T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018 / 453
KARAR NO : 2018 / 705
KARAR TR : 26.11.2018

ÖZET : Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nce yap işlet devret modeli ile S.H.İşl.İnşaatTic. A.Ş'ne yaptırılan yeni hal kompleksinde bulunan dükkanların hak sahiplerine kiralanması sürecine ilişkin olarak kira bedeli ve sürelerinin tespiti istemiyle açılan davanın, ADLİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : A.T.
Vekilleri : Av. İ. E.A., Av. S. E. Ö.,
Av. M. B. Ö., Av. M. A.
Davalı : Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. S. Ş.
Davalı : S. H. İşl. İnşaat Ticaret A.Ş
Vekili : Av. İ. E.Y.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin Sakarya Patates halinde hal esnafi/tüccar olarak faaliyet gösterdiğini, sebze ve meyve halinde 60, patates halinde 16 adet işyerinin bulunduğunu, 2016 yılı içerisinde davalı Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nce tüm hal esnafını bir araya toplayacak, daha iyi hizmet verebilecek her iki hal esnafını da barındırabilecek 80 adet işyeri bulunan yeni bir hal kompleksi kurulması için çalışma başlattığını, açılan ihalenin S.H.İşl.İnşaat Tic. A.Ş uhdesinde kaldığını, ihale gereği yeni hal inşaatı işlemlerine başlanıldığını, Sakarya Hal A.Ş tarafından hal esnaflarına davet mektupları gönderildiğini, görüşmeler devam ederken esnaflardan yazılı bir belge ile yeni hal projesi için her bir esnaftan ayrı ayrı 826.000 TL talep edildiğini belirterek; fahiş ve mevzuata aykırı talep edilen kira bedelinin ilk yıl için piyasa rayicinde tespit edilmesi, ayrıca müvekkile 10 yılık kira süresi hakkı tanınması, kira ilişkisine bağlı olarak ödenmesi gereken teminat bedelinin belirlenmesi, yeni hal kompleksinde müvekkiline ait işyeri tahsisinde kanun uyarınca öncelik tanınması, yeni hal kompleksinde müvekkile tahsis edilmesi muhtemel bir adet işyeri bakımından 3. Kişilere satış / kiralama işlemi yapılmaması yönünde ihtiyati tedbir kararı verilmesi istemiyle 29/06/2017 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

SAKARYA 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ; 23.11.2017 gün ve E:2017/999, K:2017/1675 sayı ile, "(…) Dava dilekçesi, cevap dilekçeleri, cevaba cevap dilekçeleri, ön inceleme aşamasında okunan ve dosyaya dahil olarak beklenen müzekkere cevapları, sözleşmeler, 2886 sayılı Devlet ihale Kanunu, Değişik Kanunlarda değişen maddeleri dikkate alındığında; yeni hal projesi 03.12.2015 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesi encümeninde onaylandığı, belediye encümeninin 16.06.2016 tarihli ve 317 sayılı kararı ile 2886 sayılı kanun çerçevesinde 28.07.2016 tarihinde yapılan ihale sonucunda 22.08.2016 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesi Yeni Toptancı Hali Yapım ve İşletim Sözleşmesi imzalanmıştır.

İdari şartnamede işletim sisteminin 29 yıl işletilmesi işi olarak açıklanmaktadır. İşin işletilmesinin ise mal sahibi dışında bir kişi tarafından (S.H.İşl.İnşaat Ticaret A.Ş.) tarafından gerçekleştirilmesinin kararlaştırıldığı, işin sonunda ve sürenin sonunda sözleşmenin 22, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4 Maddesinde belirtilen hükümlerinde sistemin kiralama ile birlikte kiralama işinin de gerçekleştirileceğine delalet ettiği, kaldı ki S.H.İşl.İnşaat Ticaret A.Ş. tarafinca teklif mektubunun dükkan sahiplerine ulaştığı, bunun gönderi listesinde de anlaşıldığı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 1. Maddesi Belediyelerin alım- satım, hizmet yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayrı aynı hak tesisi ve 4734 sayılı kanun ile ihale kanununun 1. Maddesi kanunun amacının kamu hukukuna tabi olan veya kanunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanılan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usullere ilişkin olduğu, 2. Madde f. fikrasının a bendinde belediyelerin kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal ve hizmet alımları ile yapım işleri ihalelerinin bu kanun hükümlerine göre yürütülmesi gerektiğinin belirtildiği, 68. Maddenin a bendinde ise bu kanun kapsamında yer alan işlerin ihalelerinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinin uygulanamayacağı kuralının yer aldığı, 4734 sayılı kanun genel gerekçesinde harcama yapılması ile gelir elde edilmesine yönelik ihalelerin kendine özgü nitelikleri uygun olarak ihtiyaçlara cevap verecek şekilde ayrı kanunlarda düzenlenmesi gerektiği ibaresinin yer aldığı, bu kanun kapsamında 2. Maddesinin gerekçesinde aynı idare tarafından çeşitli kaynaklardan finanse edilerek işlerin ihalelerinde aynı mevzuatın uygulanması gerektiği, taraflar arasındaki uyuşmazlık konusunun kira bedeli değil, tahsis

