Hukuk Bölümü 2001/62 E., 2001/73 K.

- **KİRA SÖZLEŞMESİ**
- **PARA CEZASI**
- **SÖZLEŞMEDEN DOĞAN İLİŞKİ**

- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 14]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 15]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 27]
- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 2]

"İçtihat Metni"

OLAY : Cilvegözü gümrük sahasında bulunan 11 no'lu mağaza 1.9.1993 - 31.8.1998 tarihleri arasındaki 5 yıl için adıgeçen Şirkete kiralanmıştır. Şirket tarafından, yeni 5 yıllık kira sözleşmesi yapılması isteğiyle başvuruda bulunulmuş; fakat, sözleşme ve eki şartname gereğince kira süresi sona erdiğinden kiralanan yerin boş olarak Hazineye teslimi gerekirken, faaliyete devam edilmiştir.

Ancak, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 21.12.1998 günlü yazısı ile, Taşınmaz Kira Şartnamesinde yer alan "Sözleşme sona erdikten sonra her ne sebeple olursa olsun mağaza ve deponun yerleri idareye boş olarak teslim edilmemesi halinde geçen süre içinde son ay maktu kirası ile cironun üç katı ceza alınır." yolundaki 10. maddeye göre işlem yapılmasının istenilmesi üzerine Malmüdürlüğünce, adına en son ayın maktu kirası ile ciro payının 3 katı karşılığı 1,668,465,000.- TL. ceza ve 1.9.1998- Şubat 1999 tarihleri arası için 3,474,558,000.- TL. ecrimisil bedeli olarak tahakkuk ettirilen miktarlar Şirket tarafından ödenmiştir.

Ancak, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, 3.3.1999 günlü yazı ile, Şartnamenin 10. maddesinde belirtilen "geçen süre" ifadesinin 1 aylık dönemi kapsamayıp, kira süresi bitiminden ihale tarihine kadar geçen 6 aylık süreyi kapsadığına ve geçen her ay için son ay maktu kirası ile ciro payının (%2) üç katının tazminat olarak talep edilmesine ve bunun dışında ecrimisil tahsil edilmemesi gerektiğine işaret edilmesi üzerine Malmüdürlüğünce, ihale tarihine kadar geçen 6 aylık dönem için son ay maktu kirası esas alınarak 3 katının hesaplanması sonucunda, tahsil olunan ceza tutarı dışında 4,815,075,000.- TL. daha ödenmesinin gerektiği, ancak ecrimisil bedeli olarak tahsil olunan 3,474,558,000.- TL. da bu miktardan mahsup edildiğinde yatırılması gereken kira cezası miktarının 1,340,517,000.- TL. olduğu; aynı dönem için ciro payının 3 katı tutarının ise 3,158,820,000.- TL. olarak hesaplandığı, ancak tahsil olunan 835,690,000.- TL. bu miktardan mahsup edildiğinde yatırılması gereken ciro payı ceza miktarının 2,323,130,000.- TL. olduğu belirtilerek talep edilen toplam 3,663,647,000.- TL. ceza farkı, adıgeçen Şirket tarafından ödenmiştir.

Davacı Şirket vekili, idarece işyerinin boşaltılarak teslimi hususunda bir talep ve ihtarda bulunulmadığını; Şartnamede yer alan son bir aylık maktu kira ile ciro payının üç katı ceza uygulamasının Malmüdürlüğünce 6 ay üzerinden yapılmasının hatalı olduğunu; haksız ve fazladan hesaplandığını ileri sürerek, 5,332,112,000.- TL. ceza ve 1,548,528,000.- TL. kira tutarlarının müvekkil Şirkete iadesine karar verilmesi istemiyle, 27.5.1999 gününde adli yargı yerinde dava açmıştır.

HATAY 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 28.2.2000 gün ve E: 1999/667, K: 2000/86 sayı ile, Mahkemenin 1.7.1999 gün ve 1999/264-540 sayılı ve yetkisizliğe ilişkin kararının, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nce uyuşmazlığa İdare Mahkemesinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerekirken yetkisizlik kararı verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulduğu Yargıtay bozma ilamına uyulduğundan bahisle, ceza ve ecrimisil farkına ilişkin olarak açılan davanın idari nitelikte olduğu ve İdare Mahkemesinde bakılması gerektiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş; bu karar, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Davacı Şirket vekili, aynı istekle, 8.5.2000 gününde idari yargı yerinde dava açmıştır.

