

T.C.
UYU MAZLIK MAHKEMES

ESAS NO : 2021/342
KARAR NO : 2021/391
KARAR TR : 05/07/2021

ÖZET: Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin uygulanmasından doğan davanın, özel hukuk hükümlerine göre ADL YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : Ö.A.
Davalı : Bekeilli Belediye Başkanlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı, davalı belediyeye ait çay bahçesini yapılan ihale sonucu akdedilen 31/05/2019 tarihli 42 sayılı karar/ sözleşme ile kiralandığını, gelişen yeni durumda 08/10/2019 tarihli dilekçeyle kira sözleşmesini feshetmek istediğini, bunun üzerine de birikmiş kira bedeli tutarının 15 gün içerisinde ödenmesi, aksi takdirde icra takibi başlatılacağına dair 31/10/2019 tarih ve E.1003 sayılı idari iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYU MAZLIK MAHKEMESİNİN KARAR YERİ

A. İdari Yargıda

2. **Denizli İdare Mahkemesi 21/11/2019 tarihli ve E.2019/1341, K.2019/1326 sayılı kararı ile**, uyu mazlık davasının, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde belirlenmiş kira bedelinin ödenmesi gerektiğini ileri sürdüğü, sözleşmenin akdedilmesinden sonraki zamanda idare ile davacı arasındaki sözleşmenin uygulanmasından kaynaklandığı anlaşıldığından, davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerlerinin (Sulh Hukuk Mahkemesi) görevli olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle; davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a. maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine kesin olmak üzere karar vermiştir.

3. Davacı, bu kez aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

4. **Çal Sulh Hukuk Mahkemesi 31/12/2019 tarihli ve E.2019/533, K.2019/605 sayılı kararı ile**, yargı yolu bakımından mahkemelerinin görevsizliğini ve ayrıca meydana gelen yargı yolu uyu mazlık davasının çözümü için dosyanın, karar kesinleştiğinde Uyu Mazlık Mahkemesi Kanunu'nun 19/1 maddesi gereğince Uyu Mazlık Mahkemesine gönderilmesine de karar vermiş ve bu karar kesinleşmiştir. Görevsizlik kararının ilgili kısmı öyledir:

"...açılan davanın Bekilli Belediyesinin encümen kararının iptali istemi oldu u, kamu gücüne dayanılarak alınan kararın idari bir i lem oldu u, 2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-a maddesi ile idare tarafından yapılan bir i lemin iptali amacıyla açılacak iptal davalarının idari yargı yerinde açılaca ının düzenlendi i, idari yargı yerlerinde açılacak iptal davasının konusunun, tek yanlı, hukuksal sonuç yaratan ve icrai nitelikteki idari i lemler oldu u, davalı idarenin usul ve yasaya aykırı olarak i lem tesis etti i iddia edilerek anılan i lemin iptalinin talep edildi i, dolayısıyla tek yanlı, hukuksal sonuç yaratan ve icrai nitelikteki bir idari i lemin iptalinin talep edildi i, davalı idarenin kamusal kurallar çerçevesinde faaliyet göstermekte olup, eylem ve i lemlerinin de özel kanunlarda yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla kamusal nitelikte oldu u ve kamu hizmeti kavramı çerçevesinde bulundu u, bu nedenle davaya bakma görev ve yetkisinin idari yargı mercilerine ait oldu u..."

III. LG L HUKUK

5. 2886 sayılı Devlet hale Kanunu'nun 1. maddesinin birinci fıkrasında, genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve ta ıma i lerinin, bu Kanun'da yazılı hükümlere göre yürütülece i belirtilmi ; aynı Kanun'un 4. maddesinde, "Kira: Ta ınır ve ta ınmaz malların ve hakların kiralanmasını veya kiraya verilmesi"; " hale: bu Yasa'da yazılı usul ve artlarla, i in istekliler arasından seçilecek birisi üzerinde bırakıldı ını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşle meden önceki i lemler" ekinde tanımlanmı ve " halenin sözleşle meye ba lanması" ba lı ını ta ıyan 53. maddeden önce yer alan hükümlerde, ihale a aması düzenlenmi tir.

6. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 1. maddesinde; "Sözle me, tarafların iradelerini kar ılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. rade açıklaması, açık veya örtülü olabilir." hükmüne yer verilmi , 299. maddesinde "Kira sözleşmesi" "...kiraya verenin bir eyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna kar ılıklı kararla tırılan kira bedelini ödemeyi üstlendi i sözleşle medir." ekinde tanımlanmı ; Kanun'un devam eden maddelerinde de kiracıya, kiralayana, bunların haklarına ve borçlarına ili kin ayrıntılı hükümlere yer verilmi tir.

7. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediyenin görev ve sorumlulukları" ba lıklı 14. maddesinde; " Belediye, mahallî mü terek nitelikte olmak artıyla;

a) mar, su ve kanalizasyon, ula ım gibi kentsel alt yapı; co raft ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sa lı ı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; ehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; a açlandırma, park ve ye il alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek ö renim ö renci yurtları (Bu Kanununun 75 inci maddesinin son fıkrası, belediyeler, il özel idareleri, ba lı kurulu ları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile orta ı oldukları Sayı tay denetimine tabi irketler tarafından, orta ve yüksek ö renim ö renci yurtları ile Devlete ait her derecedeki okul binalarının yapım, bakım ve onarımı ile tefri inde uygulanmaz.); sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geli tirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır..." hükmü ile ekonomi ve ticaretin geli tirilmesi hizmetleri belediyenin görevleri arasında sayılmı tir.

8. Aynı Kanun'un "Belediye Meclisi" ba lıklı 17. maddesinde, "Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usüllere göre seçilmi üyelerden olu ur." hükmüyle belediye meclisinin tanımı ve kimlerden olu aca ı; "Meclisin görev ve yetkileri" ba lıklı 18. maddesinin (e) bendinde "Ta ınmaz mal alımına, satımına,

takasına, tahsisine, tahsis eklinin de i tirilmesine veya tahsisli bir ta inmazın 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 ta inmaz mal alım satımının belediye meclisinin görev ve yetkileri arasında oldu u açıklanmı tır.

9. Aynı Kanun'un “Belediye Encümeni” ba lıklı 33. maddesinde Belediye Encümeninin kimlerden olu tu u ve kimlerin ça rılaca ı belirtilmi , “Encümenin görev ve yetkileri” ba lıklı 34. maddesinin (g) bendinde ise; “*Ta inmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ili kin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.”* ekindeki düzenleme ile, ta inmaz mal alım ve satımına ili kin Belediye Meclis kararlarının uygulanmasının encümenin görev ve yetkisi içinde oldu u vurgulanmı tır.

IV. NCELEME VE GEREKÇE

A. İlk nceleme

10. Uyu mazlık Mahkemesinin Celal Mümtaz AKINCI'nın ba kanlı nda, Üyeler ükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Ahmet ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan 05/07/2021 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, olay kısmında belirtildi i üzere, tarafları, konusu ve nedeni aynı olan davada; idari yargı yerince adli yargı yerinin görevli oldu u gerekçesiyle verilmi bir görevsizlik kararı bulunmakta olup, bunun üzerine kendine gelen davayı inceleyen adli yargı yerinin sahip oldu u seçenekler ile verdi i karar bakımından bir de erlendirme yapılması gerekmektedir.

11. a) 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesinde yer alan, “*Olumsuz görev uyu mazlı ının bulundu unun ileri sürülebilmesi için adli ve idari yargı mercilerinin tarafları, konusu ve sebebi aynı olan davada kendilerini görevsiz görmeleri ve bu yolda verdikleri kararların kesin veya kesinle mi olması gerekir.*

Bu uyu mazlı ın giderilmesi istemi, ancak davanın taraflarınca (...) ileri sürülebilir.” hükmüne göre, idare mahkemesinin kesinle mi görevsizlik kararı üzerine adli yargı yerince de görevsizlik kararı verilmesi ve bu kararın kesinle mesi halinde, olumsuz görev uyu mazlı ı do mu olacak; hukuk alanında do mu bulunan bu uyu mazlı ın giderilmesi istemi ise, ancak davanın taraflarınca ileri sürülebilecektir.

b) 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesindeki “*Adli ve idari yargı mercilerinden birisinin kesin veya kesinle mi görevsizlik kararı üzerine kendisine gelen bir davayı incelemeye ba layan veya incelemekte olan bir yargı mercii davada görevsizlik kararı veren merciin görevli oldu u kanısına varırsa, gerekçeli bir karar ile görevli merciin belirtilmesi için Uyu mazlık Mahkemesine ba vurur ve elindeki i in incelenmesini Uyu mazlık Mahkemesinin karar vermesine de in erteler.*