hakkının 29 yıllığına devrine ve buna ilişkin bedele ve tahsis hakkının dükkan sahiplerine devrine ilişkin olduğu, bu durumda bu sözleşmenin idarenin özel hukuk sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmeyecek sözleşmelerden olduğu, kamu gücünün olduğu, davacının talebinin de tahsis yetkisinin öncelik tanınmasına ilişkin olduğu dikkate alındığında, 5957 sayılı yasa çerçevesinde tüccar kabul edilip edilmeyeceği noktasında da Sulh Hukuk Mahkemelerinin yetkili olmadığı, yönetmelik hükümlerine tabi olduğu, 31.03.2015 tarihli şartnamede yer almayan hususlarda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile ilgili yasa hükümleri, 5957 sayılı kanunun ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan ve 07.07.2012 tarih ve 28346 sayılı resmi gazetede yayımlanan yönetmelik hükümleri uygulanır. Taraflar arasındaki sözleşmenin madde 32 'de herhangi bir anlaşmazlık durumunda Sakarya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir ibaresinin bulunduğunun belirtildiği,

31/12/2006 tarihindeki geçici tahsis kararı, 14/07/2008 tarihli 7/354 karar sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı, 21/10/2013 tarih ve 11/329 sayılı Belediye meclisinin kararı, Sakarya 5. Noterliğinin 22/09/2016 tarih ve 29730 yevmiye numaralı sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13/07/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye kanunun değişen maddeleri, yine 5393 sayılı 5538 sayılı kanun ile değişen maddeleri, 5737 sayılı kanun ile değişen maddeleri dikkate alınarak talebin Sakarya 5. Noterliği'nin 22/09/2016 tarihli ve 29730 yevmiye numaralı sözleşmesinin tespitine ilişkin olduğu, ayrıca Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın da sözleşmede tarafi bulunduğu anlaşılmakla husumet itirazlarının reddine karar verildiği ve dava konusunun kira bedeli değil tahsis hakkının tespitine ilişkin talepleri içerdiği anlaşılmakla davanın kamu hukukundan kaynaklanan ve hizmet alımı sözleşmesinin maddelerinin tespitine ilişkin olduğu ve bu da idari yargıda görülmesi gereken idari bir işlem ve hizmet alımı sözleşmesi olduğunun kabul ve takdiri ile 2577 sayılı idari yargılama usulü kanununa göre yargılama gerektirdiği anlaşılmakla; HMK 2. maddesi gereğince mahkememizin dava dilekçesi yönünden görev nedeniyle reddine dair karar vermek gerekmiş ve aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM:

31/12/2006 tarihindeki geçici tahsis kararı, 14/07/2008 tarihli 7/354 karar sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı, 21/10/2013 tarih ve 11/329 sayılı Belediye meclisinin kararı, Sakarya 5. Noterliğinin 22/09/2016 tarih ve 29730 yevmiye numaralı sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13/07/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye kanunun değişen maddeleri, yine 5393 sayılı 5538 sayılı kanun ile değişen maddeleri, 5737 sayılı kanun ile değişen maddeleri dikkate alınarak talebin Sakarya 5. Noterliği'nin 22/09/2016 tarihli ve 29730 yevmiye numaralı sözleşmesinin tespitine ilişkin olduğu anlaşılmakla ve dava konusunun kira bedeli değil tahsis hakkının tespitine ilişkin talepleri içerdiği anlaşılmakla davanın kamu hukukundan kaynaklanan ve hizmet alımı sözleşmesinin maddelerinin tespitine ilişkin olduğu ve bu da idari yargıda görülmesi gereken idari bir işlem ve hizmet alımı sözleşmesi olduğunun kabul ve takdiri ile; HMK 2. maddesi gereğince mahkememizin dava dilekçesi yönünden GÖREV NEDENİYLE REDDİNE…" karar vermiş; bu karar istinaf yoluna başvurulmaksızın kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu kez aynı istemle 7/05/2018 tarihinde idari yargı yerinde dava açmıştır.

