T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2017 / 775
KARAR NO : 2018 / 11
KARAR TR : 29.1.2018

ÖZET : Davalı idareye ait işyeri/dükkan niteliğindeki bağımsız bölümün gerçekleştiri-len ihalesinden sonra, taşınmazın idari şartnamede belirtilen yüzölçümü ile gerçek durum arasında farklılık bulunduğundan bahisle, davalı idareye fazladan ödenen miktarın iadesine karar verilmesi istemiyle açılan davanın, ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : A.M.
Vekili : Av. B. F.
Davalı : Bozüyük Belediye Başkanlığı
Vekili : Av.F.M.

O L A Y : Davacı vekili dilekçesinde; müvekkillinin, mülkiyeti davalı kuruma ait, tapunun Bilecik İli - Bozüyük İlçesi - Kasımpaşa Mahallesi, 398 Ada, 86 Parselde bulunan 1. kat 22-no.lu bağımsız bölümü, 26.10.2011 tarihinde yapılan açık arttırma sonucunda, 52,500,00 TL muhammen bedel ve 9.450,00 TL KDV olmak üzere toplam 61.950,00 TL bedel ile satın aldığını; satış bedelini 14.11.20,11 tarihinde davalı kuruma ödediğini; ödemeyi müteakip taşınmazın, 26.10.2011 tarih ve 421 No.lu Encümen Kararı ile 15.11.2011 tarihli satış sözleşmesi uyarınca müvekkili adına tescil edildiğini ve müvekkili adına tapusunun çıkarıldığını; satış ilanı ve ihale şartnamesi incelendiğinde; müvekkili tarafından satın alınan taşınmazın 54 m2 zemin ve 19,95 m2 asma kat olmak üzere toplam 73,95 m2 yüzölçüme sahip olduğu belirtilmiş ise de, devam eden süreçte taşınmazın gerçek yüzölçümünün 35 m2 zemin ve 19,95 m2 asma kat olmak üzere toplam 54,95 m2 olduğunun ortaya çıktığını; müvekkili tarafından davalı kuruma fazla ödenen bedelin iadesine ilişkin talebin bugüne dek yerine getirilmediğini; satışa esas bedel üzerinden hesaplanan 709,94 TL/m2 birim fiyat dikkate alınarak; ilanda belirtilen ile fiili durum arasındaki yüzölçümü farkı olan 19 m2'nin tutarı olan 709,94 x 19 = 13.488,86 TL ile, müvekkili tarafından davalı kuruma ödenen ihale bedelinin %18 i oranındaki KDV'nin hesaplanmasında fazladan ödenen bedel üzerinden tahakkuk ettirilen 2.428,00 TL fazla KDV olmak üzere; toplam 15.916,86 TL.'nin müvekkiline iadesinin gerektiğini ifade ederek; anılan taşınmaza ilişkin olarak davalı kuruma fazladan ödenen 15.916,86 TL.nin, ihale bedelinin davalı kuruma fiili ödeme günü olan 14.11.2011 tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte müvekkiline iadesine karar verilmesi istemiyle 28.2.2012 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

BOZÜYÜK 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 18.10.2012 gün ve E:2012/91, K:2012/425 sayı ile, dava dilekçesinin özetine yer verdikten sonra; "Davalı cevap dilekçesinde özetle; söz konusu uyuşmazlığın idari yargının görevine girdiğinden öncelikle davanın görev yönünden reddini talep ettiğini, şartnamede kastedilen ilgili bağımsız bölümün 19,95 m2 asma kat ile birlikte 54 m2 olduğunu, davacının bunu bilerek ve isteyerek şartnameyi imzaladığını, taşınmazın davacının iddiasının aksine ihale şartnamesi ve satış ilanında belirtildiği üzere 19,95 m2 asma kat ile birlikte toplam 54 m2 olduğunu, taşınmazın m2 hesabından satışı yapılmayıp 50.000,00 TL muhammen bedel ile satışa çıkarak en yüksek teklif olarak 52.50,000 TL ile ihalenin davacı üzerine bırakıldığını, iade söz konusu olsa bile iade edilecek miktara ticari faiz değil yasal faiz uygulanması gerektiği, bu nedenlerle davanın reddini istediklerini bildirmiştir.