(*De i ik ikinci fıkra: 23/7/2008 – 5791/9 md.)* Yargı merciince, önceki görevsizlik kararına ili kin dava dosyası da temin edilerek, gerekçeli ba vuru kararı ile birlikte dava dosyaları Uyu mazlık Mahkemesine gönderilir.” hükmüne göre ise, adli yargı yeri, davaya bakma görevinin daha önce görevsizlik kararı veren idari yargı yerine ait oldu unu belirten gerekçeli bir karar ile do rudan Uyu mazlık Mahkemesine ba vurma olana ına sahiptir. u kadar ki, ba vuru kararının, görev konusunda Uyu mazlık Mahkemesince karar verilmesine de in i in incelenmesinin ertelenmesi hususunu da içermesi gerekir.

12. Kanunkoyucu, 14. maddeye göre olumsuz görev uyu mazlı ı do ması durumunda her iki yargı merciince i ten el çekilmi oldu undan ba vurma istencini davanın taraflarına bırakmı iken, bu yönteme oranla daha kısa zamanda çözüme ula lmasını amaçladı ı 19. madde ile, daha önce görevsizlik kararı veren yargı merciinden sonra davayı inceleyen yargı merciine, i ten el çekmeden do rudan Uyu mazlık Mahkemesine ba vurma olana mını tanımlı tır.

13. Olayda, adli yargı yerince, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca, dare Mahkemesinin görevsizlik kararı ile Mahkemeleri dosyası arasında olumsuz görev uyu mazlı ı çıktı ından dolayı, görevsizlik kararı yanında, görevli yargı yerinin belirlenmesi amacıyla dosyanın Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmesine de karar verildi i; ancak bunun ara kararı ile de il, dosyanın kapatılıp karar numarası alınmak suretiyle yapıldı ı ve kararın kesinle mesinden sonra, dosyanın Uyu mazlık Mahkemesine gönderildi i görülmü tür.

14. Bu haliyle, Sulh Hukuk Mahkemesi kararı 2247 sayılı Kanun'da öngörülen yönteme uymamaktadır.

15. Ancak, idari ve adli yargı yerleri arasında olumsuz görev uyu mazlı ı do du u, Sulh Hukuk Mahkemesince, 2247 sayılı Kanun'un 14. ve 19. maddelerinde öngörülen ekinde, idari yargı dava dosyası da temin edilerek gönderildi i ve sonuçta usule ili kin ba ka bir noksanlık da bulunmadı ı anla ıldı ından, idari ve adli yargı yerleri arasında do an görev uyu mazlı ının esasının incelenmesine oy birli i ile karar verildi.

B. Esasın ncelenmesi

16. Raportör-Hâkim Ta kın ÇEL K'in, davanın çözümünde adli yargının görevli oldu u yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Ba savcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil brahim Ç FTÇ ile Danı tay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının görevli oldu u yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gere i görü ülüp dü ünüldü:

17. Dava, mülkiyeti Bekilli Belediye Ba kanlı ma ait Denizli li, Bekilli lçesi, Üçkuyu Mahallesi, 167 Ada ve 1 Parsel sayılı ta ınmaz üzerinde bulunan çay bahçesinin (kira sözleşmesi istinaden) kiracısı olan davacı tarafından, davalı idareden kiralama oldu u ta ınmaza ili kin olarak 4.788,22 TL kira bedelinin 15 gün içerisinde ödenmesi aksi takdirde icra takibi ba latılaca ı yönünde tesis edilen Bekilli Belediye Ba kanlı ı Mali Hizmetler Müdürlü ünün 31/10/2019 tarih ve E.1003 sayılı i leminin iptali istemiyle açılmış tır.

