T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ÖZET : 2247 sayılı Kanun'un 24. maddesinde öngörülen koşullarıtaşımayan BAŞVURUNUN REDDİ gerektiği hk.

ESAS NO : 2023/408
KARAR NO : 2023/614
KARAR TR : 16/10/2023

K A R A R

Hüküm Uyuşmazlığının Giderilmesi İsteminde Bulunan;
İdari Yargıda Davacı,
Adli Yargıda Davalı :Y.İ.T.Y.H.Y.S.M.Ür.San.Tic.Ltd.Şti.
Vekilleri : Av. O.Y,Av. A.Ç, Av. G. Ö, Av. A. A
Karşı Taraf:
İdari Yargıda Davalı : Yenişehir Kaymakamlığı
Vekili : Av. A. Ç
Adli Yargıda Davacı : Mersin Yenişehir Belediye Başkanlığı
Vekilleri : Av.H. G. Ö,Av. G.Ç

I. İDARİ YARGIDA DAVA SÜRECİ

A. Dava Konusu Olay

1.DavacıY.İ.T.Y.H.Y.S.M.Ür.San.Tic.Ltd.Şti.vekili,... Mahallesi,...pafta,...ada ve ...nolu parselinde kayıtlı 6211 m2 yüz ölçümlü Yenişehir Belediyesine ait hizmet alanının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca kiralanması konusunda Yenişehir Belediyesi Encümeninin 30/06/2005 gün ve 227 nolu kararına istinaden 28/07/2005 günü ihaleye çıkartılmasına karar verildiğini, ihale sonucunda ihale alıcısı olan müvekkili şirket ile Yenişehir Belediyesi arasında ilgili taşınmazın 3 yıl süre ile kiralanması konusunda 22/08/2005 tarihli kira sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşme uyarınca taşınmazın, kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihten bugüne kadar çok amaçlı restorant yapılması ve işletilmesi koşuluyla müvekkili tarafından kullanıldığını; bu amaçla dere yatağını doldurarak tesis inşa ettiğini, yaklaşık 1 milyon TL üzerinde yatırım gerçekleştirdiğini; kira sözleşmesi 3 yıl süreli olmasına rağmen kira sözleşmesinin 4. maddesi hükmü kapsamında, müvekkili tarafından kira sözleşmesinin hükümlerinin eksiksiz olarak yerine getirilmesi karşılığında 3 yıllık süre sonunda taraflarca kira sözleşmesinin devamı konusunda ortak irade oluştuğunu, müvekkilinin her yıl kendiliğinden uzayan kira akdi sonucunda taşınmazı günümüze kadar kullanmaya devam ettiğini;

2. Süreç içerisinde ilk olarak 25/08/2010 yılında Belediye tarafından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği konusunda müvekkile bildirim yapıldığını, müvekkili tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde kiracılık sıfatının tespiti için dava açıldığını, Mahkemenin 2014 tarihli kararıyla, kiracıya karşı herhangi bir tahliye davası açılmamış olması sebebiyle hukuki yarar yokluğundan davanın reddine karar verildiğini, tespit davasında devam eden kira sözleşmesinin varlığının açıkça ifade edildiğini; belediyenin 25/08/2010 tarihindeki yazısına rağmen ilk yapılan kira sözleşmesine uygun bir şekilde müvekkilinin kiralananı kullanmaya devam ettiğini;

3. Yenişehir Belediyesinin 08/08/2016 tarih ve 13870 sayılı yazı ile, 30 gün içerisinde taşınmazın tahliye edilmesi gerektiğini, aksi halde 2886 sayılı Kanun'a göre tahliye işlemlerinin yapılacağını ihtar ettiğini, kira ilişkisinin devamına rağmen tahliye tehdidi üzerine müvekkili tarafından ikinci kez kiracılık sıfatının tespiti için dava açıldığını ancak kiraya veren Yenişehir Belediyesi tarafından, ilgili taşınmazın yeniden ihaleye çıkartılmak sureti ile müvekkiline kiraya verileceği konusunda ikna edilmesi ve akabinde taşınmazın belediyeye teslimi konusunda tutanak tanzim edilmesi nedeniyle müvekkilinin davadan feragat etmesinin sağlandığını, ancak ihale sırasında müvekkili tarafından yapılan yatırımların belediyeye aitmiş gibi gösterilmesi ve buna tepki gösterilmesi üzerine ihale onay belgesinin değiştirilmesi yerine ihalenin Yenişehir Belediyesi tarafından resen iptal edildiğini, taşınmazın fiilen teslim edilmemesi nedeniyle 22/08/2005 tarihli kira sözleşmesi uyarınca kiralanan taşınmazın müvekkili tarafından kullanılmaya devam edildiğini,

