Hukuk Bölümü 1999/55 E., 1999/56 K.

- **İDARENİN ÖZEL HUKUK İŞLEMİ**
- **KAMUSAL YETKİNİN KULLANILMASI**
- **KİRA İLİŞKİSİNİN SONA ERDİRİLMESİ**

- 818 S. BORÇLAR KANUNU [Madde 248]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 10]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 12]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 13]

"İçtihat Metni"

OLAY : 1- TCDD İşletmesi ile HAVAŞ arasında, 31.10.1994 tarihinde düzenlenen işletme sözleşmesi ile, 1.1.1995 - 31.12.1995 tarihleri arasında geçerli olmak üzere, mülkiyeti TCDD İşletmesine ait, THY binası yanındaki 19.50. m2'lik oda, 6570 sayılı Yasa kapsamı dışında kalmak kaydıyla HAVAŞ'a kiralanmıştır.

Mülkiyeti TCDD İşletmesine ait Ankara Garı önünde yer alan 23.92. m2'lik binanın, şoförler odası olarak kullanılmak üzere HAVAŞ'a kiralanması ve Gar önü otoparkından 5 otobüslük park yerinin HAVAŞ'a tahsis edilmesi yolunda, 1.2.1995 ile 31.12.1995 tarihleri arasında geçerli olmak üzere bir kira sözleşmesi hazırlanmış ise de, taraflarca imzalanmamıştır. Buna karşın, HAVAŞ tarafından, 23.92 m2'lik binaya geçilmiş ve bu yer için 1.2.1995 tarihinde TCDD Kira Komisyonunca belirlenen kira bedeli kabul edilerek ödenmiştir.

2- TCDD İşletmesi ile Demiryol Ankara Demirspor Kulübü Başkanlığı arasında, 31.10.1995 tarihinde düzenlenen sözleşme ile, 1.1.1995 - 31.12.1995 tarihleri arasını kapsamak üzere, mülkiyeti TCDD İşletmesine ait Ankara Garı önündeki 3000 m2'lik otopark, Ankara Demirspor Kulübüne kiralanmış; ekindeki şartnamede, HAVAŞ'a ait 3 otobüse Demirspor tarafından bekleme yeri gösterileceği yolunda koşul getirilmiştir.

3- Ankara Demirspor Kulübü Başkanlığı ile HAVAŞ arasında, 1.12.1995 - 30.11.1996 tarihleri arasında geçerli olmak üzere, Ankara Garı önündeki otoparktan 5 otobüslük park alanı için, 1.12.1995 tarihinde sözleşme yapılmıştır.

Ankara Demirspor Kulubü Başkanlığı, 1.11.1996 tarihli noterlik ihtarnamesi ile, sözleşmenin yenilenmeyeceğini HAVAŞ'a bildirmiştir.

4- TCDD İşletmesi adına 2. Bölge Başmüdürlüğünün 28.11.1996 tarih ve 14328 sayılı ihtarnamesi ile, Ankara Garındaki oda ve otobüs parkı müsteciri olarak bu yerde otobüs işletmeciliği yaptığı ifade edilen HAVAŞ'a, ödemekte olduğu aylık kira bedelini, 1997 yılı kira döneminden itibaren 31.10.1996 tarih ve 884 sayılı komisyon kararı gereğince aylık 28,000,000.- TL. arttırarak 62,000,000.- TL. olarak ödemesi; aksi takdire, kira tespiti yoluna gidileceği hususu ihtar edilmiştir.

HAVAŞ'ça, kabul edilen miktar üzerinden 1997 yılı kira dönemine ait ilk ödeme, 6.1.1997 tarihinde İşletmenin tahsile yetkili birimine; müteakip ödemeler ise, ikametgahta ödemeli havalenin iadesi nedeniyle yapılan başvuru üzerine, Ankara 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin tevdi mahalli tayinine ilişkin 21.2.1997 günlü, E: 1997/145, K: 1997/145 D.İş sayılı kararı gereğince, Emlak Bankası Adliye Şubesinde açtırılan hesaba yapılmıştır.

5- TCDD İşletmesi tarafından HAVAŞ aleyhine 30.1.1996 gününde açılan ve Gar alanında yapılacak düzenlemeden doğan ihtiyaç nedenine dayanan tahliye davası, Ankara 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 27.2.1997 günlü, E: 1996/122, K: 1997/205 sayılı kararı ile reddedilmiş; bu karar, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin "... davanın ihtiyaç nedenine dayanılarak açıldığının ve fakat ne şekilde düzenleme yapılacağının ve ihtiyacın kanıtlanamamış olmasına, esasen 5 arabalık araç sahasında alt kiracı durumundaki davalının tahliyesinin istenemeyeceğine göre yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ..." yolundaki 8.5.1997 günlü, E: 1997/4046, K: 1997/4188 sayılı kararıyla onanmıştır.