SAKARYA 1.İDARE MAHKEMESİ:17.5.2018 gün ve E:2018/343 sayı ile, "(…)26/3/2010 tarihli ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sebze Ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde; " ... c) Belediye toptancı hali: Belediyelerce kurulan toptancı hallerini, ç) Hal hakem heyeti: Üreticiler ile meslek mensupları arasında veya meslek mensuplarının kendi aralarında çıkan uyuşmazlıklara çözüm bulmak amacıyla il veya ilçe merkezlerinde oluşturulan heyetleri,", "Toptancı hallerinin kurulması ve kapatılması" başlıklı 3. maddesinde "Toptancı halleri; imar planlarında belirlenmiş alanlarda, halin sınıfına, büyüklüğüne ve işlem hacmine göre yönetmelikle belirlenen müzayede, depolama, tasnifleme ve ambalajlama tesisleri ile laboratuvar ve soğuk hava deposu gibi diğer asgarî koşulları taşıyan projeler çerçevesinde gerçek veya tüzel kişiler ile belediye sınırları içinde belediyeler, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyeleri tarafından kurulur. Gerçek veya tüzel kişiler tarafından toptancı hali kurulması ilgili belediyenin iznine tabidir...İmar planlarında ayrılmış hal yerleri toptancı hali kurulmak üzere belediyeler tarafından yap-işlet, yap-işlet-devret ve üst hakkı tesisi modelleri ile gerçek veya tüzel kişilere devredilebilir.", "Hal hakem heyeti ve Toptancı Hal Konseyi" başlıklı 10. maddesinde;" (1) Üreticiler ile meslek mensupları arasında veya meslek mensuplarının kendi aralarında bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak ortaya çıkan uyuşmazlıklara çözüm bulmak amacıyla il merkezlerinde bir hal hakem heyeti oluşturulur. Bakanlıkça gerekli görülen ilçe merkezlerinde de hal hakem heyeti oluşturulabilir...(5) Değeri elli bin Türk Lirasının altında bulunan uyuşmazlıklarda, hal hakem heyetlerine başvuru zorunludur. Bu uyuşmazlıklarda heyetin vereceği kararlar ilam hükmündedir. Bu kararlar 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun ilamların yerine getirilmesi hakkındaki hükümlerine göre yerine getirilir. Taraflar, bu kararlara karşı on beş gün içinde hal hakem heyetinin bulunduğu yerde ticarî davalara bakmakla görevli asliye ticaret mahkemesine itiraz edebilir. İtiraz, hal hakem heyeti kararının icrasını durdurmaz. Ancak, talep edilmesi şartıyla hâkim, hal hakem heyeti kararının icrasını tedbir yoluyla durdurabilir. Hal hakem heyeti kararlarına yapılan itiraz üzerine asliye ticaret mahkemesinin vereceği karar kesindir.(6) Değeri elli bin Türk Lirası ve üstündeki uyuşmazlıklarda hal hakem heyetinin vereceği kararlar, asliye ticaret mahkemesinde delil olarak ileri sürülebilir. Bu maddede yer alan parasal sınırlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında arttırılır. Artırılan parasal sınırlar, her yıl aralık ayı içinde Bakanlıkça Resmî Gazete'de ilan edilir." hükmüne yer verilmiştir.

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 işlerinin bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütüleceği öngörülmüş, 53. maddesinde, bütün ihalelerin bir sözleşmeye bağlanacağı, sözleşmenin idare adına ita amiri tarafından imzalanacağı kuralına yer verilmiştir.

İdari yargı mercilerinde yargısal denetimi yapılarak çözümlenecek uyuşmazlıklarda, öncelikle davaya konu işlemin idari bir işlem olup olmadığı hususunun, başka bir anlatımla idare hukuku kurallarına göre tesis edilen bir işlem olup olmadığının ortaya konulması gerekmektedir. İdarî makamlar tarafından tesis edilmiş olsa bile, özel hukuk

hükümlerine tabi olan işlem ve sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünde adli yargı mercileri görevlidir.

İdari işlemler, İdarî makamların, kamu gücü kullanarak, idare işlevine ilişkin olarak tesis ettikleri, muhatapları yönünden çeşitli hak ve/veya yükümlülükler doğuran, muhataplarının hukukî durumlarında değişiklik yapan tek yanlı irade açıklamalarıdır. Buna göre, idari işlemlerin "idari makamlarca tesis edilmiş olma", "tek yanlı olma" ve "icrailik niteliğini taşıma" unsurlarını bünyesinde barındırması gerekmektedir.

