T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2016/667
KARAR NO : 2016/683
KARAR TR : 26.12.2016

ÖZET : Dava, davacı ile davalı Aziziye Belediye Başkanlığı arasında akdedilen kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın ADLİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerekti̇ği hk.

-
-

K A R A R

-

Davacı : Y.T.
Vekili : Av. Y.E.
Davalı : Aziziye Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. Ş.G.

O L A Y : Davacı dilekçesinde özetle; müvekkili ile davalı arasında 23/09/2004 tarihinde Dadaşkent Toplu Konut Bölgesindeki Taşınmaz Mal Kira Şartnamesinin imzalandığını, bu şartnamenin Erzurum 2. Noterliğinin 17640 yevmiye numarası ile 23/09/2004 tarihinde tasdik edildiğini, şartnamenin 9. maddesi gereği sözleşme süresinin 10 yıl olduğunu, 10 yıllık sürenin dolmasından sonra şartnamenin 40. maddesinde öngörülen süre uzatımı hükmüne göre yapılan başvuruya davalı tarafından 09/09/2015 tarihinde verilen cevapta "Kira uzatımı düşünülmemektedir" denildiğini, şartnamenin 31. maddesinde yer verilen "Sözleşme süresinin bitiminde veya süresinden evvel iptali halinde tebligata müteakip 15 gün içinde müstecirin talebi ve belediye meclisinin onayı neticesinde arsanın satılmasına meclisten satış onayı çıkmadığı takdirde belediye talep eder ve anlaşma sağlanır ise tesisler belediyeye devredilir." hükmünün davalı tarafça yerine getirilmediğini, yine şartname ile 3825 metrekare yerin kiralandığını, ancak 2011 yılında davacının bilgisi dışında yaklaşık 800 metrekarelik kısmın satıldığını, ayrıca arsanın 350 metrekarelik kısmının yola gittiğini belirterek Erzurum ili, Aziziye İlçesi, Dadaşkent Toplu Konut Bölgesinde yer alan 6673 ada 1 parsel sayılı taşınmazın belediye emlak rayiç değeri üzerinden (emsal-800 metrekarelik yerin satıldığı değer kabul edilerek) davacıya satılmasına karar verilmesini, olmadığı takdirde arsa üzerinde yer alan sosyal tesislerin bedelinin bayındırlık birim fiyatları üzerinden tespit edilerek davacıya ödenmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Erzurum 4. Asliye Hukuk Mahkemesi:12.05.2016 gün ve 2015/886 Esas, 2016/315 Karar sayı ile özetle "… davanın tam yargı davası olduğu ve davacının, davalı idarenin hizmet kusuruna dayandığı anlaşılmakla; kamu tüzel kişileri kamu hizmeti görmekle yükümlü bulunmaları nedeniyle kamu hizmetleri sırasında verdikleri iddia olunan zararlardan dolayı oluşan sorumlulukları özel hukuk hükümlerine tabi değildir. Kamu tüzel kişilerinin yasalar tarafından kendilerine verilen görev ve yetkilerin kullanılması sırasında oluşan zararlar niteliği itibariyle hizmet kusurundan kaynaklanan zararlar olup idarenin eylem ve işlemlerinden doğan zararların da tam yargı davasının konusu olduğu 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 2. Maddesi gereğince tam yargı davalarının idareye karşı idari yargı davası ikame edilmesi gerektiği…" şeklindeki gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, bu karar taraflarca temyiz edilmeksizin 08.06.2016 tarihinde kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı istemle bu kez idari yargı yerinde dava açmıştır.

Erzurum 2. İdare Mahkemesi:18.10.2016 gün ve 2016/635 Esas, 2016/1146 Karar sayı ile aynen "Davacı tarafından, davalı idare ile akdedilen Erzurum İli Aziziye İlçesi Dadaşkent Toplu Konut Bölgesinde yer alan 6673 ada 1 nolu parselin halı saha yapılması amacıyla 10 yıl süreyle kiralanmasına ilişkin 23.09.2004 tarihli sözleşmenin 31. maddesi gereğince arsanın satılmasına, olmadığı takdirde halı saha ve düğün salonu bedelinin ödenmesine hükmedilmesi istenilmektedir.

