T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018 / 483
KARAR NO : 2018 / 566
KARAR TR : 22.10.2018

ÖZET : Davacı tarafından işletilen ve davalı Belediyeye ait büfenin kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle, taşınmaz mal kira sözleşmesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin Belediye Encümeni Kararının iptali istemiyle açılan davanın ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : R. O.
Vekili : Av. A. K. Ü.
Davalı : Nazilli Belediyesi
Vekilleri : Av. S. A., Av. B.B. Ş.

O L A Y : Davacı vekili dilekçesinde; Nazilli Belediyesi Encümeninin 21.8.2014 tarihli, 1091 no.lu kararı gereğince; 191 icar nolu park ve 217 icar nolu büfenin kiracısı olan A. O. 24.7.2014 tarihinde vefat ettiğinden, mirasçılarından eşi (Davacı) R. O.'un işletmeleri devam ettirmesine karar verildiğini; davacının 5.9.2014 tarihli kira sözleşmesi ile, bu tarihten itibaren kiracı olduğunu; davalı Belediyenin, 27.7.2017 tarihli Belediye Encümeni kararı ile "Devlet Karayolu üzeri Turunç Park doğu kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfe kapalı olduğu bu durumun 25.4.2017 tarihinde tutanak altına alındığı, taşınmaz mal kira sözleşmesinin 18. mad.de yer alan (Kiracı kiraladığı yeri sürekli olarak açık ve temiz tutmak zorundadır. Kiralanan yerin terk edilmesi veya en fazla 30 gün kapalı tutulması halinde Belediye tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih edebilir." hükmüne dayanarak tek taraflı olarak kiracılık haklarının feshine karar verdiğini; Nazilli Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Sayı 224/5457, 16.8.2017 tarihli, Tahliye hakkında yazısı ile, "Tebliğ tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde taşınmazı boşalmanız aksi takdirde taşınmaz mal kira sözleşmesinin 3. Maddesi gereğince işlem başlatılacağı"nın ihtar olunduğunu; dava konusu işlem, davalı İdarece alınmış kira sözleşmesindeki fesih hakkının tek taraflı olarak kullanılmasına ilişkin idari bir işlem olmakla beraber bir ön işlem niteliğinde olup, kesin ve yürütülebilir nitelikte işlem olmadığından ve idarece bu işlem üzerine adli yargıda tahliye davasının açılması gerekeceğinden, İdare mahkemesince, davanın yürütülmesi gerekli bir idari işlem niteliğinde olmadığı nedeniyle reddinin gerektiğini(Danıştay 8. Dairesi Esas:2002/5518, Karar:2003/2950, Karar tarihi: 17.6.2003); taraflar arasında düzenlenen dava konusu yerin bedeli karşılığı davacı tarafından kullanılmasına ilişkin sözleşmenin özel hukuk hükümlerine tabi bir sözleşme olduğundan, ihtilafın adli yargı mahkemelerinde görülmesinin gerektiğini(Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Esas 2012/13-1580 Karar:2013/705 Karar Tarihi: 15.5.2013); Danıştay ve Yargıtay kararı gereği adli yargıda dava açılmış olduğunu; usulüne uygun düzenlenen kira akdinin tek yanlı karar ile feshinin söz konusu olamayacağını; bu nedenle dava tarihine göre davacı tarafından açılan davanın kabulü ile kiracılığın tespitine karar verilmesinin gerektiğini; Belediyenin fesih nedeninin gerçeği yansıtmadığını, çünkü müvekkilinin büfenin işletmeciliğini devam ettirdiğini; kiralanan yerin terk edilmesi veya en fazla 60 gün kapalı tutulmasının söz konusu olmadığını, müvekkili ile Belediye arasında özel hukuk hükümlerine göre akdedilmiş kira sözleşmesi bulunduğundan, idarenin kamu gücüne dayanarak tek taraflı iradesi ile sona erdirilmesinin hukuka uygun olmadığını ifade ederek; davalı tarafından tek taraflı feshinin geçersizliğinin tespitine, feshin iptaline ve kira sözleşmesinin yürürlükte olduğunun tespiti ile kiralananın teslimine karar verilmesi istemiyle 5.9.2017 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