4. Ardından 18/05/2017 tarihinde, Yenişehir Belediye Başkanlığı tarafından "*kira süresinin bittiğinden ve kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğinden bahisle 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi ve 6101 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi uyarınca 22/08/2005 tarihli kira sözleşmesinin sona erdirilmiş olduğu ve 3 ay içerisinde taşınmazın tahliye edilmesi gerektiği aksi halde 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca tahliye işlemlerinin yapılacağı*"nın müvekkiline ihtar edildiğini, akabinde kiraya veren Yenişehir Belediye Başkanlığı tarafından davalı Yenişehir Kaymakamlığına müracaat edildiğini, buna karşı yaptıkları itirazların kabul edilmediğini ve Yenişehir Kaymakamlığının 25/09/2017 tarih ve 2017/2 Karar sayılı işlemi ile müvekkilinin kiralanan taşınmazdan tahliyesine karar verildiğini,

5. Taraflar arasındaki kira ilişkisinin ve dolayısı ile sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin işlemlerin Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabi olduğunu, ancak adli yargıda dava açılarak tahliye yoluna gidilebileceğini, dolayısı ile kamu gücü kullanılarak tesis edilen dava konusu idari işlemin açıkça hukuka aykırı olduğunu, Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi uyarınca müvekkili ile kiraya veren Yenişehir Belediyesi arasında akdedilen kira sözleşmesinin birer yıllık uzama süreleri itibari ile belirsiz süreli kira sözleşmesi haline geldiğini, bu durumda kira sözleşmesinin kiralayan Yenişehir Belediyesi tarafından ancak ve ancak genel hükümlere göre, Kanun'da belirtilen ihbar sürelerine uymak kaydı ile sonlandırılabileceğini, buna uymaksızın yapılan sonlandırma (fesih) işleminin açıkça hukuka aykırı olduğunu, hukuka aykırı bu işlem dayanak alınarak yapılan dava konusu idari işlemin de hukuka aykırılık taşıyacağını ifade ederek,

6. Yenişehir Kaymakamlığının, müvekkili Şirketin...Mahallesi,...pafta,... ada, 1 nolu parselden tahliyesine ilişkin 25/09/2017 tarih ve 2017/2 Karar sayılı idari işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle 29/09/2017 tarihinde idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. Yargılama Aşamaları

7. **Mersin 1. İdare Mahkemesi02/02/2018 tarih ve E.2017/1447, K.2018/136sayı**ile, dava konusu işlemin iptaline karar vermiş, istinaf başvurusunun Konya Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi 07/06/2018 tarih ve E.2018/462, K.2018/1030 sayı ile, istinaf istemini temyiz yolu açık olmak üzere reddetmiş, bu kararın temyizen incelenerek bozulması istemiyle başvurulması üzerine Danıştay Onuncu Dairesi 11/12/2019 tarih ve E.2018/4994, K.2019/10122 sayı ile temyiz isteminin incelenmeksizin reddine karar vermiş ve mahkeme kararı kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> "*2886 sayılı Kanun'un 75. maddesinin uygulanabilmesi için idarenin rızası ve muvafakatı olmaksızın bir işgalin olması gerektiği tartışmasızdır. Dolayısıyla taşınmazın, kira sözleşmesi veya başka geçerli bir nedene dayanılarak kullanılması halinde, kira sözleşmesi sona ermeden, sözleşme dönemi içinde, özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olan kira sözleşmesinin idarece feshedilmiş olduğu kabul edilip 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi hükümlerine göre tahliye işlemi tesisine olanak bulunmamaktadır.*
>
> *Bu durumda, davacı ile Yenişehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 22.08.2005 tarihli kira sözleşmesi ile başlayan kiracılık ilişkisinin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu ve uzun süre geçmesine rağmen davacı ile idare arasında kiracılıkla ilgili ihtilaf çıkmadığı hususu göz önünde bulundurulduğunda, usulüne uygun şekilde kiracılık ilişkisi sona erdirilmeden uyuşmazlık konusu taşınmazın davacı tarafından işgal edildiğinden söz edilemeyeceği, bu nedenle, davalı idare tarafından, söz konusu kiracılık ilişkisi tek taraflı yok sayılarak davacının mevcut kullanımının önlenmesine ilişkin tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmemiştir.* "