Öte yandan, bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacını taşıması, taraflardan birinin idare olması ve özel hukuk hükümlerini aşan, kamu hukukuna özgü ve kamu hukukundan doğan şart ve hükümleri içermesi zorunludur. Taraflardan biri idare olmakla birlikte, tarafların özgür iradeleriyle imzalanan ve idari sözleşme niteliği taşımayan bir sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlıklar, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerlerince çözümlenecektir.

Kamu ihaleleri çerçevesinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar açısından ise, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya sair ihale mevzuatı çerçevesinde ihale aşamasında tesis edilen işlemlerden doğabilecek uyuşmazlıkların idari yargı yerlerince; ihale safhası tamamlanıp, taraflar arasında sözleşme imzalandıktan sonra sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlıkların ise adli yargı yerinde ele alınması gerekmektedir. Nitekim, Danıştay içtihadı da bu doğrultuda olup ihale aşamasındaki işlemler idarenin kamu gücüne dayalı olarak tesis ettiği idari işlemler olarak değerlendirilmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Sakarya ili, Erenler ilçesinde bulunan patates halinde "Diğer Taze Meyve Sebze Toptan Ticareti(Patates Dahil)" faaliyetinde bulunan davacı tarafından, Sakarya Büyükşehir Belediyesince "Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Kirazca Mahallesi, 1 pafta, 60 parseldeki Sakarya Büyükşehir Belediyesine tahsisli taşınmazın, Sınırlı Ayni Hak tesisi ile; Yeni Hal Binası yapımı ve 29 yıl süreyle işletilmesi ve süre bitiminde belediye devredilmesi işi" yap-işlet-devret modeli ile ihale edildiği, ihalenin S.H.İşl.İnşaat Ticaret AŞ uhdesinde kaldığı, ihale sonucu yeni hal inşaa işlemlerine başlanıldığı, S.H.İşl.inşaat Ticaret AŞ'nin dükkan fiyatı olarak davacıdan 826.000,00-TL istemesi üzerine Arifiye ilçesi, Kirazca Mahallesinde yapılan yeni hal kompleksinden 1 (bir) adet işyeri için ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işyeri tahsisinde öncelik tanınması, işyeri kira süresinin tespit edilmesi ve teminat bedelinin belirlenmesi istemiyle Sakarya 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin E:2017/999 esasına kayden dava açıldığı, Sakarya 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 23.11.2017 tarih ve E:2017/999, K:2017/1675 sayılı kararı ile Mahkemenin görevsizliğine karar verilerek dosyanın doğrudan Mahkememize gönderildiği, Mahkememizin E:2018/179 esasına kayden açılan davada, 22.03.2018 tarihli ve K:2018/272 sayılı ilamı ile "... idare mahkemelerinde "Danıştay, idare mahkemesi ve vergi mahkemesi başkanlıklarına hitaben yazılmış imzalı dilekçelerle" dava açılabileceğinden idare mahkemesi başkanlığına hitaben yazılmış imzalı bir dilekçe ile dava konusu iptali istenilen işlemin açıkça belirtilmesi, iptal isteminin yer alması, söz konusu işlemin bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi ve tebliğ veya öğrenme tarihinin belirtilmesi, idari eylem niteliğinde taleplere yer verilmemesi suretiyle, 2577 sayılı Kanun'un anılan 3. maddesine uygun şekilde düzenlenecek dava dilekçesiyle dava açılması gerekirken dava dilekçesinin belirtilen eksiklikler sebebiyle 2577 sayılı Kanun'un 3. maddesine aykırı olduğu, dava dilekçesinin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15.maddesinin 1. fikrası (d) bendi gereğince bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren (30) gün içinde bizzat veya bir avukat vasıtasıyla 3.maddeye uygun şekilde düzenlenerek yeniden dava açılmak üzere reddine" kararı