NAZİLLİ 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ; 29.11.2017 gün ve E:2017/785, K:2017/1107 sayı ile, dava ve cevap dilekçesinin özetlerine yer verdikten sonra; "Delillerin Değerlendirilmesi ve Gerekçe/ Danıştay 8.Dairesi E:2013/9628 K:2013/9295 sayılı ilamında "Dava, davacının davalı idareyle arasında akdedilen 01.01.2010 tarih ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinin 3. Maddesine aykırı hareket ettiğinden bahisle sözleşmenin feshedilmesine ve kiracısı olduğu Zeytinbağı Beldesi, Talatbey Mahallesi, Liman mevkiindeki işyerinden tahliye edilmesi için Kaymakamlık makamına başvurulmasına ilişkin 26.10.2010 tarih ve 109 sayılı encümen kararının iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesince, dava konusu uyuşmazlık tarafların serbest iradelerine dayanılarak özel hukuk hükümlerine göre yapılan kira sözleşmesinin feshine ilişkin bulunduğundan, kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın da özel hukuk hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği bu nedenle dava konusu Encümen kararının kira sözleşmesinin feshine ilişkin kısmının görüm ve çözümünün adli yargının görevinde bulunduğu, davacının kiracısı olduğu işyerinden tahliye edilmesi için Kaymakamlık makamına başvurulmasına ilişkin kararın ön işlem mahiyetinde olup, kesin ve yürütülebilir işlem olmadığı gerekçesiyle dava konusu Encümen kararının kira sözleşmesinin feshine ilişkin kısmının görev yönünden, tahliyeye ilişkin kısmının ise incelenmeksizin reddine karar verilmiş, bu karar Danıştay Sekizinci Dairesinin 30.4.2013 gün ve E:2011/2562,

K:2013/3409 sayılı kararı ile onanmıştır. Kararın, davanın görev yönünden reddine ilişkin kısmı bakımından ise; Davalı idarenin, davacı ile özel hukuk kapsamında yaptığı kira sözleşmesinin feshi ile davacının tahliyesi için ancak adli yargıda açılacak olan davada verilecek karardan sonra işlem tesis edilebileceğinden, böyle bir yol izlenmeden, söz konusu hususlarda doğrudan kamu gücü kullanılarak alınan dava konusu encümen kararının idari işlem niteliğinde olduğu açıktır. Bu durumda; idari işlem olduğu tartışmasız olan encümen kararının yargısal denetiminin idari yargı yerlerince yapılması gerektiğinden, davanın görev yönünden reddedilmesinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; kararın sözleşmenin feshine ilişkin kısmı yönünden; kararın düzeltilmesi istemi kabul edilerek Bursa 1. İdare Mahkemesinin 3.12.2010 günlü, E:2010/1223, K:2010/813 sayılı kararının davanın görev yönünden reddine ilişkin kısmının bozulmasına, diğer hususlar bakımından kararın düzeltilmesi isteminin reddine, bozulan kısımla ilgili yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine 03.12.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi." şeklinde; Danıştay 8. Dairesinin E:2010/9682 K:2011/1735 sayılı ilamında "2576 sayılı Yasanın 5. maddesinde, İdare Mahkemelerinin, Vergi Mahkemeleri ile ilk derece Danıştay'da çözümlenecek olanlar dışındaki iptal davalarına bakmakla görevli olduğu düzenlenmiştir. Dosyanın incelenmesinden; mülkiyeti davalı idareye ait olan büfede yapılan denetimlerde gümrük kaçağı sigara satışının yapıldığının tespit edildiğinden bahisle büfenin kira sözleşmesinin feshedilmesine ve ruhsatının iptal edilerek kendilerine teslimine dair belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılan davada, idare Mahkemesince, uyuşmazlığın çözümünde adli yargının görevli olduğu gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verildiği anlaşılmıştır. Uyuşmazlık, davacı ile davalı idare arasındaki kira sözleşmesi devam ederken, idarenin kamu gücü kullanmak suretiyle tek taraflı olarak tesis ettiği fesih işleminden kaynaklanmaktadır. Bu durumda; davalı idarece kira sözleşmesinin feshi için adli yargıda açılacak olan davada bir karar aldıktan sonra işlem tesisi yoluna gidilmesi gerekirken, böyle bir karar alınmadan doğrudan sözleşmenin feshi ve ruhsat iptali sonucunu doğuran davaya konu encümen kararının yargısal denetiminin idari yargı yerlerince yapılması gerektiğinden davanın görev yönünden reddedilmesinde hukuka uyarlık görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; Aksaray idare Mahkemesi kararının bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere adı geçen Mahkemeye gönderilmesine 22.03.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi." şeklinde hüküm kurulmuştur. İlgili Danıştay ilamlarındaki açıklamalar ışığında, somut olayda davalı belediyenin, bir mahkeme kararı bulunmaksızın, kamu gücü kullanarak, tek taraflı olarak yapmış olduğu fesih işlemi mahkememizce kesin ve yürütülebilir bir işlem olarak kabul edilmiştir. 2577 sayılı İYUK Madde 2'ye göre, İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları, idari yargının sınırları içerisinde sayılmıştır. HMK 114. maddesinde yargı yolunun caiz olması dava şartlarından sayıldığından ve bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün olmadığından, HMK 115. maddesi uyarınca davanın usulden reddine yönelik aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM:

