

T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ

ESAS NO : 1986/55
KARAR NO : 1987/4

ÖZET : 3151 Sayılı Yasa'nın 1.mad-
desi ile 6570 Sayılı Yasa'ya eklenen
geçici maddenin 2.fıkrası uyarınca
rayiç ve emsal bedele uygun olarak
tesbit edilen yeni kira bedeli ve
şartlara yönelik itirazın adli yargı
yerince incelemesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar : Ali Akkurt, Mustafa Akkurt
Vekilleri : Av. Alâattin Balcı-Salihpaşa Cad. Merkez İşhanı Kat.1.No.
14/15 Gaziosmanpaşa-İSTANBUL
Davalı : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekilleri : Av. Hülya Beyazıtöğlü, Av. Sumru Alyüz
O L A Y : 1-) Davacılar İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Cebeci Köyü

Soğuksu mevkiinde bulunan kıraç araziyi (taş ocağı küşatına mahsus ruhsatnameye göre 14 pafta, 787 parsel sayılı taşınmaz mal) tuğla imal etmek ve toprak çıkartmak amacı ile kullanmak üzere 1-1-1981 başlangıç tarihli sözleşme ile 10 yıllık bir süre için Cebeci Köyü muhtarlığından kiralamışlardır.

2- Kiralanan taşınmazın daha sonra belediye sınırları içerisine alınması nedeniyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından taşınmazın aylık kirasının 3151 Sayılı Yasa kuralları uyarınca 150.000 lira olarak taktir edildiği hususu ile, 30-8-1985 gününe kadar itiraz ve rüçhan haklarının kullanılmaması ve taşınmazın tahliye edilmemesi halinde icra memurluğundan tahliye isteminde bulunulacağı hususu 26-7-1985 günlü, 0003040/51 sayılı tebligat ile davacılaraya duyurulmuştur.

3- Bunun üzerine davacılar vekili; 2-9-1985 günlü dilekçe ile " 6570 Sayılı Yasa'nın musakkaf gayrimenkuller hakkında uygulanabileceğiz, gayrimusakkaf gayrimenkuller hakkında uygulanmayacağı, bu nedenle kira kontratında kıraç arazi vafında olduğu belirtilen kiralanan taşınmaz mal hakkında anılan yasa'nın uygulanamayacağı, dolayısıyla ek madde ile asıl yasa'nın kendilerine teşmil edilemeyeceği" hususlarını öne sürerek 26-7-1985 günlü, 0003040/51 sayılı tebligatın iptali istemiyle, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır.

4- Davanın görülmesi sırasında, davalı idare vekili davanın görüm ve çözümünün adli yargı yerine ait olduğunu belirterek görev itirazında bulunmuştur.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi: 29-5-1986 günlü, Esas-1985/296 sayılı kararı ile ve " kanun koyucu, idareye bir kanunla veya genel nitelikte bir düzenleme ile kamu gücü kullanma, tek taraflı hareket etme, karar alma ve uygulama görev ve yetkisi tanımış ise, bu yetkinin kullanılmasından doğan uyuşmazlıkların idari yargı alanına gireceği açıktır.

Davanın açılış şekline göre, dava konusu olayda da idarenin davacı hakkında yasa'ya aykırı olarak yukarıda belirtilen kamu gücü ve tek taraflı hareketle karar alma ve uygulama yetkisine dayanılarak işlem oluşturulduğu, mahkememiz'ce benimsendiğinden

şeklindeki gerekçe ile görev itirazını reddetmiştir.

Davalı vekilinin 12-8-1986 günlü ve olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemini içeren dilekçesi üzerine, gerekli yasal işlemler yerine getirilerek konu ile ilgili belgeler görev itirazı adli yargı yararına öne sürüldüğünden, 2247 Sayılı Yasa'nın 10. maddesi uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığı'na gönderilmiş, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılan Cumhuriyet Başsavcılığı'nda 5-12-1986 günlü, 834 sayılı yazı ile başvuruda bulunarak görev konusunun mahkememiz'ce incelenmesini istemiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE : Türk Ulusu adına Yargı yetkisini kullanan Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü; Servet Tüzün'ün Başkanlığı'nda, Şerafettin Seyhun, Çetin Aşçıoğlu, Şafak Sancar, Erol Çırakman, Abdullah Demir ve Taner Candemir'in katılmaları ile yaptığı, 16-2-1987 günlü toplantıda, geçici raporör Ankara İdare Mahkemesi Hâkimi Zehra Birden'in raporu ile dosyadaki belgeler, Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 5-12-1986 günlü, 834 sayılı; Danıştay Başsavcılığı'nın 22-12-1986 günlü, 1986/31 sayılı ve davada adli yargı yerinin görevli olduğu yolundaki yazılı düşünceleri okunduktan; toplantıya, Cumhuriyet Başsavcısı yerine katılan Yardımcı Bekir Mavioğlu ile Danıştay Başsavcısı yerine katılan Savcı Tahsin Yağmurlu'nun yazılı düşünceleri doğrultusundaki sözlü açıklamaları dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