TCDD İşletmesince HAVAŞ aleyhine, iki haklı ihtara dayanılarak 16.1.1997 gününde açılan tahliye davasında, Ankara 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce 20.11.1997 gün ve 1997/76-1301 sayı ile davanın kabulüne ve oda ile park sahasından ibaret mecurdan davalının tahliyesine karar verilmiş ise de, bu kararın Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin " Davacı vekili dava dilekçesinde Ankara Gar binası içinde bulunan 23.92 m2'lik şoförler odası ile önündeki 5 otobüslük park sahasının 31.10.1994 günlü sözleşme ile davalıya kiraya verildiğini, davalının 1.8.1996 - 31.10.1996 tarihleri arasında kira borcunu ödemediğinden iki haklı ihtara sebebiyet verdiğinden bahisle davalının kiralanandan tahliyesini talep etmiş ise de 1.7.1997 günlü oturumda tahliyeyi sadece şoförlerin kullandığı oda için talep ettiğini, park sahasının müvekkili idareye terk edilmiş bulunduğunu beyan etmiş, bu beyanı imzası ile teyit etmiştir. Bu durumda, sadece oda yönünden tahliye kararı verilmesi gerekirken park yerlerini kapsar nitelikte tahliye kararı verilmesi doğru değildir." yolundaki 26.1.1998 günlü, E: 1998/440, K: 1998/398 sayılı kararıyla bozulması üzerine, anılan Mahkeme'ce bozma kararına uyularak 5.5.1998 gün ve E: 1998/318, K: 1998/496 sayı ile, davalının 23.92 m2'lik odadan tahliyesine ve mecurun boş olarak davacıya teslimine, 5 otobüslük park yeri ile ilgili talep hakkında karar vermeye yer olmadığına karar verilmiştir. (TCDD İşletmesi vekilinin savunma dilekçesinde, bu kararın, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 26.6.1998 günlü, K: 1998/6184 sayılı kararıyla onandığı belirtilmektedir).

6- Bu arada, TCDD İşletmesince, 3.12.1997 tarih ve 31187 sayılı noter ihtarnamesiyle, açılmış ve açılacak olan tahliye davası ve alacak hakları saklı kalmak kaydıyla, yeni kira dönemi olan 1.1.1998 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin KDV hariç 111,600,000.- TL. olarak ödenmesi, işbu ihtarnamenin sözleşmenin yenileneceği anlamını taşımayıp sadece kira tespitine ilişkin olduğu, HAVAŞ'a ihtar edilmiştir.

7- TCDD İşletmesi tarafından, 22.6.1998 gün ve 6187 sayılı yazı ile, Ankara Gar binası önündeki alanda proje uygulama çalışmalarına başlanacağından bahisle, 6.7.1998 tarihinden itibaren araç trafiğine ve parkına kapatılacağı, bu tarihten itibaren Şirkete ait otobüslerin de girişi ve parkının mümkün olmayacağı hususu HAVAŞ'a bildirilmiştir.

HAVAŞ vekilince, TCDD İşletmesinin sözü edilen 22.6.1998 gün ve 6187 sayılı işleminin iptali istemiyle 13.7.1998 gününde idari yargı yerinde dava açılmıştır.

Davalı idare tarafından, birinci savunma dilekçesinde, uyuşmazlığın idari bir karardan ya da hizmet kusurundan doğmadığı, davacı tarafça bu uyuşmazlık nedeniyle Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1998/490 sayılı esasında açılan davanın derdest olduğu ileri sürülerek görev itirazında bulunulmuştur.

ANKARA 3. İDARE MAHKEMESİ; 15.1.1999 gün ve E: 1998/698 sayı ile, taraflar arasında herhangi bir şekilde tanzim edilmiş özel

hukuk sözleşmesi bulunmaması ve dava konusu işlemin dayanağını Ankara Garının Düzenlenmesi Projesinin oluşturması nedeniyle idari nitelikte bulunan uyuşmazlığın çözümünde idari yargının görevli olduğu gerekçesiyle görevlilik kararı vermiştir.

