne de zımni bir müddet tayin edilmemiş olursa gerek kiracı gerek kiralayan ihbar suretiyle akdi feshedilebilir..." denilmektedir.

Olayda ise, sözleşmenin süresi taraflar arasında bir yıl olarak tayin edilmiş olduğundan burada 262. maddenin birinci paragrafında öngördüğü, müddetin tayin edilmemiş olması şartı, gerçekleşmemiştir.

262. maddenin 2. paragrafında: "... Akidde hilafına bir hüküm tayin edilmemiş ise, iki taraftan her biri aşağıdaki kaideler dairesinde feshi ihbar edebilir..." denilmekte ve feshin ihbarı 3 bent halinde sayılmaktadır. 1. bendde; 6 aylık bir müddetin hitamı için 3 ay evvel yapılması lazım gelen bir ihbar ile feshin ihbarı yapılabileceği kabul edilmiştir. Olayda taraflar 1. bendde gösterilen 3 aylık sürede fesih ihbarı yapmamış olduklarına göre 6570 sayılı Yasa'nın 11. maddesine göre sözleşme bir yıl uzayarak 2886 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 1.1.1984 tarihine kadar geçerli olacaktır. Bu tarihten sonra olay, 2886 sayılı Yasa'nın çerçevesine girmektedir.

Yasa'nın 263. maddesinde ise; "kira, muayyen bir müddetle aktedilip de bu müddetin hitamında kiralayanın malumatı ile ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olunduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiç biri yapmadığı takdirde, hilafına mukavele yok ise, akit gayrı muayyen bir müddet için tecdit edilmiş sayılır." hükmü yer almıştır.

Olayda kiralayanın malumatı ile ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olunduğundan söz edilemez.

Zira süre sonunda büfenin tahliyesi gerektiği yönünde ihbarlar kira süresinin bitiminden önce yapılmıştır. İhbar süresi de 263. maddeden anlaşılacağı üzere müddetin hitamına kadardır. Olayda bu süre hitamına kadar ihbar yapılmış bulunduğundan bu değerlendirmeye göre akdin gayri muayyen bir müddet için tecdit edilmiş sayılamayacağı da açıktır.

Bu açıklamalara göre 31.12.1983 tarihinde biten sözleşme süresinden sonra 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesinde yer alan işlemlerin yapılabilmesine herhangi bir yasal engel kalmamış bulunduğu sonucuna varılmaktadır. Anlaşmazlıkla ilgili davalar da 1984 yılından sonra açılmış bulunmaktadır.

Kiracının bu süreç içinde ödemelerini kimi kira, kimi ecrimisil, kimi de hem kire hem ecrimisil adı altında ödemiş olduğu işlem dosyasından anlaşılmaktadır. Kiralayanın, kira süresinin bitiminden önce ve sonraki tarihlerde tahliye istemiyle yaptığı ihtarlar ve mahkemeye tevdi mahalli tayin ettirmek suretiyle ödeme yapması kiralayanın muvafakatının bulunmadığını göstermektedir.

Bu itibarla 1.1.1984 tarihinden itibaren davacıya 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesi hükmünün uygulanması suretiyle idari işlem tesisinde usul ve yasaya aykırılık bulunmamaktadır.

SONUÇ: Görevle ilgili olmaksızın, aynı konu ve sebebe ilişkin ve tarafları aynı olan ve aralarındaki çelişki yüzünden hakkın yerine getirilmesinin olanaksız bulunduğu anlaşılan Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin kesinleşen 3.7.1991 gün ve E.90/2364, K.91/1419 sayılı kararı ile Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kesinleşen 15.1.1992 gün ve E.91/822, K.92/5 sayılı kararları arasındaki hüküm uyuşmazlığında: Kiracının kiracılık sıfatının 31.12.1983 tarihine kadar devam ettiğine, 1.1.1984 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 2886 sayılı Yasa'nın olaya uyan 75. maddesi hükmüne göre yürürlük tarihinden sonra kiracının fuzuli şagil olduğuna ve büfenin tahliyesi gerektiğinden **tahliye işleminin iptaline yönelik davanın reddine,** üyelerden Şükrü Kaya Erol ile Dr. Ekrem Serim'in **karşı oyları ve oy çokluğuyla** 7.3.1994 gününde **kesin olarak** karar verildi.