1-Davanın HMK 115/2 gereği dava şartı noksanlığı sebebi ile usulden REDDİNE…" karar vermiş, bu karar istinaf yoluna başvurulmaksızın kesinleşmiştir.

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

Aydın 1.İdare Mahkemesi: 8.3.2018 gün ve E:2018/300, K:2018/325 sayı ile, "(…)Bakılan uyuşmazlıkta, müvekkilinin Nazilli Belediyesi'nin mülkiyetindeki 217 icar nolu taşınmaza ilişkin kiracılık sıfatının tespiti, kira sözleşmesinin idarece tek taraflı feshi işleminin geçersizliğinin tespiti, kira sözleşmesinin yürürlükte olduğunun tespiti gibi istemleri bakımından, yukarıda anılan Kanunun 2. maddesinde dava türleri arasında "tespit davası" şeklinde bir dava türü bulunmadığından, anılan "tespit" taleplerinin idari yargılama usulüne aykırı olduğu açıktır.

Öte yandan, muarazanın meni, anılan taşınmazın teslimi şeklindeki istemleri bakımından ise, yine idari Mahkemelerce idari eylem ve işlem niteliğinde yargı kararı veremeyeceği göz önünde bulundurulduğunda, anılan taleplerinin de usule ve mevzuata uygun olmadığı açıktır.

Davacı tarafından herhangi bir idari işlemin iptali talep ediliyor ise, anılan işlemin tarih ve sayısı ile tebliğ tarihi de açıkça belirtilmek ve işlemin bir örneği de dava dilekçesine eklenmek suretiyle dava açılması gerekirken, bu usule uyulmadan düzenlenen dava dilekçesinin 2577 sayılı Yasa'nın 3. maddesine uygun olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, 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(…)" karar vermiştir.