Davalı idarece, süresinde verilen dilekçe ile, dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesi istenilmiş ise de, adıgeçen Mahkeme Başkanlığınca, 2247 sayılı Yasanın 12. maddesinde öngörülen usule uygun olarak, dava dosyası Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI; 5.11.1999 gün ve 99124574 sayı ile, davacı idarenin söz konusu park yerini o tarihte burayı işleten Ankara Demirspor Kulübünden kira sözleşmesi ile kiraladığı; daha sonra ise, kira sözleşmesi yapılmaksızın davalı idarenin davacı idareden yeni belirlediği kira bedellerini talep ettiği ve önce kira bedelini kabul ederek aldığı, ancak sonrasında almaması nedeniyle tespit ettirilen ödeme yerine kira bedellerinin yatırıldığı; davalı idarenin adli yargı yerinde tahliye davaları açtığı, ancak daha sonra tahliye isteklerinden vazgeçmesi nedeniyle davanın reddedildiği; burada konunun çözümü için davacı ile davalı arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinin belirlenmesi ve bunun için de davalı idarenin son çektiği ihtarnamenin incelenmesi gerektiği; davalı idarenin, ihtarname ile yeni kira bedeli talep ederken tahliye davası açmak hakkını saklı tutup, kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğini bildirdiği; kiralanan yerin, belediye sınırları içerisinde açık yer olması nedeniyle 6570 sayılı Gayrımenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi olmayıp, Borçlar Kanunu hükümlerine tabi bulunduğu; Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesi için şekil şartı öngörmediği; kira sözleşmeleri yazılı yapılabileceği gibi sözlü de olabileceği; yazılı olmasının ispat açısından gerekli olduğu, ancak icap ve kabul halinde sözleşme yapıldığını kabul etmek gerektiği; taraflar arasında imzalanmış bir kira sözleşmesi bulunmamasına rağmen, 1997 yılı için davalı idarenin kira bedelini bildirir ihtarnameyi davacının kabul etmesi sonucunda B.K.'da bahsedilen kiracı-kiralayan ilişkisinin kurulduğu; hernekadar davalı tarafından 1998 yılı kira dönemi için çekilen ihtarnamede, kira sözleşmesinin uzatılmayacağı belirtilmiş isede, bu dönem için kira bedeli talep edildiğinden, davalı idarenin, davacının kiracı olduğunu kabul etmiş olması ve davacının da kira bedellerini yatırmış olması nedeniyle, taraflar arasında B.K.'da belirtilen kiracı-kiralayan ilişkisinin devam ettiğinin görüldüğü; bu kira sözleşmelerinin ne şekilde sona erdirileceği B.K.'da gösterilmiş olup, olayda bu sözleşmeyi sona erdirecek herhangi bir işlemin bulunmadığı; taraflar arasında B.K. hükümlerine tabi bir hukuki ilişki bulunması nedeniyle, davalı idarenin, her ne sebeple olursa olsun, kiracısı olan davacı idareden kiralanan yeri kullanmaması yolundaki isteğinden kaynaklanan uyuşmazlığın adli yargı yerinde çözümlenmesi gerekeceği gerekçesiyle, 2247 sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre adli yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkarmış ve görev konusunun incelenmesini Uyuşmazlık Mahkemesi'nden istemiştir.

Başkanlıkça, 23.11.1999 günlü yazı ile, 2247 sayılı Yasa'nın 13. maddesine göre Danıştay Başsavcısından yazılı düşünce istenilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI; 29.11.1999 gün ve E: 1999/22 sayı ile, olayda, Ankara Demirspor Kulübü ile davacı arasında imzalanan sözleşmenin süresinin sona ermesinden önce, Kulüp tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceği bildirilmesine karşın, sözleşme konusu park alanının TCDD İşletmesine devredilmesi nedeniyle davalı idarece HAVAŞ'a gönderilen ihtarname ile kira bedelinin artırılmasının talep edildiği ve davacı Şirketin kabulü üzerine kira sözleşmesinin 30.11.1997 tarihine kadar uzatılmış olduğu; davalı idarece, HAVAŞ'a gönderilen 2.12.1997 günlü ihtarnamede "sözleşmenin yenilenmesi anlamına gelmemek ve açılmış ve açılacak tahliye davaları saklı kalmak kaydıyla" yeni kira dönemi olan 1.1.1998 tarihinden itibaren aylık kira bedeli artırılmasının talep edildiği; ancak dava konusu işlemle davacı Şirkete ait araçların otoparka girişi ve park etmelerinin engellendiği; taraflar arasında imzalanan bir kira sözleşmesi mevcut olmamasına karşın, bu tür sözleşmelerin şekil şartına bağlı bulunmadığının açık olduğu; TCDD İşletmesince HAVAŞ'a gönderilen ve kira bedelinin artırılmasına ilişkin bulunan ihtarnamelere göre davacı Şirketin tespit edilen tevdii mahalline kira bedellerini ödemiş olmasının, her iki taraf arasında kira sözleşmesinin kurulduğunu ve devam ettiğini gösterdiği; belirtilen durumda, dava konusu edilen işlem, davalı idare tarafından tek yanlı irade beyanı ile tesis edilmiş ise de, taraflar arasındaki ilişkinin kira sözleşmesinden kaynaklanması ve bu sebeple B.K. hükümlerine tabi bulunması karşısında, kiralanan yerin kullanılmaması yolundaki talep nedeniyle doğan uyuşmazlığın çözümünün adli yargının görevine girdiği; açıklanan nedenlerle, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının 2247 sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre yaptığı başvurunun kabulü gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ali HÜNER'in Başkanlığında, Üyeler: Yılmaz DERME, Dr. Mustafa KILIÇOĞLU, Bekir AKSOYLU, Mustafa BİRDEN, Dr. Erol ALPAR ve Ertuğrul TAKA'nın katılımlarıyla yapılan 27/12/1999 günlü toplantısında, Raportör-Hakim İsa YEĞENOĞLU'nun davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının adli yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve Danıştay Başsavcısının davada adli yargının görevli bulunduğuna ilişkin düşünce yazıları ve dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mustafa EKİNCİ ile Danıştay Savcısı O. Cem ERBÜK'ün yazılı düşünceler doğrultusundaki açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Mülkiyeti TCDD İşletmesine ait bulunan otoparkın 5 otobüslük bölümünün kiracısı olan, davacı Şirket, TCDD İşletmesince bu alanda proje uygulama çalışmalarına başlanacağından bahisle "otopark araç trafiğine ve parkına kapatılacaktır" denilerek, Şirkete ait otobüslerin otoparka girişinin ve parkının mümkün olamayacağı yolunda yapılan 22.6.1998 gün ve 6187 sayılı bildirimin iptali istemiyle dava açmıştır.