Mahkememizce dava konusu taşınmaza ait tapu kaydı dosyaya celp edilmiş, taşınmazın 17/01/2012 tarihli satış yoluyla davacı adına kayıtlı olduğu belirlenmiştir.

Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; davacı tarafından ihale ile alınan taşınmazın ilanda belirtilen metrekaresinin daha az çıktığı belirtilerek, metrekareye göre fazla ödenen bedelin iadesinin talep edildiği, davalı tarafın öncelikle yargı yolu bakımından itirazda bulunarak davanın reddini talep ettiği anlaşılmaktadır.

Davacının idare tarafından yapılan ihale üzerine davaya konu taşınmazı ihaleden aldığı, ihale sonucu alınan taşınmazın bedelinin ödenerek davacı adına tescilinin yapıldığı, davacının eldeki dava ile ihale aşamasında idare tarafından yapılan satış ilanı ve ihale şartnamesinde belirtilen 73,95 m2 yüzölçümüne sahip olmayan taşınmazın, gerçekte 54,95 m2 çıktığı belirtilerek m2 hesabına göre bedelden indirim yapılarak fazla ödenen bedelin iadesinin istenildiği anlaşılmaktadır.

İdarenin özel hukuk hükümlerine tabi bir işleminden söz edilebilmesi için ortada özel hukuk alanına giren yazılı bir sözleşmenin bulunması gerektiği, idarenin sözleşme aşamasına kadar tesis ettiği, tek taraflı tasarrufları idari işlem niteliğinde olduğu kökleşmiş yargı içtihatlarından anlaşılmaktadır (Y.HGK.2001/19-257 E., 2001/285 K.).

Somut davada ihalenin yapılmasından sonra, gerekli tapu tescil işlemlerinin yapıldığı, bu aşamaya ilişkin herhangi bir uyuşmazlığın bulunmadığı, idarenin tek taraflı tasarrufları kapsamında kalan satış ilanı ve ihale şartnamesinde meydana getirilen usulsüzlükleri incelemenin ise idari yargının görevi kapsamında kaldığı, adli mahkemelerin görevli olmadığı, dolayısıyla bu aşamaya ilişkin uyuşmazlıkların çözüm yerinin idari yargı olduğu anlaşıldığından, dava dilekçesinin yargı yolu bakımından reddine dair aşağıdaki şekilde karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Dava dilekçesinin yargı yolu bakımından REDDİNE…" karar vermiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

Davacı vekilinin talebi üzerine dava dosyası doğrudan idare mahkemesine gönderilmiş ise de; Eskişehir 1.İdare Mahkemesi, 31.5.2013 gün ve E:2013/511, K:2013/492 sayı ile, idare mahkemesine hitaben yazılmış bir dilekçe bulunmadığından bahisle, 2577 sayılı Yasanın 15/1-d maddesi uyarınca, dava dilekçesinin reddine karar vermiş; bunun üzerine davacı vekili, bu kez aynı istemle idari yargı yerinde dava açmıştır.

ESKİŞEHİR 1.İDARE MAHKEMESİ; 23.7.2013 gün ve E:2013/680, K:2013/682 sayı ile, "(…) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesinde; "Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür." hükmü yer almakta; aynı Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde alım, satım; taşınır ve taşınmaz mallar ile her türlü ihtiyaç maddeleri, hizmet ve hakların alım ve satımı, ihale; bu Kanunda yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemler, sözleşme; idare ile müteahhit veya müşteri arasında yapılan yazılı anlaşma olarak tanımlanmaktadır.

2886 sayılı Kanun kapsamında ihale neticesinde akdedilen sözleşmeler, yerleşik mahkeme içtihatlarında ve uygulamada idari sözleşmeler olarak addedilmemektedir. Bu sözleşmeler diğer özel hukuk sözleşmeleri gibi özel hukuka tabi olmakla birlikte sözleşmenin akdedilmesinden önce idareler, kamu kaynağı kullanmaları ve daima kamu yararını gözetme zorunlulukları nedeniyle mevzuatla belli usullere tabi tutulmaktadırlar.

Kamu ihaleleri, hazırlık, ilan, tekliflerin sunulması ve değerlendirilmesi, ihale kararının alınması ve sözleşme aşamalarından geçerek tamamlanmaktadır.