Borçlar Kanunu'nun 248. maddesine göre " adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder". Bu hüküm uyarınca adi kirada, kiralayan bir şeyin kullanılmasını, bir süre için kiracıya terk etmeyi üstlenmekte, buna karşılık kiracı da bir bedel ödemeyi yüklenmektedir.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun 1. maddesinde ise, belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur." denilmektedir.

Diğer taraftan 3151 Sayılı Yasa'nın 1. maddesi ile 18-5-1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'a eklenen geçici maddenin 1. fıkrasında: "Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip buldukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren 6 ay sonra sona erer, 2. fıkrasında: "bu süre içinde yukarıdaki kurumlar ve bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince raif ve emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının 1. fıkrada belirtilen 6 ayı takibeden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinden kira muamelesi yapmaya hakkı vardır, 3. fıkrasında: "teklif edilen yeni bedele ve şartlara kiracılarca sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz olunabilir, 30 günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyenlerin tahliyelerini icra memurluğundan istenilir" denilmektedir.

Olay bölümünde belirtildiği üzere, davacılar kiracısı buldukları taşınmaz malın aylık kirasınının 3151 Sayılı Yasa kuralları uyarınca 150.000 lira olarak tespit edildi-

ğine, 30-8-1985 tarihine kadar itiraz ve rüçhan haklarının kullanılmaması halinde taşınmazın tahliyesinin icra memurluğundan istenileceğine ilişkin 26-7-1985 günlü, 0003040, 51 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tebligatının iptalini ve yürütmenin durdurulmasını istemektedirler.

Davacılar idari yargı yerinde açtıkları bu davada, kiralanan taşınmaz malın gayrimümkün olması nedeniyle, 6570 ve 3151 Sayılı Yasa'ların olayda uygulanamayacağını öne sürerek 26-7-1985 günlü tebligatın iptalini istemiş iseler de, sonuç olarak teklif edilen yeni bedele ve şartlara itiraz etmiş olmaktadır. Bu itibarı inceleyecek mercii ise, yukarıda sözü edilen geçici maddenin 3. fıkrası uyarınca sulh hukuk mahkemesidir. Nitekim, davacılar vekili, 2-9-1986 günlü dilekçe ile Gaziosmanpaşa Sulh Hukuk Mahkemesi'nde esas-1985/886 sayılı davayı açmış, raif ve emsale uygun olarak kira bedelinin tayin edilmesini istemiştir.

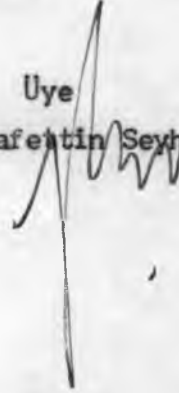
Bu nedenle, davanın adli yargı yerinde görülmesine ve İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin görev itirazının reddine ilişkin 29-5-1986 günlü, 1985/296 esas sayılı kararının kaldırılmasına karar verilmelidir.

SONUÇ : Anlaşmazlığın, niteliğine göre adli yargı yerinde çözülmesi gerektiğine, bu nedenle İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin görev itirazının reddine ilişkin 29-5-1986 günlü, 1985/296 esas sayılı kararının kaldırılmasına, 16-2-1987 gününde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
Servet Tüzün



Uye
Şerafettin Seyhun

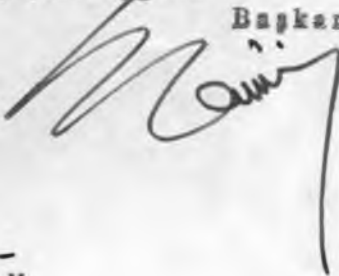


Uye
Çetin Aşçıoğlu



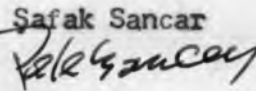
Bu kararın 1986 yılı gazetesinde yayımı uygulanır.

Başkan

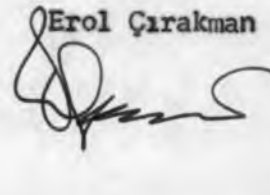


36
S.Y.

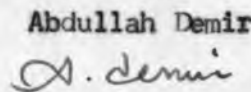
Uye

Safak Sancar


Uye

Erol Çırakman


Uye

Abdullah Demir


Uye

Taner Candemir
