

Fatma AYHAN
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İdare Hukuku Anabilim Dalı

İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi

**(Kamu Hukuku ile Özel Hukukun Bir
Karşılaşma Noktasına İlişkin İnceleme)**



İÇİNDEKİLER

TAKDİM	VII
ÖNSÖZ	IX
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm Konuyla İlgili Temel Kavramlar

I. İdare Kavramı, Anlamı ve Kapsamı.....	3
A. Kavramsal Çerçeve.....	3
B. Kuruluş ve Faaliyet Anlamında İdare.....	4
1. Kuruluş Anlamında İdare ve Kamu Tüzel Kişiliği.....	6
2. Faaliyet Anlamında İdare	7
C. Özel Hukuka Göre Kurulmuş Kamu Kesiminde Yer Alan Tüzel Kişiler ve İdare.....	10
D. Vardığımız Sonuç	12
II. İdarenin Taraf Olduğu Sözleşmeler	13
A. Genel Olarak.....	13
B. Sözleşme Kavramı.....	15

1. Tanım	15
2. Sözleşmenin Kurucu Unsurları.....	18
3. Sözleşmenin Geçerliliği.....	19
C. İdari Sözleşme- Özel Hukuk Sözleşmesi Ayrımı	19
1. Genel Olarak.....	19
2. Yasa ile Nitelendirme.....	22
3. İdari Sözleşme Kriterleri.....	26
a. Organik Kriter.....	27
b. Maddi Kriter (Sözleşmenin Konusunun Kamu Hizmetinin Yürütülmesine İlişkin Olması)	29
c. Özel Hukuku Aşan (İdareye Üstün Yetkiler Tanıyan) Şartlar Kriteri	32
D. İdarenin Taraf Olduğu Sözleşmelerin Diğer İşlemlerinden Farkları.....	35
1. Tek Taraflı İşlemler ve İdarenin Taraf Olduğu Sözleşmeler ..35	
2. Protokol ve İdarenin Taraf Olduğu Sözleşmeler	38
III. İdarenin Taraf Olduğu Sözleşme Türü Olarak Kira Sözleşmesi.....	42
A. Kira Sözleşmesi Kavramı, Anlam ve Kapsamı	42
B. Kira Sözleşmesinin Benzer Kurumlarla İlişkisi ve Farkları	44
1. İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ve Kira Sözleşmesi	44
2. Kamu Malından Yararlanma Sözleşmesi ve Kira Sözleşmesi	48
3. (Kamuya Ait Mallar Üzerinde) Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi ve Kira Sözleşmesi	52
4. Ecrimisil ve Kira Sözleşmesi	56

İkinci Bölüm

İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimini Belirleyen Görünümleri

I. İdare'nin Kamusal Mallarının Kiraya Verilmesi ve İdare'nin Yetkileri.....	61
--	----

A. Kamusal Mal Kavramı ve Kamusal Malların Kira Sözleşmesine Konu Olamaması İlkesi.....	61
1. Kamusal Mal Kavramı	61
a. Kamusal Mal-Özel Mal Ayrımının Zorluğu ve Kamusal Mal Terimi.....	61
b. Kamusal Mal-Özel Mal Ayrımının Kriterleri.....	65
c. Hizmet Malı, Orta Mal ve Sahipsiz Mallar	68
2. Kamusal Malların Kira Gibi Özel Hukuk Sözleşmelerine Konu Olamaması İlkesi ve Bu İlkenin İstisnaları.....	72
B. Kamusal Malların Kira Adı Altında Tahsisi ve Yararlanmanın Tahsile Bağdaşma Zorunluluğu	78
C. Kamusal Malların Tahsisinin Yargı Kararları ile Belirlenen İçeriği.....	82
II. İdare'nin Özel Mallarının Kiraya Verilmesi	90
A. Özel Mal Kavramı	90
B. İdarenin Özel Mallarının Tabi Olduğu Hukuki Rejim ve Görevli Yargı Kolu.....	91
C. İhale Usullerine Tabi Kira Sözleşmelerinin Olağan Kira Sözleşmelerinden Farklarını Belirleyen Görünümler	95
1. İhale Yapma Zorunluluğu.....	95
2. Uygulanacak İhale Usulü	99
3. Sözleşme Yapma Zorunluluğu	103
4. Kira Sözleşmesinin Şekli	106
5. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	108
D. Değerlendirme	115
III. Kiracının İdare Olduğu Durumlardaki Bir Kira Sözleşmesinin, Taraflarının Her İkisinin de Özel Hukuk Kişisi Olduğu Sözleşmelerden Farkları.....	116
A. Kiralananın Hukuki Niteliği	116
B. Kiralama Usulü ve Kira Sözleşmesinin Şekli	117
C. Kiracı İdarenin Tahliye Edilmesinde Karşılaşılan Sorunlar	120

Üçüncü Bölüm
İdarenin Kiraya Veren Taraf Olduğu Kira
Sözleşmelerinin Özel Hukuktan Ayrılan (Yargı
Kararları ile Ortaya Çıkmış) Boyutları ve
Doğurduğu Hukuki Sorunlar

- I. Kira Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Doğurduğu Hukuki Sorunlar... 125
- A. Sözleşmenin Geçerliliği Bakımından Sözleşme Akdetme Yetkisi (Ehil İrade) 125
1. Kira Sözleşmesi Akdetmeye Yetkili İdareler ve Organları .. 125
2. Sözleşme Akdetme Yetkisinden Doğan Uyuşmazlıklar..... 128
- a. Kiralananın Mülkiyetinin Sözleşme Tarafı İdareye Ait Olmadığı Durumda..... 128
- b. Kiraya Veren İdarenin Mülkiyet Hakkının Kısıtlandığı Durumda 132
- c. Yetkili Organ Kararının Bulunmadığı Durumda 135
- B. Sözleşmenin Geçerlilik Şartı Olarak Şekil Şartı 140
- C. İhale Süreci İzlenmeden Akdedilen Kira Sözleşmeleri 146
- D. Sözleşmenin Kuruluşundaki Sakatlıkların Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi Sorunu 150
1. Yetki Unsurundaki Sakatlıkların Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi 150
2. İhale Aşamasındaki Sakatlıkların Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi 153
- E. İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmeleri ve Culpa In Contrahendo Sorumluluğu..... 162
- II. Kira Sözleşmelerinin Uygulanması Sırasında Ortaya Çıkan Hukuki Sorunlar..... 169
- A. Sözleşme Tarafının Değişmesi 169
- B. Sözleşme Konusunun Tahsis Amacınının Değişmesi..... 172
- C. Kira Bedelinin Uyarlanması Sorunu 177

Dördüncü Bölüm
Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi ve
Doğurduğu Hukuki Sorunlar

I. Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi Halinde Uygulanacak Hükümler	187
II. Kira Sözleşmesinin Kendiliğinden Sona Ermesi: İfa Süresinin Bitmesi	197
A. Kira Sözleşmelerinde Süre ve Sürenin Sona Ermesinin Hükümleri	197
B. Kira Sözleşmelerinde Sürenin Kendiliğinden Uzaması Sorunu	201
C. Kira Sözleşmesinin Tek Taraflı Bir Hukuki İşlemlerle Sona Erdirilmesi: Olağanüstü Fesih	211
1. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nda Düzenlenen Özel Fesih Sebebi	212
2. Tek Taraflı Hukuki İşlem Olarak Feshin Anlamı ve Niteliği	214
D. Kiracının Tahliye Edilmesi.....	219
SONUÇ	225
KAYNAKÇA	231