İdari ve teknik şartnamelerin hazırlanması hazırlık aşamasında gerçekleştirilmektedir. İdarenin yapacağı sözleşmeler genel (idari) bir şartname ile özel ve teknik bir şartnameye dayanırlar ve bu şartnameler idarenin tek yanlı iradesi ile belirlenir. Bu nedenle, idare ile sözleşme yapmak isteyen kişiler, bu şartları idare ile tartışamazlar, ya bu şartları bir bütün olarak kabul eder veya reddederler.

İhale kararı alınarak ita amiri yahut ihale yetkilisince onaylanmasından sonra sözleşmenin akdedilmesi gerekir. Akdedildikten sonra sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabi olacağından artık 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun genel olarak sözleşmelere, ifaya, ayıplı ifaya ve özelde de satış sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulacağının kabulü gerekmektedir.

Başka bir ifade ile, kamu ihaleleri neticesinde akdedilen sözleşmelerde, özel hukuka tabi olmaları nedeniyle sözleşmelerin akdedilmesi milat kabul edilerek, öncesindeki süreç dayanak yasaya, yani idare hukukuna göre, sözleşmenin akdinden sonrasındaki süreç ise niteliği gereği özel hukuka göre değerlendirilecektir.

Dava dosyası ve Bozüyük 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2012/91 sayılı dosyasının incelenmesinden; davacının davalı idareye ait olan Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Kasımpaşa mahallesi, 398 ada, 86 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan 1. kat, 22 nolu bağımsız bölümün 26.10.2011 tarihinde gerçekleştirilen açık artırmada 52,500,00 TL muhammen bedel ve 9.450,00 TL KDV olmak üzere toplam 61.950,00 TL ile satın aldığı, satış bedelinin 14.11.2011 tarihinde davalı idareye ödendiği, taşınmazın tapu kaydında davacı adına tescil edildiği, satış ilanı ve ihale şartnamesinde taşınmazın 54 m2 zemin kat ve 19,95 m2 asma kat olmak üzere toplam 73,95 m2 yüzölçüme sahip olduğu belirtilmekte ise de taşınmazın 35 m2 zemin kat ve 19,95 m2 asma kat olmak üzere toplam 54,95 m2 yüzölçüme sahip olduğunun ortaya çıkması nedeniyle fazla ödenen bedelin iadesine ilişkin talebin yerine getirilmemesi üzerine ilanda belirtilen yüzölçümü ile fiili durum arasındaki yüzölçümü farkı olan 19 m2'nin bedeli olan 13.488,86 TL ile 2.428,00 TL KDV'den oluşan toplam 15.916,00 TL'nin fiili ödeme tarihinden itibaren hesaplanacak ticari faizi ile ödenmesine hükmedilmesi istemiyle Bozüyük 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açıldığı, Bozüyük 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.10.2012 tarih ve E:2012/91 sayılı kararı ile satış ilanı ve ihale şartnamesinde meydana getirilen usulsüzlükleri incelemenin idari yargının görev alanında olduğundan bahisle dava dilekçesinin yargı yolu bakımından reddine karar verilmesi üzerine, işbu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinde satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmakta; 244. maddesinde "Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. Satılan taşınmaz, resmi bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir. Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar." düzenlemesine; 246. maddesinde "Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır." düzenlemesine yer verilmektedir.

Aynı Kanun'un 219. maddesinde de "Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılanda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur. Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur." hükmü bulunmakta, 227. maddesinde satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcının seçimlik hakları sayıldıktan sonra alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının saklı olduğu belirtilmektedir.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesinde ayıplı mal; ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar olarak tanımlanmaktadır.

Somut uyuşmazlık davacının, ihale neticesinde idare ile bir özel hukuk sözleşmesi akdederek edindiği malın ayıbından kaynaklanmakta olup, alıcı durumundaki davacının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının saklı tutulduğu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre uyuşmazlığın çözümü gerekmektedir.

Sözleşme imzalanmadan önce ihale sürecinin herhangi bir aşamasına ilişkin olarak ileri sürülen hukuka aykırılık iddialarının idari yargı merciilerince karara bağlanacağında şüphe bulunmamakla birlikte, sözleşmenin akdedilmesinin ardından malı ayıplı hale getiren hususlar nedeniyle istenecek tazminatın özel hukuk hükümlerine göre belirleneceği sözleşmenin özel hukuk sözleşmesi olması nedeniyle tabiidir.