Davacı vekili bu defa dilekçesini yenileyerek; müvekkili tarafından işletilen Nazilli Belediyesi'ne ait Devlet Karayolu-Turunç Park Doğu Kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfenin 25.04.2017 tarihinde kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle taşınmaz mal kira sözleşmesinin 18. maddesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin 27.07.2/17 tarih ve 937 sayılı Nazilli Belediyesi Encümeni Kararının ve kiracılık haklarının feshedilmesi sebebiyle en geç 30 gün içerisinde taşınmazın tahliye edilmesi gerektiğini bildiren 16.08.2017 tarih ve 5457 sayılı Nazilli Belediye Başkanlığı işleminin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

Aydın 1.İdare Mahkemesi: 24.4.2018 gün ve E:2018/479, K:2018/585 sayı ile, "(…) Olayda farklı hukuki değerlendirme ve irdelemeyi gerektiren nitelikte idari işlemler olan Nazilli Belediyesi'ne ait Devlet Karayolu-Turunç Park Doğu Kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfenin 25.04.2017 tarihinde kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle taşınmaz mal kira sözleşmesinin 18. maddesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin 27.07.2/17 tarih ve 937 sayılı Nazilli Belediyesi Encümeni Kararının iptali için ayrı, kiracılık haklarının feshedilmesi sebebiyle en geç 30 gün içerisinde taşınmazın tahliye edilmesi gerektiğini bildiren 16.08.2017 tarih ve 5457 sayılı Nazilli Belediye Başkanlığı işleminin iptali için ayrı ayrı dava açılması gerekmektedir.

Bu durumda aralarında hukuki yönden bağlılık bulunmayan ve farklı hukuki değerlendirme ve irdelemeyi gerektiren söz konusu işlemlere karşı düzenlenecek iki ayrı dilekçe ile ayrı ayrı dava açılması gerekirken, anılan işlemlere karşı tek bir dava dilekçesi ile dava açıldığı anlaşıldığından, 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 5.maddesine

uygun bulunmayan dilekçenin reddi gerektiği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 5'nci madde hükümlerine uygun bulunmayan dava dilekçesinin, aynı yasanın 15'nci maddesinin 1'nci fikrasının (d) bendi uyarınca, bu kararın bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde belirtilen noksanlıklar giderilerek ve her işleme karşı ayrı ayrı dava açmakta serbest olmak üzere reddine(…)" karar vermiştir.

Davacı vekili dilekçesini bir kez daha yenileyerek bu defa; müvekkili tarafından işletilen Nazilli Belediyesi'ne ait Devlet Karayolu-Turunç Park Doğu Kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfenin 25.04.2017 tarihinde kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle taşınmaz mal kira sözleşmesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin 27.07.2017 tarih ve 937 sayılı Nazilli Belediyesi Encümeni Kararının iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

AYDIN 1.İDARE MAHKEMESİ: 28.5.2018 gün ve E:2018/616 sayı ile, "(…)2576 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 1. fikrasında; idare mahkemelerinin, vergi mahkemelerinin görevine giren davalarla ilk derecede Danıştayda çözümlenecek olanlar dışındaki a) iptal davalarını, b) tam yargı davalarını, c) tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklardan hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan İdarî sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaları, d) diğer kanunlarla verilen işleri çözümleyeceği, aynı maddenin 2. fikrasında; özel Kanunlarda Danıştayın görevli olduğu belirtilen ve İdari Yargılama Usulü Kanunu ile idare mahkemelerinin görevli kılınmış bulunduğu davaları çözümleyeceği hükmüne yer verilmiştir.

İdari yargının görev alanı; idare hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler, idari eylemler ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar nedeniyle açılan davaların görüm ve çözümüyle sınırlıdır.

Bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacını taşıması, taraflardan birinin idare olması ve kamu hukukuna özgü, kamu hukukundan doğan şart ve hükümlerin sözleşmede yer alması zorunludur. İdarenin genel ehliyetini kullanarak, sözleşme serbestisi ve tarafların eşitliğini gözeterek gerçekleştirdiği sözleşmeler tamamen özel hukuk hükümlerine tabidir ve dolayısıyla bu sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümü görevi de adli yargı yerlerine aittir.