Hüküm veren Erzurum 2. İdare Mahkemesi'nce dosya 2577 sayılı Yasa'nın 14. maddesi yönünden incelenerek gereği görüşüldü.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları İdarî dava türleri arasında sayılmıştır. İdare tarafından, bir kamu hizmetinin yürütülmesi dolayısıyla kamu gücü kullanılarak tek taraflı iradeyle tesis edilen kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlemlere karşı açılacak davalarda idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

2577 sayılı Kanun'un 14. maddesinin 3. fıkrasının (a) bendinde, dava dilekçelerinin görev ve yetki yönünden ilk incelemeye tabi tutulacağı; 15. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ise, adli ve askeri yargının görevli olduğu konularda açılan davaların reddine karar verileceği kurala bağlanmıştır.

Genel bütçeye dahil dairelerle, katma bütçeli idareler, özel idareler ve belediye hizmetlerinin ihale suretiyle karşılanması yoluna gidilmesi durumunda, ihaleye katılma koşullarının ve işin tahmini bedelinin belirlenmesi, şartnamenin hazırlanması, ilânın yapılması, tekliflerin değerlendirilmesi ve uygun bedelin tespiti ile ihalenin ita amirince onaylanmasına

ilişkin işlemlerin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde tesis edileceği ve bu işlemlerin yapılması sırasında doğabilecek olan uyuşmazlıkların da idari yargı yerleri tarafından çözümleneceği, ancak ihale safhası tamamlanıp, taraflar arasında sözleşme imzalandıktan sonra, bu sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünün ise, adlî yargı yerlerine ait olduğu açıktır.

Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından 23.09.2004 tarihli sözleşmenin 31. maddesi gereğince arsanın satılmasına, olmadığı takdirde halı saha ve düğün salonu bedelinin ödenmesine hükmedilmesi istemiyle Erzurum 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin E:2015/866 esasına kayıtlı dava açıldığı, 12.05.2016 tarih ve K:2016/315 sayılı karar ile davada idari yargı görevli olduğundan bahisle görev yönünden reddine hükmedildiği, söz konusu kararın temyiz edilmeksizin 14.06.2016 tarihinde kesinleşmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Davacı ile davalı idare arasında 23.09.2004 tarihinde imzalanan Dadaşkent Toplu Konut Bölgesindeki Taşınmazlar Kira Şartnamesi'nin;

-Madde 1- Mülkiyeti Belediyemize ait Dadaşkent Toplu Konut Bölgesinde aşağıda Ada ve Parsel numaraları(6673 ada 1 nolu parsel 3825 m2) yazılı taşınmaz mallar üzerinde halı saha yaptırılmak üzere zemin icarlı olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45.maddesine göre açık teklif usulü ile artırma şeklinde yapılacak, ihale ile kiraya verilecektir.

-Madde 31- Sözleşme süresinin bitiminde veya süresinden evvel iptali halinde tebligata müteakip 15 gün içinde müstecirin talebi ve Belediye Meclisinin onayı neticesinde arsanın satılmasına, meclisten satış onayı çıkmadığı taktirde belediye talep eder ve anlaşma sağlanır ise tesisler belediyeye devir edilir.

-Madde 40- Kira süresi sona erdiğinde müstecirin kiracılığını devam ettirme isteği Belediyece uygun bulunduğu takdirde Belediye Encümenince enflasyon oranında yeni tespit edilecek kira bedeli üzerinden yıllık olarak her yıl ayrı ayrı belirlenmek üzere 3 yıllık kira sözleşmesi yapılır. Mahkemece kira tespiti yapılmasını isteyebilir. İçtihatlar ve yeni kanunlar aleyhte olursa gereken kanuni yollara başvurabilir.

-Madde 41- Sözleşme ve sözleşme eki bu şartnamenin kurallarına kiracı tarafından riayet edilmediği taktirde 2886 sayılı Kanunun 62.maddesi gereğince işlem yapılır, sözleşme feshedilir." ifadeleri yer almaktadır.

Olayda, söz konusu ihtilafın sözleşme hükümlerine riayet edilmemesinden kaynaklandığı görülmüştür.

