



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

2

Tarih: 11/10/2022

BİRİM	ZABITA DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/08/2022 tarihli toplantısının 73 üncü maddesi.
KONUSU	Finike Toptancı Hali İşyerleri Sözleşme Süre Uzatım Talebinin Değerlendirilmesi,

KOMİSYON RAPORU

İlgi: Finike Yaş Sebze ve Meyve Komisyoncuları Derneği'nin 13.06.2022 tarih ve 84617 sayı ile kayıtlı dilekçesi.

Finike Yaş Sebze ve Meyve Komisyoncuları Derneği' nin ilgi dilekçesinde, Belediye Meclisinin 15.04.2022 tarih ve 365 sayılı Meclis kararı ile Sahilkent Toptancı Halindeki kiracıların yaşadıkları mağduriyet gerekçesi ile kira sözleşmelerinin 1 yıl süre ile ücretsiz uzatılması, Hasyurt ve Turunçova esnafının ise 1 yıl süre ile ücretli olarak uzatılması kararına varıldığına taraflarına bildirildiği, kiraya verenin kiralananı teslim, kiracının da bu borca karşılık olarak kira bedelini ödeme yükümlülüğü kira sözleşmesinin asli unsurları olduğu taraflarında asli edim yükümlülüklerini oluşturduğu, kira sözleşmesindeki asli edim yükümlülükleri 6098 Türk Borçlar Kanununda açık ve net bir şekilde düzenlendiği Kanunun 301. Maddesinde kiraya verenin "teslim borcu" başlığı altında kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kaleme almış olduğu yine 301. Maddesi uyarınca; "Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu, bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez, diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yolu ile bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı", ilgili düzenlemede kiralananın kiraya veren tarafından teslim edilmesi gerektiği ve hatta bu tesliminde objektif koşullarda kullanıma elverişli bir teslim olması gerekliliği yer almakta olduğu, Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi tek başına asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesi anlamına gelmeyeceği, kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde sözleşme süresince bulundurmakla da yükümlü olduğu, kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi ve sözleşme süresince bu durumu devam ettirmesi açısından teslim zamanının önem taşıdığı, burada taraflar arasındaki kira sözleşmesinin incelenmesi gerektiği, kiralananın teslim zamanı ve şeklini tarafların iradelerini içeren kira sözleşmesinin belirleyeceği, kira sözleşmesinin içeriği ne olursa olsun öncelikle kiraya veren asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesi gerektiği, kiraya verenin, kiralayan kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim etmedikçe kira alacağı doğmayacağı, 6098 Kanunun karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ifada sıra başlıklı 97. Maddesi uyarınca "Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin bir ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerektiği", Dolayısı ile kira sözleşmesi ile kira bedelinin peşin ödeneceği hususu kararlaştırılmış olsa dahi, kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim borcunu yerine getirmediği, kiracının kira borcu muaccel olmayacağı, maddeleri gereğince Finike Toptancı Hali esnafının (52 adet komisyon işyeri, 58 adet tüccar işyeri toplam 110 adet işyeri) yaşadığı mağduriyetler nedeni ile kira sözleşmelerinin bitişinden itibaren 1 yıl süre ile ücretsiz olarak uzatılmasını talep etmektedir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Konu ile ilgili Hukuk Müşavirliğinden 11/04/2022 tarih ve E-144344 sayı ile alınan görüş içeriğinde;

- Her ne kadar taraflar arasında imzalanan kira sözleşmelerinin 4.2 maddesinde "Geçici kabul işlemleri ile proje revizyonları ve taleplerden kaynaklı ilave işlere bağlı olarak yapım işi ile ilgili yüklenicinin süre uzatımı hakkının olduğu göz önünde bulundurularak yer teslim süresindeki gecikme ve madde 8'de belirtilen mücbir sebeplerden dolayı yer teslim süresi gecikmesi halinde kiracı idareden hiçbir hak talep edemez." şeklinde düzenleme yapılmışsa da;

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 301. maddesinde;

"Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz." şeklindeki düzenleme gereğince;



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Finike Toptancı Hali şubemize taşınan kiracıların imzaladıkları kira sözleşmelerinin 4. maddesinin ikinci fıkrasındaki sözleşme hükümünün, yer teslimi gecikmesinden kaynaklanan her türlü hak ve menfaat için hukuken bir feragat olarak kabul edilemeyeceği.

• Sahilkent Toptancı Halindeki kiracılara sadece 31.12.2016 tarihine kadar muafiyet sağlandığı, 31.12.2016 tarihinden yeni hale taşındıkları tarihe kadar olan dönemde ise mağduriyetlerinin bulunduğu göz önüne alındığında; kira sözleşmelerinin uzatma talepleri, **1 yıl süre ile tahakkuk edecek kiralarla ilgili olarak muafiyet tanınarak bedelsiz olarak uzatılabileceği,**

• Hasyurt ve Turunçova Toptancı Halleri kiracıları için yer teslimine kadar kira konusunda muafiyet sağlandığı için, yeni haldeki yerlerin teslimine kadar kira bedellerine ilişkin bir mağduriyetlerinin bulunmadığından, **işleyen kiralarla ilgili muafiyet sağlanamayacağı, yani bedelsiz süre uzatılamayacağı, talepleri doğrultusunda kira bedellerini ödemek suretiyle kira sürelerinin 1 yıl süre ile uzatılabileceği,** değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; Finike Yaş Sebze ve Meyve Komisyoncuları Derneği'nin 13.06.2022 tarihli ve 84617 sayılı ile kayıtlı ilgi dilekçesindeki Kira Sözleşmesini uzatma taleplerinin; Toptancı Halinin geç teslim edilmesi nedeniyle, Finike Sahilkent Toptancı Halinden geçen Komisyoncu ve Tüccar sözleşmelerinin 1 yıl kira muafiyeti ile 1 yıl uzatılması, Hasyurt ve Turunçova Toptancı Hallerinden geçen Komisyoncu ve Tüccar sözleşmelerinin Kira bedellerini ödemek suretiyle 1 yıl uzatılmasının uygun olduğu ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/04/ 2022 tarih ve 365 sayılı kararın komisyonumuzca uygulanması görüşüyle;

İşbu rapor imza altına alınarak Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Zafer TAN
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Ali POLAT
Komisyon Başkan V.

Şerafettin ÖZER
Sözcü

Ahmet CAN
Üye

Mustafa AKIN
Üye

Abdurrahman YILMAZ
Üye

Levent KONUR
Üye

Serhat DEMİR
Üye

Avni ATAY
Üye