Bu durumda, uyuşmazlığın çözümünün adli yargının görev alanına girdiği kanaati ile davanın görev yönünden reddine karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bununla birlikte, tarafları, konusu ve sebebi aynı olan davada Bozüyük 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen dava dilekçesinin yargı yolu bakımından reddine ilişkin 18.10.2012 tarih ve E:2012/91 sayılı kararının 04.12.2012 tarihinde kesinleştiği anlaşıldığından, işbu (Mahkememiz'in 23.07.2013 tarih ve E:2013/680, K:2013/682 sayılı) kararın kesinleşmesi halinde taraflardan bir tanesinin istemi üzerine 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesi'nin Kuruluş ve işleyişi Hakkında Kanun'un 15. maddesi uyarınca dosyalar görevli yargı merciinin belirlenmesi için Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilebilecektir.

Açıklanan nedenlerle davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a. maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine…" karar vermiş, bu karar itiraz edilmeksizin kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Nuri NECİPOĞLU'nun Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Ahmet Tevfik ERGİNBAY, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN ve Turgay Tuncay VARLI'nın katılımlarıyla yapılan 29.1.2018 günlü toplantısında:

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

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hâkim Taşkın ÇELİK'in, 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'ın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davalı idareye ait işyeri/dükkân niteliğindeki bağımsız bölümün 26.10.2011 tarihinde gerçekleştirilen ihalesinden sonra, taşınmazın idari şartnamede belirtilen yüzölçümü ile gerçek durum arasında farklılık bulunduğundan bahisle, davalı kuruma fazladan ödenen miktarın iadesine karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun ''Kapsam'' başlıklı 1.maddesinde; ''Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.

Birinci fikrada sayılan daire ve idarelere bağlı döner sermayeli kuruluşlar ile özel kanunlarla veya özel kanunların vermiş olduğu yetkiyle kurulmuş bulunan fonların yukarıda belirtilen işlerinin nasıl yapılacağı Maliye Bakanlığınca hazırlanarak Bakanlar Kurulunca çıkarılacak yönetmelikte belirtilir." hükmüne yer verilmiş; Kanun'un ''İhale Usulleri'' başlıklı üçüncü bölümüne ilişkin 35.maddede ise ihale usullerinin neler olduğu belirtilmiş ve Kanunun 1. maddesinde yazılı olan işlerin ihalelerinde; Kapalı teklif usulü, Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü, Açık teklif usulü, Pazarlık usulü ve Yarışma usulünün uygulanabileceği ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun " Belediyenin görev ve sorumlulukları" başlıklı 14. maddesinde: " Belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla;

a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları (Bu Kanunun 75 inci maddesinin son fıkrası, belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler tarafından, orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları ile Devlete ait her derecedeki okul binalarının yapım, bakım ve onarımı ile tefrişinde uygulanmaz.); sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır…" hükmü ile ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetleri belediyenin görevleri arasında sayılmış; "Belediye Meclisi" başlıklı 17. maddesinde, "Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usûllere göre seçilmiş üyelerden oluşur." hükmüyle belediye meclisinin tanımı ve kimlerden oluşacağı; "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı 18. maddesinin (e) bendinde "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek." hükmü ile de taşınmaz mal alım satımının belediye meclisinin görev ve yetkileri arasında olduğu açıklanmış; aynı Kanunun "Belediye Encümeni" başlıklı 33. maddesinde Belediye Encümeninin kimlerden oluştuğu ve kimlerin çağrılacağı belirtilmiş, " Encümenin görev ve yetkileri" başlıklı 34. maddesinin (g) bendinde ise; "Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek." şeklindeki düzenleme ile, taşınmaz mal alım ve satımına ilişkin Belediye Meclis kararlarının uygulanmasının encümenin görev ve yetkisi içinde olduğu vurgulanmıştır.

Belediyelerin kamu hizmeti gören kuruluş oldukları; tüzel kişilik olarak kendilerine kanunlarla verilen görev ve

yetkileri kullanırken, kanunla düzenlenmiş organları ile bu işlemleri gerçekleştirmeleri gerektiği tartışmasızdır.