Bu durumda, kamu ihaleleri çerçevesinde ortaya çıkan uyuşmazlıklarda, ihale aşamasında tesis edilen işlemlerden doğabilecek uyuşmazlıklar idari yargı mercileri; ihale safhası tamamlanıp, taraflar arasında sözleşme imzalandıktan sonra, sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlıklar ise adli yargı yerleri tarafından çözümleneceğinden; bakılmakta olan uyuşmazlığın sözleşme hükümlerine riayet edilmediğinden kaynaklandığı görüldüğünden işbu davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerlerinin görevli olduğu sonuç ve kaanatine varılmıştır…" şeklindeki gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar vermiş, karar taraflarca temyiz edilmeksizin 08.12.2016 tarihinde kesinleşmiştir.

Davacı vekili 10.11.2016 havale tarihli dilekçesiyle adli ve idari yargı yerlerince verilen görevsizlik kararları nedeniyle oluşan olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvuruda bulunmuştur.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Nuri NECİPOĞLU'nun Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Yusuf Ziyaattin CENİK, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN, Mehmet AKBULUT ve Yüksel DOĞAN'ın katılımlarıyla yapılan 26.12.2016 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; idari ve adli yargı yerleri arasında 2247 sayılı Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

I-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Sinem USTA'nın, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacı ile davalı Aziziye Belediye Başkanlığı arasında akdedilen Erzurum İli Aziziye İlçesi Dadaşkent Toplu Konut Bölgesinde yer alan 6673 ada 1 nolu parselin halı saha yapılması amacıyla 10 yıl süreyle kiralanmasına ilişkin 23.09.2004 tarihli sözleşmenin 31. maddesi gereğince arsanın satılması, aksi takdirde halı saha ve düğün salonu bedelinin davacıya ödenmesi istemiyle açılmıştır.

Davacı ile davalı idare arasında yapılan kira sözleşmesinde kira süresinin 10 yıl olduğu, kiranın sözleşmenin imzalandığı tarihten başladığı, sözleşmeye göre sürenin bitiminde veya süresinden evvel iptal halinde tebligata müteakip 15 gün içinde kiralayanın talebi ve belediye meclisinin onayı neticesinde arsanın satılmasına, meclisten satış onayı çıkmadığı takdirde belediyenin talebi ve anlaşma sağlanması ile tesislerin belediyeye devredileceği, 41. maddede ise sözleşmenin fesih nedenleri ile son hükümde uyuşmazlıkların çözüm yerinin taşınmazın bulunduğu yer icra daireleri ve mahkemeleri olduğu belirtilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 1. maddesinde; "Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir." hükmüne yer verilmiş, 299. maddesinde özel sözleşme türlerinden kira sözleşmesi, "…kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." şeklinde tanımlanmıştır. Kanunun 327. maddesinde ise; "Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür." hükmü ile belirli süreli kira sözleşmelerinin sona erme şekli ifade edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, belediye sınırları içinde bulunan taşınmazın, davacı Y.T.'e Dadaşkent Belediye

Encümeni'nin 03.09.2004 tarih ve 91 sayılı kararı ile ihale yoluyla 10 yıllığına kiralandığı ve 23.04.2004 tarihli kira şartnamesinin imzalanarak sözleşmeye bağlandığı, kira sözleşmesinin süresinin 23.04.2014 tarihi itibariyle sona erdiği, davacının sözleşme süresinin uzatılmaması nedeniyle idareye başvurduğu, davalı idarenin kira süresinin uzatılmaması şeklindeki cevabı üzerine arsanın satılması veya üzerindeki sosyal tesislerin bedelinin tarafına ödenmesi istemiyle dava açtığı görülmüştür.

Dolayısıyla belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazın kiracısı olan davacı ile davalı idare arasında düzenlenmiş bulunan kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanununda ifadesini bulan kiracı-kiralayan ilişkisinin kurulduğu anlaşılmıştır.

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 söz konusu olmayıp, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin uygulanmasından doğan davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle, Erzurum 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.05.2016 gün ve 2015/886 Esas, 2016/315 Karar sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, Erzurum 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.05.2016 gün ve 2015/886 Esas, 2016/315 Karar sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 26.12.2016 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Nuri	Ali	Yusuf Ziyaattin	Alaittin Ali
NECİPOĞLU	ÇOLAK	CENİK	ÖĞÜŞ

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Mehmet	Yüksel
AYDIN	AKBULUT	DOĞAN