verildiği, yenilenen dilekçede ise "Arifiye ilçesi, Kirazca Mahallesinde yapılan yeni hal kompleksinden 1 (bir) adet işyeri için ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işyeri tahsisinde öncelik tanınması, işyeri kira süresinin ve kira bedelinin tespit edilmesi ve teminat bedelinin belirlenmesi" istemleriyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Olayda, davalı Sakarya Büyükşehir Belediyesince yukarıda belirtilen Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Kirazca Mahallesi, 1 pafta, 60 parseldeki Sakarya Büyükşehir Belediyesine tahsisli taşınmazın, Sınırlı Ayni Hak tesisi ile; Yeni Hal Binası yapımı ve 29 yıl süreyle işletilmesi ve süre bitiminde belediye devredilmesi işi ihalesinde; Yeni Mahalle, Hoca Ahmet Yesevi Caddesi, Topça Sosyal Tesisleri Kat:1 No:1 Erenler/ SAKARYA adresinde faaliyet gösteren, S.H.İşl.İnş.Tic. A.Ş'nin teklifi Sakarya Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/07/2016 tarih ve 364 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, hal yapım ve işletme yetkisi yap-işlet-devret modeli ile S.H.İşl.İnşaat Ticaret AŞ'ye ihale edildiği, ihalenin 01.08.2016 tarih ve E:2230 sayılı işlemle ita amirince onaylandığı, ihale şartnamesinde "Hal dükkanları ile ilgili hükümler" başlıklı 22. maddesinin 4. fikrasında; "Kurulacak olan yeni hal 80 adet Toptan Sebze ve Meyve Ticareti dükkanına sahip olması nedeniyle "küçük hal" statüsündedir. Yeni toptancı halindeki işyerlerinin kiralanmasından mevcut hak sahiplerine önceki işyerlerine ilişkin özellikler, tahsis ve kira ücretleri, yeni hal kompleksi yapım ve işletim maliyetleri vb.hususlar dikkate alınarak öncelik verilir. Kalan yerlerin %20'si kadar yer Üretici Örgütlerine ayrılır. Ücretici örgütleri kiraladıkları dükkanları ancak bir başka Üretici örgütüne idarenin onayıyla devredilebilir. (Üretici örgütleri Hal Yönetmeliği 34.madde hükümleri çerçevesinde faaliyette bulunabilirler. Üretici örgütleri tarafından aksine davranış sergilenmesi halinde işletmeci tarafından idarenin onayıyla üretici örgütlerinin sözleşmesi tek taraflı olarak feshedilebilir.) Mevcut hak sahiplerine, Üretici Örgütlerine kiralanan yerlerden sonra kalan yerler, Sakarya İli, Erenler İlçesinde bulunan patates hali esnaflarından Sebze ve Meyve Ticareti ve Toptancı Halleri Hakkında Yönetmeliğin 28.madde hükümleri çerçevesinde şartları taşıyanlara, kira ücretleri, yeni hal kompleksi yapım ve işletim maliyeti ve diğer hususlar göz önüne alınarak öncelik verilmek suretiyle kiraya verilir. Bu hüküm doğrultusunda hak sahibi olan patates hali esnafi yeni hal yerinde kiraladığı, işyerinin 5 yıl süreyle üçüncü şahıslarla devredemez. Yeni hal yerinde kiralama sözleşmesi imzalayan patates hali esnafi 1 ay içinde Erenler patates halinde bulunan işyerinin tasfiye etmek zorundadır. Aksi durumda işletmeci hiçbir ihtara gerek kalmaksızın idarenin onayıyla sözleşmeyi tek taraflı fesheder." hükmüne yer verildiği, uyuşmazlığın ise ihaleyi alan şirketin belirlediği ücretten kaynaklandığı, davalı idarece davacı hakkında tesis edilmiş bir idari işlem bulunmadığı, ihale şartnamesinde patates hâli esnafına, öncelik verileceğinin kurala bağlandığı, patates hali esnafına tahsisi doğrudan idarenin yapmadığı, tahsis yetkisinin ihale ile devredildiği, idarenin tahsis ve kira ücreti belirleme hususlarında yetkisinin bulunmadığı, dolayısı ile uyuşmazlığın davacı ile ihaleyi üstlenen şirket arasındaki anlaşmazlıktan kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacının taleplerinin çözüm ve görümünün, adli yargı merciilerinin görev alanına girdiği,