Dava konusu olayda, davacı ile Nazilli Belediyesi arasında davalı idarenin mülkiyetindeki Yeni Sanayi, Devlet Karayolu üzeri Turunç Park Doğu Kapısı karşısında bulunan 197 ve 217 İcar Nolu taşınmazların park ve büfe olarak kullanılmak üzere davacıya kiraya verilmesi hususunda kira sözleşmesi imzalandığı, davalı idare yetkililerince 25/04/2017 tarihinde yapılan kontrollerde 217 İcar Nolu büfenin kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle, anılan sözleşmenin 19 nolu maddesi doğrultusunda 27.07.2017 tarih ve 937 sayılı Encümen Kararı ile davacının kiracılık haklarının feshine dair karar verildiği, anılan Encümen Kararının iptali istemiyle Nazilli 2. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde 2017/785 Esasına kayden dava açıldığı, yapılan yargılama neticesinde anılan Mahkemenin 29/11/2017 tarih ve K:2017/1107 sayılı kararıyla davanın idari yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle usulden reddine karar verildiği ve kararın 30/01/2018 tarihinde kesinleşmesi üzerine davacı tarafça bu kez Mahkememiz nezdinde huzurdaki davanın açıldığı görülmektedir.

Bakılan uyuşmazlıkta, davacı ile davalı idare arasında imzalanan sözleşmenin, bir kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin idari sözleşme niteliğinde bulunmadığı, bu sözleşmenin özel hukuk hükümlerine tabi kira sözleşmesi olduğu, uyuşmazlığın da esas itibariyle sözleşmenin uygulanmasından kaynaklandığı dikkate alındığında, sözleşme hükümleri gereği davacının kiracılık haklarının feshine ilişkin uyuşmazlığın görüm ve çözümü adli yargının görev alanına girmektedir.

Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün 05.06.2017 tarih ve E:2017/355, K:2017/397 sayılı kararı da bu yöndedir.

Açıklanan nedenlerle, Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 19.maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için Uyuşmazlık Mahkemesi'ne başvurulmasına, dava dosyasının ve Nazilli 2.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2017/785 Esas sayılı dosyasının Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine, dosyanın incelenmesinin Uyuşmazlık Mahkemesi'nin karar vermesine değin 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 22.10.2018 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, Yasa'nın 14. maddesine göre olumsuz görev uyuşmazlığı bulunduğunun ileri sürülebilmesi için davanın "tarafları, konusu ve sebebinin aynı" olması koşulunun öngörülmüş bulunması karşısında, adli ve idari yargı yerleri arasında İdare Mahkemesinin dilekçe ret kararlarıyla şekillenen ve her iki yargı yerinde ortak talep olan "davacı tarafından işletilen Nazilli Belediyesi'ne ait Devlet Karayolu-Turunç Park Doğu Kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfenin 25.04.2017 tarihinde kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle taşınmaz mal kira sözleşmesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin 27.07.2017 tarih ve 937 sayılı Nazilli Belediyesi Encümeni Kararının iptali istemi" yönünden görev uyuşmazlığının doğduğu; idari yargı dosyasının 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-Hakim 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, davacı tarafından işletilen Nazilli Belediyesi'ne ait Devlet Karayolu-Turunç Park Doğu Kapısı üzerinde yer alan 217 icar nolu büfenin 25.04.2017 tarihinde kapalı olduğunun tespit edildiğinden bahisle, taşınmaz mal kira

sözleşmesi gereği kiracılık haklarının feshine ilişkin 27.07.2017 tarih ve 937 sayılı Nazilli Belediyesi Encümeni Kararının iptali isteminden ibarettir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun1.maddesinin birinci fikrasında, 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 Yasa'da yazılı hükümlere göre yürütüleceği belirtilmiş; aynı Yasa'nın 4.maddesinde, "Kira: Taşınır ve taşınmaz malların ve hakların kiralanmasını veya kiraya verilmesi"; "İhale: bu Yasa'da yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemler" şeklinde tanımlanmış ve "İhalenin sözleşmeye bağlanması" başlığını taşıyan 53. maddeden önce yer alan hükümlerde, ihale aşaması düzenlenmiştir.