Dava konusu yazılı bildirim incelendiğinde, tek yanlı olduğu ve idarece re'sen icra edilebileceği nedeniyle idari bir işlem niteliğini taşıdığı ileri sürülebilir ise de; esasen taraflar arasında uyuşmazlığa neden olan kira ilişkisinin bulunması ve kamusal yetkilerin değil mülkiyet hakkının kullanılmasıyla ilgili olmak üzere malik sıfatıyla hareket etmesi nedeniyle idarenin bir özel hukuk işleminden söz edilebileceğinden, bu iddiaya itibar etmek olanaksızdır.

Nitekim, davalı idarenin savunma dilekçesinden, davacı Şirketin başvurusu üzerine Ankara 11. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce E: 1998/669 D.iş sayılı dosyada ihtiyati tedbir kararı verildiği; bu karara davalı idarece yapılan itirazın reddedildiği ve kararın infazı sonucunda davacı Şirketin otopark alanını kullanmaya devam ettiği anlaşılmaktadır.

Kira konusu olan otopark, açık alan (gayrımusakkaf) olduğundan 6570 sayılı Gayrımenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kapsamı dışında kalmaktadır.

Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde, "Adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terketmeyi iltizam eder." hükmüne yer verilmiş olup, buna göre "adi kira" karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdendir ve bu sözleşmede kullanma bir bedel karşılığında terkedilmektedir.

Borçlar Kanunu'nun kira hakkındaki düzenlemesine göre, tarafların kira konusunun kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşması sözleşmenin tamamlanması için yeterli sayılmakta ve kira sözleşmesi için kural olarak bir sıhhat şekli de öngörülmemektedir.

Olay kısmında açıklandığı üzere, 1996 yılı kira dönemi itibariyle alt kiracısı konumundaki HAVAŞ'a TCDD İşletmesince çekilen 28.11.1996 tarihli 14328 sayılı ihtarnamede belirlenen kira bedelinin adıgeçen Şirketçe kabul edilmesi üzerine, Borçlar Kanunu'nun yukarıda açıklanan düzenlemesine göre, 1997 yılı kira dönemi itibariyle TCDD İşletmesi ile HAVAŞ arasında doğrudan kiralayan-kiracı ilişkisinin kurulduğu açıktır.

Bu duruma göre ve TCDD İşletmesince açılan tahliye davalarında bir sonuç alınamamış olması karşısında, dava konusu yazılı bildirim tarihi itibariyle de taraflar arasındaki kira ilişkisinin devam ettiğinin kabulü gerekmekte olup; TCDD İşletmesinin bu yerde proje uygulama çalışmalarına başlanacağı nedeniyle kiracının tahliyesini amaçlayan dava konusu yazılı bildirimi, taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona erdirmeye yönelik bir iddia niteliği taşıdığından, bu nedenle doğan uyuşmazlığın konuyu düzenleyen Borçlar Kanunu hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiğinde kuşkuya yer bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığınca yapılan başvurunun kabulü ile Ankara 3. İdare Mahkemesi'nce verilen görevlilik kararının kaldırılması gerekmektedir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının başvurusunun KABULÜ ile Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 15.1.1999 gün ve E: 1998/698 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 27.12.1999 gününde kesin olarak OYBİRLİĞİ ile karar verildi.