uyuşmazlığın idari yargı yerinde görülüp çözümlenmesine hukuken olanak bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Mahkememizin görevsizliğine, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanunun 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosyanın incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesi'nce karar verilinceye kadar ertelenmesine…" karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin, Hicabi DURSUN'un Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Süleyman Hilmi AYDIN, Aydemir TUNÇ ve Nurdane TOPUZ'un katılımlarıyla yapılan 26.11.2018 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, idari yargı dosyasının, 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, Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nce yap işlet devret modeli ile S.H.İşl.İnşaat Tic. A.Ş' ne yaptırılan yeni hal kompleksinde bulunan dükkânların hak sahiplerine kiralanması sürecine ilişkin olarak kira bedeli ve sürelerinin tespiti istemiyle açılmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Sakarya ili, Erenler ilçesinde bulunan patates halinde "Diğer Taze Meyve Sebze Toptan Ticareti (Patates Dahil)" faaliyetinde bulunan davacı tarafından, Sakarya Büyükşehir Belediyesince "Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Kirazca Mahallesi, 1 pafta, 60 parseldeki Sakarya Büyükşehir Belediyesine tahsisli taşınmazın, Sınırlı Ayni Hak tesisi ile; Yeni Hal Binası yapımı ve 29 yıl süreyle işletilmesi ve süre bitiminde belediyeye devredilmesi işi" nin yap-işlet-devret modeli ile ihale edildiği, ihalenin S.H.İşl.İnşaat Ticaret AŞ uhdesinde kaldığı, ihale sonucu yeni hal inşa işlemlerine başlanıldığı, Sakarya H.İşl. İnşaat Ticaret AŞ'nin dükkan fiyatı olarak davacıdan 826.000,00-TL istemesi üzerine Arifiye ilçesi, Kirazca Mahallesinde yapılan yeni hal kompleksinden l(bir) adet işyeri için ihtiyati tedbir kararı verilmesi, işyeri tahsisinde öncelik tanınması, işyeri kira süresinin tespit edilmesi ve teminat bedelinin belirlenmesi istemiyle Sakarya 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin E:2017/999 esasına kayden dava açıldığı, Sakarya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 23.11.2017 tarih ve E:2017/999, K:2017/1675 sayılı kararı ile Mahkemenin görevsizliğine karar verilmesi üzerine İdare Mahkemesinde dava açıldığı, İdare Mahkemesince de 2247 sayılı Yasanın 19. Maddesi uyarınca verilen gönderme kararı ile Mahkememize müracaat edildiği anlaşılmaktadır.

Kira Sözleşmeleri 6098 sayılı Borçlar Kanununun 229-378 maddeleri arasında düzenlenmiş olup, bu Kanunun; "A-Uygulama Alanı" başlıklı 339/2 maddesinde: "Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır"; "III. Dava Açma Süresi ve Kararın Etkisi" başlıklı 345/1 maddesinde: "Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir";

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun: "İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı" başlıklı 2. maddesinin 1. fıkrasında; "1. İdari dava türleri şunlardır

a) İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel haklan doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları.

c) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar"; hükümlerine yer verilmiştir.

Yasal düzenlemelerden açıkça anlaşılacağı üzere idari yargı yerinde açılan bir iptal ya da tam yargı davasına bakılabilmesi için, davanın idare tarafından gerçekleştirilen işlem veya eyleme karşı yahut idari sözleşme tarafı idare aleyhine açılmış olması gerekmektedir.

Uyuşmazlığa konu davanın ise, idarece kamu gücüne dayalı olarak ve idari usul ve esaslara göre re'sen ve tek yanlı biçimde tesis edilmiş bir işlem veya eyleminden yahut idari sözleşmeden kaynaklanan, hak ve menfaati ihlâl edilenler tarafından idare aleyhine açılmış 2577 sayılı Kanunun 2. maddesinde belirtilen davalardan olmadığı görülmektedir. Kira bedeli ile süresini belirleyerek davacıya bildiren S.H.İşl.İnşaat Tic. A.Ş özel hukuk tüzel kişisi olduğu gibi, bir an için işlemin kamu tüzel kişisi tarafından gerçekleştirildiği kabul edilse de yukarıda yer verilen maddeleri gereği uyuşmazlığın Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca giderilmesi gerektiği açıktır.

Buna göre, özel hukuk tüzel kişisi olduğu anlaşılan S.H.İşl.İnşaat Tic. A.Ş'nin belirlediği kira bedeli ve süresine ilişkin uyuşmazlığın, özel hukuk hükümlerine göre görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Belirtilen nedenlerle, Sakarya 1. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Sakarya 2.Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 23.11.2017 gün ve E:2017/999 K:2017/1675 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Sakarya 1. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, Sakarya 2.Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 23.11.2017 gün ve E:2017/999 K:2017/1675 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA 26.11.2018 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Hicabi DURSUN	Şükrü BOZER	Mehmet AKSU	Birol SONER

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi AYDIN	Aydemir TUNÇ	Nurdane TOPUZ