18. 2886 sayılı Devlet hale Kanunu'nun 1. maddesinde sayılan i lerle ilgili olarak yapılacak ihalelerde, idarede kanunilik ilkesi gere ince, idarenin çe itli usul kurallarına uyması zorunlu olup, bu Kanun kapsamına giren bir i in veya ihtiyacın belirlenmesi, ihale yönteminin tespiti, ihale ilanı ve ihale kararı alınması sürecinden geçilmesi gerekmektedir. Bu ba lamda, 2886 sayılı Devlet hale Kanunu'nun kamu hukukunu ilgilendiren bir kanun olması nedeniyle, ö reti ile adli ve idari yargı uygulamasında sözleşme a masına kadar kanuna dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan i lemlerin iptali istemiyle açılan davaların idarî yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyu mazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adlî yargı yerinde görülmesi gerekti i hususu genel kabul görmektedir.

19. Öte yandan Belediyelerin kamu hizmeti gören kurulu oldukları; tüzel ki ilik olarak kendilerine kanunlarla verilen görev ve yetkileri kullanırken, kanunla düzenlenmi organları ile bu i lemleri gerçekle tirmeleri gerekti i tartışmalıdır.

20. Dava dosyalarının incelenmesinden; davacının Mülkiyeti Bekilli Belediye Ba kanlı ına ait Denizli li, Bekilli İçesi, Üçkuyu Mahallesi, 167 Ada ve 1 Parsel sayılı ta ınmaz üzerinde bulunan çay bahçesini 31/05/2019 tarihli kira sözleşmesine istinaden kiraladı ı; derece düzenlenen artnamenin davacı tarafından da imzalanarak kabul edildi inin belirtildi i; artnamede kira sözleşmesinin hangi ko ullarda fesih edilece i hususuna, di er yükümlülük ve yaptırımlara da yer verildi i; davacının davalı idareye verdi i 08/10/2019 tarihli dilekçe ile, sözleşme hükümlerine istinaden sözleşmeyi feshetmek istedi ini beyan etti i, bunun üzerine davalı idareden kiralama oldu u ta ınmaza ili kin olarak 4.788,22 TL kira bedelinin 15 gün içerisinde ödenmesi aksi takdirde icra takibi ba latılaca ı yönünde Bekilli Belediyesi Encümeninin 11/10/2019 tarihli ve 85 numaralı kararı aldı ı, bu hususun Bekilli Belediye Ba kanlı ı Mali Hizmetler Müdürlü ünün 31/10/2019 tarih ve E. 1003 sayılı i lemiyle davacıya bildirildi i, sonuçta anılan i lemin iptali istemiyle bakılan davanın açıldı ı anlaşılmı tır.

21. dari yargının görev alanı, idare hukukunun uygulanmasından do an uyu mazlıklardır. dare hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari i lemler, idari eylem ve idari sözleşmelerden do an uyu mazlıkların 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 ta ınması, taraflardan birinin idare olması ve kamu hukukuna özgü, kamu hukukundan do an art ve hükümlerin sözleşme mede birlikte yer alması gerekir. Bu tür sözleşmelerin, idarenin tek taraflı ayrıcalıklı üstün hak ve yetkilerini içermesi gerekmektedir.

22. Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar birlikte de erlendirildi inde; ta ınmazın kiralanması i lemi idari usuller kullanılarak tesis edilmesine kar ın; kiralama i lemi gerçekle tikten, belediyenin özel mülkiyetinde bulunan ta ınmazın kiracısı olan davacı ile davalı idare arasında düzenlenmi bulunan kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu'nda ifadesini bulan kiracı-kiralayan ili kisi kurulduktan sonra; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin uygulanmasından do an davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözülmesi gerekti i sonucuna varılmı tır.

23. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak; Çal Sulh Hukuk Mahkemesinin yönetime uymayan ba vurusunun reddi ile aynı Mahkemece verilen 31/12/2019 tarihli ve E.2019/533, K.2019/605 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmi tir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADL YARGI YER N N GÖREVL OLDU UNA,

B. Çal Sulh Hukuk Mahkemesinin yönetime uymayan BA VURUSUNUN REDD ile aynı Mahkemece verilen 31/12/2019 tarihli ve E.2019/533, K.2019/605 sayılı GÖREVS ZL K KARARININ KALDIRILMASINA,

05/07/2021 tarihinde, OY B RL LE KES N OLARAK karar verildi.

Ba kan
Celal Mümtaz
AKINCI

Üye
ükürü
BOZER

Üye
Mehmet
AKSU

Üye
Biol
SONER

Üye
Aydemir
TUNÇ

Üye
Nurdane
TOPUZ

Üye
Ahmet
ARSLAN