ADANA 1. İDARE MAHKEMESİ; 26.1.2001 gün ve E: 2000/427, K: 2001/86 sayı ile, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/2. maddesi ile idari yargı yetkisinin, idari işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlı tutulduğu; idarenin yönetim hukukuna dayanan, tek yanlı ve yürütülebilir idari işlemleri dışında, sözleşme özgürlüğü ilkesine dayanan sözleşmeleri dolayısıyla tesis ettiği özel hukuk işlemlerinden doğan uyuşmazlıkların özel hukuk kurallarına göre adli yargı yerlerince çözümlenmesi gerekeceği; nitekim, kira sözleşmelerinin, Borçlar Kanunu'nun 248 ve devamı maddeleri ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da düzenlenmiş iki taraflı borç doğuran bir özel hukuk sözleşmesi olduğunda tartışma bulunmadığı; olayda başlangıçta ecrimisil olarak hesaplanıp tahsil edilen tutarın daha sonra idarece sözleşmeden doğan ceza miktarından mahsup edildiği görülmekle, davacıdan ecrimisil niteliğinde tahsil edilmiş bir tutar kalmadığından taraflar arasında sözleşme ve eki şartname hükümleri ile öngörülen ceza miktarına ilişkin bulunan uyuşmazlığın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş; bu karar, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ali HÜNER'in Başkanlığında, Üyeler: Yılmaz DERME, Ümran SAYIŞ, Bekir AKSOYLU, Sabriye KÖPRÜLÜ, Ertuğrul TAKA ve Turgut ARIBAL'ın katılımlarıyla yapılan 12/11/2001 günlü toplantısında, Raportör-Hakim İsa YEĞENOĞLU'nun davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mustafa EKİNCİ ile Danıştay Savcısı Emin Celalettin ÖZKAN'ın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki yazılı ve sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

USULE İLİŞKİN İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu ve idari yargı dosyasının, 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık görülmemiş, esas inceleme yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

ESASA İLİŞKİN İNCELEME:

Dava, kira süresi dolduğu halde mecurun boş olarak kiralayana teslim edilmemesi nedeniyle, sözleşmede öngörülen cezai şart gereğince hesaplanan ve kiracı tarafından ödenen miktarın 6,880,640,000.- lirasının, fazladan hesaplandığı ileri sürülerek davalıdan tahsiline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan Cilvegözü Gümrük sahasındaki Gümrük Hattı Dışı Eşya Satış Mağazası, 5.11.1993 günü yapılan ihale sonucunda davacı Şirket tarafından 5 yıllığına kiralanmıştır.

Kira sözleşmesinin eki olan Şartnamenin 10. maddesinde, "Sözleşme sona erdikten sonra her ne sebeple olursa olsun mağaza ve deponun yerleri idareye boş olarak teslim edilmemesi halinde geçen süre içinde son ay maktu kirası ile cironun üç katı ceza

alınır." hükmüne yer verilmiştir. Olayda, davacı Şirket tarafından kira süresi dolduğu halde mecurun boş olarak idareye teslim edilmemesi üzerine, Malmüdürlüğünce, önce bir aylık maktu kira ve ciro payının 3 katı tutarında hesaplanan cezanın yanısıra ecrimisil de istenilmiş ise de, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün uygulamaya ilişkin yazısında belirtildiği gibi, sözleşmenin sona ermesinden itibaren geçen 6 aylık süre esas alınarak yeniden ceza tutarlarının hesaplandığı ve daha önce istenilmiş olan ecrimisil tutarının en son hesaplanan ceza tutarından mahsup edildiği; dolayısıyla, ortada idarece tahsil edilmiş bir ecrimisil bedelinin kalmadığı anlaşılmaktadır. Hazinenin özel mülkiyetindeki mağazanın işletmecisi olan davacı Şirket ile Maliye İdaresi arasında, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılan ihale sonucunda düzenlenmiş bulunan kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde ifadesini bulan kiracı- kiralayan ilişkisinin kurulduğu; taraflar arasında kira sözleşmesi ve eki şartname hükümlerinin uygulanmasından doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğunda tartışmaya yer bulunmamaktadır.

Yukarıda belirtildiği üzere ve olayda idarece kamu gücüne dayalı, re'sen ve tek yanlı olarak tesis edilmiş bir işlem veya alacağın idari usullerle (kamu alacağının tahsili hakkındaki 6183 sayılı A.A.T.U.H.K. gibi) tahsil edilmesi sözkonusu olmayıp, taraflar arasındaki kira sözleşmesi ve eki şartnamenin ceza hükmünün uygulanmasından doğan davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle, Hatay 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmektedir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Hatay 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 28.2.2000 gün ve E: 1999/667, K: 2000/86 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 12.11.2001 gününde KESİN OLARAK OYBİRLİĞİ ile karar verildi.