KARŞI OY YAZISI

Hazine adına kayıtlı taşınmaz üzerindeki büfe 1973 yılında 2490 sayılı Kanuna göre Hazine tarafından Y.A.'a kiraya verilmiştir. Taraflar arasında yapılan sözleşmede kiralananın büfe olarak kullanılacağı açıkça yazılıdır. Yine sözleşmenin tarafları pazarlık usulü ile 1.1.1978 tarihinde 3 yıllığına 1.1.1981 tarihinde de sözleşmeyi yenilemişlerdir. Hazine 1982 yılında akti yenilemeyeceğini 24.12.1981 tebliğ tarihli ihtarla bildirmişse de ihtar sonucu bir dava açmadığı gibi 13.12.1983 tebliğ tarihli ihtar sonucunda da (ki 20 gün sonra 2886 sayılı Kanun yürürlüğe girmiş olmasına rağmen) bir dava açılmamıştır. Dosyada bulunan yazılı belgelere göre büfenin aylık kiraları Ankara Defterdarlığı Muhasebe Müdürlüğü tahsilat fişi ile ödenmiştir. Bu fişlerde kimisinde kira bazlarında ecrimisil, bazılarında da hem kira hem de ecrimisil tabiri yazılmıştır. Ecrimisilden maksat kira karşılığı olduğu anlaşılmaktadır. Bu şekilde ödemeler artırımlı olarak 1.1.1986 tarihine kadar sürmüş, 28.6.1986 tarihinden sonra da tevdi mahalli kararı gereğince de bankaya yatmıştır. Bu durumda Hazine temsilcisi ile şahıs arasında yapılan sözleşme kira sözleşmesidir. Taraflar da bunu böyle benimsemiştir. Aksi halde Hazine Y.A.'ı 1.1.1984 tarihinden sonra derhal çıkarabilirdi. Bilakis çıkarmamış kira aktini devam ettirmiştir.

1.1.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Kanunun 75. maddesi Hazineye ait taşınmaz malların tahliyesinin nasıl gerçekleşeceğini hüküm altına almıştır. Bu yasa 6570 sayılı Kanunu devre dışı bırakmış yani Hazine malının kiraya verilmesinde ve tahliyesinde bu yasa uygulanmayıp 2886 sayılı Kanun uygulanacaktır. Ne varki tarafların yaptığı sözleşme Kanunun yürürlüğünden sonra (1.1.1984) da kiracılık ilişkisi devam etmiş, kira bedeli de ödenmiştir. Böyle olunca süreli akit süre bitiminden sonra süresiz hale gelmiştir. Süresiz akitlerde Borçlar Kanununun 262. maddesi uygulanarak gerekli ihbarın yapılması bu maddedeki sürelere uyularak adlî mahkemede dava açılması gerekirken 2886 sayılı Yasanın yürürlüğünden 6 sene sonra (5.12.1990) bu Kanun uygulanarak idarenin tek taraflı tahliye etmesi doğru bulunmamıştır. Böyle durumlar serbest irade ile oluşan akti ilişkiye güveni sarsar. Kaymakamlığın Milli Emlak Müdürlüğünden gelen yazı üzerine hemen tahliye kararı vermesi bu kararın idari yargıda iptali istendiği halde idari yargıda reddetmesi hatalı görülmüştür. Halbuki aynı şahsın adlî yargıda kiracılığı kabul edilerek tahliye durdurulmuştur.

İdare mahkemesi kararı ile adlî mahkeme kararı arasında hüküm uyuşmazlığı olduğu kabul edildiğine göre idare mahkemesinin 3.7.1991 günlü, E.1990/2364, K.1991/1419 sayılı hükmünün kaldırılması düşüncesi ile çoğunluğun kararına katılmıyoruz.

Üye	Üye
Şükrü Kaya Erol	Dr. Ekrem Serim