Kanunun 1. maddesinde sayılan işlerle ilgili olarak yapılacak ihalelerde, idarede kanunilik ilkesi gereğince, idarenin çeşitli usul kurallarına uyması zorunlu olup, bu Yasa kapsamına giren bir işin veya ihtiyacın belirlenmesi, ihale yönteminin tespiti, ihale ilanı ve ihale kararı alınması sürecinden geçilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun kamu hukukunu ilgilendiren bir kanun olması nedeniyle, öğreti ile adli ve idari yargı uygulamasında sözleşme aşamasına kadar kanuna dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların idarî yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adlî yargı yerinde görülmesi gerektiği hususu genel kabul görmektedir.

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 tanımlanmış; Yasanın devam eden maddelerinde de kiracıya, kiralayana, bunların haklarına ve borçlarına ilişkin ayrıntılı hükümlere yer verilmiştir.

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.

Dava dosyalarının incelenmesinden; mülkiyeti Nazilli Belediyesine ait 191 nolu park ile 217 icar nolu büfenin kiracısı olan A. O.'un 24.07.2014 tarihindeki vefat etmesi üzerine mirasçısı(eşi) olan davacının talebi üzerine Nazilli Belediyesinin 21.08.2014 tarih 1091 sayılı Encümen kararı ile davacı R. O. ile 05.09.2014 tarihli kira sözleşmesi imzalandığı, her sene yine belediye encümeninin kararları ile kira ücreti belirlenerek sözleşmenin devam ettiği; davalı İdarece yapılan denetimlerde kiraya konu işletmenin uzun süredir kapalı olduğunun ve büfenin üzerine "Kiralık Büfe" yazısının saptanması üzerine, davalı Belediye Encümeninin 27.07.2017 tarih ve 937 sayılı kararı ile, kira sözleşmesinin 18. maddesinde yer alan " Kiracı kiraladığı yeri sürekli olarak açık ve temiz tutmak zorundadır. Kiralanan yerin terk edilmesi veya en fazla 30 gün kapalı tutması halinde Belediye tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih edebilir. Kiracı hiçbir tazminat ve hak talebinde bulunamaz.(Geçici kapatmalarda ölüm, hastalık vs. Belediyeye dilekçe vermek zorunludur.)" hükmü gereği sözleşmenin feshine karar verildiği; davalı İdarenin cevap dilekçesinde; davacının mecuru kira akdi süresi içinde başka sahsa devretmesinin sözleşmeye aykırı olduğu, Sözleşmenin 19 / a maddesinde yer alan "mecuru kira süresi içinde veya sonunda başka sahsa devredemez aksi hal akde aykırılık sayılır." hükmü gereğince davacının işletmeyi kapatarak devir ilanını asmasının sözleşmenin feshi sebebi olduğu iddia edilerek, alınan karar ve işlemlerin sözleşmeye ve mevzuat hükümlerine uygun olduğunun savunulduğu anlaşılmıştır.

İdari yargının görev alanı, idare hukukunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıklardır. İdare 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 amacını 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 kiralanması işlemi idari usuller kullanılarak tesis edilmesine karşın; kiralama işlemi gerçekleştikten, 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 anlaşıldığından; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin uygulanmasından doğan davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın görüm ve çözümünde adli yargı görevli olduğundan Aydın 1.İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Nazilli 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin; 29.11.2017 gün ve E:2017/785, K:2017/1107 sayı sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Aydın 1.İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, Nazilli 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin; 29.11.2017 gün ve E:2017/785, K:2017/1107 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 22.10.2018 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

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

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Aydemir	Nurdane
AYDIN	TUNÇ	TOPUZ