AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kamulaştırılan Taşınmazda Kiracının Hakları: İdari Tahliye, Taşınma Masrafı ve İdareden Tazminat Talebi

MAKALE ÖZETİ

Kamu idaresince kamulaştırılan taşınmazlarda kira sözleşmesi hukuki imkânsızlık sebebiyle sona erer. Kiracı Kamulaştırma Kanunu m. 20 uyarınca 15 günlük tebligatla idari yoldan tahliye edilir. Ancak kiracının idareden taşınma ve nakliye masrafı ile yapmış olduğu faydalı masrafları talep hakkı rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiralık bir konut veya işyeri kamu kurumu (Belediye, Karayolları, Bakanlık vb.) tarafından kamulaştırıldığında, mülkiyet idareye geçtiği için kira sözleşmesi **hukuki ifa imkânsızlığı (TBK m. 136) sebebiyle kendiliğinden sona erer**. Kiracı kamulaştırma kararına karşı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda kalmayı sürdüremez. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca kamu idaresi, kiracıya mecuru boşaltması için **on beş günlük süre** tanır; bu süre içinde tahliye gerçekleşmezse mahkeme kararına veya ilamsız icra takibine gerek olmaksızın **mülki amir (Kaymakamlık/Valilik) marifetiyle kolluk kuvvetleri eliyle zorla tahliye edilir**. Ancak kiracının kamulaştırmayı yapan idareden **taşınma ve nakliye masraflarını**, taşınmaza bizzat yaptığı kalıcı muhdesat/tesisat bedellerini talep etme hakkı saklıdır.

Yol genişletmesi, raylı sistem hattı, kentsel kamu projeleri veya afet rezerv alanları sebebiyle taşınmazların kamulaştırılması durumunda en büyük mağduriyeti çoğu zaman kiracılar yaşamaktadır. Kira sözleşmesinin sağladığı korumalar kamu yararı ve üstün kamu mülkiyeti karşısında son bulur; ancak kanun koyucu kiracının zararlarını telafi edici mekanizmalar öngörmüştür.

Kamulaştırmanın Kira Sözleşmesine Etkisi ve İfa İmkânsızlığı

Kamu idaresi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 10 uyarınca kamulaştırma bedelini mahkemece belirlenen bankaya bloke edip tapuda taşınmazın idare adına tesciline karar verildiğinde:

- İdare taşınmazı "aslen iktisap" eder.
- Eski mülk sahibi ile yapılmış olan kira sözleşmesi idareyi bağlamaz; kamu tüzel kişisi yeni malik olarak kira ilişkisini sürdürmek zorunda değildir.
- TBK m. 136 gereğince kira sözleşmesi hukuki imkânsızlık sebebiyle **kendiliğinden münfesih olur (sona erer)**.
- Kiracının *"Sözleşmem henüz bitmedi, 10 yıllık uzama hakkım var"* şeklindeki savunmaları kamulaştırma karşısında dinlenmez.

Kamulaştırma Kanunu m. 20: 15 Günlük İdari Tahliye Rejimi

Kamulaştırılan taşınmazın boşaltılması, Borçlar Kanunu veya İcra ve İflas Kanunu'ndaki genel tahliye davalarından tamamen farklı, idare hukukuna özgü istisnai bir usule tabidir:

1. **İdarenin 15 Günlük Tebligatı:** Kamulaştırmayı gerçekleştiren idare, taşınmazı bizzat kullanan kiracıya noter veya memur vasıtasıyla resmi tebligat göndererek mecuru boşaltması için **15 günlük kesin süre** verir.
2. **Kolluk Marifetiyle Resen Tahliye:** Tebliğ edilen 15 günlük süre dolmasına rağmen kiracı taşınmazı boşaltmazsa, idare mahallin en büyük mülki idare amirine (İlçede Kaymakamlığa, İlde Valiliğe) başvurur. Mülki amir hiçbir yargı kararına ihtiyaç duymaksızın **zabıta ve emniyet kuvvetleri marifetiyle taşınmazı derhal zorla tahliye ettirerek** boş olarak idareye teslim eder.

Kiracının İdareden ve Eski Malikten Talep Edebileceği Haklar

Kamulaştırmanın kişisel haklara etkisi ile taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi birbirinden ayrılmalıdır. Kiracının sözleşmeden kaynaklanan taleplerinin muhatabı kural olarak kiraya veren olup idareye yöneltilebilecek talepler için ayrıca kanuni dayanak aranmalıdır.

Tahliye kararı idari yoldan uygulansa da kiracı uğradığı maddi kayıpları hukuk düzeni içinde talep edebilir:

1. Taşınma ve Nakliye Giderleri

Anayasa Mahkemesi ve Danıştay'ın yerleşik içtihatları uyarınca; mülkiyet hakkı kamu yararı için sınırlandırılan kiracının, iradesi dışında gerçekleşen bu zorunlu yer değişikliği sebebiyle katlandığı

makul taşınma, nakliye ve yeni abonelik masrafları kamulaştırmayı yapan kamu idaresi tarafından karşılanmalıdır.

2. Kiracının Yaptığı İmalatlar ve Tesisat Bedeli (2942 SK m. 19)

Kiracı kiraladığı dükkana veya fabrikaya kendi cebinden sanayi tipi elektrik panosu, havalandırma kanalları, kalıcı asma kat veya zemin kaplaması yaptırmışsa:

- Kamulaştırma bilirkişi heyeti bu muhdesat ve tesisatları taşınmazın değerine dahil etmiş ve bedeli eski mülk sahibine ödemişse; kiracı eski ev sahibine karşı **TBK m. 77 sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre alacak davası** açarak bu bedeli tahsil edebilir.
- Şayet kamulaştırma tespit dosyasında bu tesisatlar doğrudan kiracıya ait olarak tespit edilmişse, bedel idarece doğrudan kiracıya ödenir.

3. Ticari İşyerlerinde Kazanç Kaybı ve Tam Yargı Davası

Kiracının faal bir ticari işletme olması halinde, ani tahliye sebebiyle müşteri kaybına uğraması, taşınma süresince faaliyetinin durması sonucu doğan zararları için idareye karşı İdare Mahkemesinde **2577 sayılı İYUK m. 13 uyarınca Tam Yargı Davası** açma hakkı mevcuttur.

4. Malikten Peşin Kira ve Depozito İadesi

Kira ilişkisi ifa imkânsızlığı ile sona erdiğinden, eski malik tahliye tarihinden sonraki aylara tekabül eden peşin alınmış kira bedellerini ve güvence bedelini (depozitoyu) kuruşu kuruşuna kiracıya iade etmekle yükümlüdür.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2021 tarihli 3. cilt, 1. sayısında (s. 123-158) yayımlanan “Kamulaştırmanın Sınırlı Aynî Hak ve Kişisel Haklara Etkisi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.