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinde satış sözleşmesinin, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmış; 219. maddesinde "Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılanda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur. Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur." hükmüne yer verilmiş; Kanun'un 227. maddesinde; satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcının seçimlik hakları sayıldıktan sonra alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının saklı olduğu belirtilmiş; 244. maddesinde "Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. Satılan taşınmaz, resmi bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir. Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar." düzenlemesine; 246. maddesinde "Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dava dosyalarının incelenmesinden; davacının davalı idareye ait olan Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Kasımpaşa mahallesi, 398 ada, 86 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan 1. kat, 22 nolu işyeri/dükkan niteliğindeki bağımsız bölümü 26.10.2011 tarihinde gerçekleştirilen açık artırmada 52,500,00 TL muhammen bedel ve 9.450,00 TL KDV olmak üzere toplam 61.950,00 TL ile satın aldığı; satış bedelini 14.11.2011 tarihinde davalı idareye ödediği; taşınmazın tapu kaydının davacı adına tescil edildiği; satış ilanı ve ihale idari şartnamesinin, taşınmazın alanı sütununda 54 m2 + 19,95 m2, açıklama sütununda, işyeri+ 19,95 m2 asma kat şeklinde işyeri bilgisi verildiği; davacının ise, taşınmazın toplam 73,95 m2 yüzölçüme sahip olduğunun belirtildiğini, taşınmazın 35 m2 zemin kat ve 19,95 m2 asma kat olmak üzere toplam 54,95 m2 yüzölçüme sahip olduğunun ortaya çıkması nedeniyle fazla ödenen bedelin iadesine ilişkin talebin yerine getirilmemesi üzerine, ilanda belirtilen yüzölçümü ile fiili durum arasındaki yüzölçümü farkı olan 19 m2'nin bedeli olan 13.488,86 TL ile 2.428,00 TL KDV'den oluşan toplam 15.916,00 TL'nin fiili ödeme tarihinden itibaren hesaplanacak ticari faizi ile birlikte iade edilmesi istemiyle davalarını açtığı; davacının, satışa ilişkin ihalenin, davalı Belediye Meclisi ya da Encümeni tarafından tesis edilen işlem ya da işlemlerin iptali istemediği anlaşılmaktadır.

Konuya ilişkin mevzuat hükümleri ile somut olay birlikte irdelendiğinde; taraflar arasındaki uyuşmazlığın giderilmesinde idare hukukunu ilgilendiren bir idari işlem ve tasarrufun söz konusu olmadığı görülmektedir. İdari yargının görev alanı, idare hukukunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıklardır. İdari hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler, idari eylem ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümü idari yargının görev alanına girmektedir. Davanın idari yargıda görülebilmesi için taraflar arasında yapılan sözleşmenin bir idari sözleşme olması gerekir. Bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için ise, sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacının taşıması, taraflardan birinin idare olması ve kamu hukukuna özgü, kamu hukukundan doğan şart ve hükümlerin sözleşmede birlikte yer alması gerekir. Bu tür sözleşmelerin, idarenin tek taraflı ayrıcalıklı üstün hak ve yetkilerini içermesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde; taşınmazın satış işlemi idari usuller kullanılarak tesis edilmesine karşın; satış işlemi gerçekleştikten, taşınmazın tapu kaydının alıcı üzerine tescil edilmesinden sonra; taşınmazın yüzölçümünde farklılık bulunduğu iddiasıyla, ödenen bedelin bir kısmının iadesi istemine ilişkin uyuşmazlıkta; taraflar arasındaki ilişkinin özel hukuk ilişkisi olduğu anlaşıldığından, uyuşmazlığa konu edilen davanın görüm ve çözümünde Adli Yargı görevli bulunduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın görüm ve çözümünde adli yargı görevli olduğundan Bozüyük 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin, 18.10.2012 gün ve E:2012/91, K:2012/425 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Bozüyük 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin, 18.10.2012 gün ve E:2012/91, K:2012/425 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 29.1.2018 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Nuri	Şükrü	Mehmet	Ahmet Tevfik
NECİPOĞLU	BOZER	AKSU	ERGİNBAY

Üye	Üye	Üye
Alaittin Ali	Süleyman Hilmi	Turgay Tuncay
ÖĞÜŞ	AYDIN	VARLI