II. ADLİ YARGIDA DAVA SÜRECİ

A. Dava Konusu Olay

8. Davacı Mersin Yenişehir Belediye Başkanlığı vekili,mülkiyeti müvekkili idareye ait olan Mersin... ...pafta, ...ada, ...nolu 6211 m2 yüzölçümlü "*Belediye Hizmet Alanı*" vasıflı taşınmazın, Belediye Encümeninin 28/07/2005 tarih ve 274 sayılı kararı ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında 3 yıl süreyle davalıya yani, Y.İ.T.Y.S. ve Tic.Ltd.Şti.yetkilisi A.Y'a kiraya verildiğini; taraflar arasında 22/08/2005 tarihinde imzalanan sözleşmenin 22/08/2008 tarihi itibariyle sona ermesinin akabinde kira süresinin 2010 yılına kadar 1'er yıl uzatıldığını, davalı tarafından sözleşmenin 4. maddesine istinaden kira süresinin 1 yıl daha uzatılması talebinin 25/08/2010 tarih ve 252/9350 sayı ile reddedilmesi ile Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesine E.2013/410sayılı dosya ile dava açıldığını, K.2014/164sayılı ilamla davanın reddine karar verildiğini, bu kez 08/08/2016 tarihli ihbar ve ihtarname konulu yazı gönderilerek 2886 sayılı Kanun'un 75. madde hükmüne istinaden tahliye işleminin gerçekleştirileceğinin davalıya bildirildiğini, ancak davalı tarafça Mersin 3. Sulh Hukuk Mahkemesine E.2016/1110 sayılı dosyası ile açılan davada, davalı yanın feragati sonucunda davanın reddine yönelik 03/02/2017 tarihinde K.2017/92 sayı ile karar verildiğini, 22/05/2005 + 10 yıl = 22/05/2015 tarihi itibariyle 10 yıllık sürenin dolduğunu, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01/07/2012 tarihi itibariyle kira bitim tarihine 5 yıldan daha kısa bir süre kaldığından yürürlüğe girme tarihine 5 yıl daha ekleneceğini, 01/07/2012 + 5 yıl = 01/07/2017 tarihinden sonra 6098 sayılı Kanun'un 347. maddesinin 1. fıkra hükmünün uygulanacağını, bu doğrultuda idarelerince gönderilen ihtarname ile kira süresinin bittiğinin 3 ay öncesinde bildirildiğini belirterek, dava konusu yerin tahliyesine karar verilmesi istemiyle Y.İ.T.Y.H.Y.S.M.Ür.San.Tic.Ltd.Şti. (G.C)'nekarşı06/12/2019 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Yargılama Aşamaları

9. **Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 23/03/2021 tarih veE.2019/1755, K. 2021/516**sayı ile, davanın kabulüne, davalının Mersin ili,... ...pafta,... ada, 1 nolu 6211 m2 yüzölçümlü "*Belediye Hizmet Alanı*" vasıflı taşınmazdan tahliyesine karar vermiş, istinaf yoluna başvurulması üzerine Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi 10/04/2023 tarih ve E.2021/1637, K.2023/484 sayı ile, davalının istinaf isteminin, ilk derece mahkemesinin gerekçesini değiştirerek ve kararın netice itibariyle doğru olduğu gerekçesiyle reddine kesin olarak karar vermiştir. Mahkeme kararı kesinleşmiştir.

10. Sulh Hukuk Mahkemesi kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 22/05/2005 tarihi olup kira sözleşmesinin süresi 3 yıldır. Taraflar arasında imzalanan sözleşme 22/05/2008 tarihinde sona ermiş olup daha sonraki yıllarda 1'er yıl süre ile sözleşme uzatılmıştır. TBK 347 maddesinde "konut ve çatılı iş yeri kiralananda kiralanırken belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış sayılır, kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez ancak 10 yıl uzama süresi sonrasında kiraya veren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşulu ile herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Somut olayda taraflar arasındaki kira sözleşmesi 22/05/2008 tarihinde sona ermiş, sözleşme daha sonraki yıllarda 1'er yıl uzatılarak devam etmiştir. 22/05/2018 tarihinde 10 yıllık uzama süresinin sona erdiği, davacı vekilinin uzama süresinin sona ermesinden en az üç ay önce 18/05/2017 tarih 14039 yevmiye sayılı ihtarname ile kira sözleşmesinin sona erdiğini ve yenilenmeyeceğini karşı tarafa bildirdiği anlaşıldığından davacının davasının kabulüne karar verilerek davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmiştir."

11. Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi ilk derece mahkemesinin gerekçesini değiştirmiştir. Daire kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Dava, süre bitimi nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

İstinaf incelemesi HMK 355. madde gereğince istinaf dilekçesinde ileri sürülen sebeplerle ve resen de kamu düzenine aykırılık yönünden sınırlı olarak yapılmış olup,

İlk derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiş bu karara karşı davalı tarafça istinaf yasa yoluna başvurulmuştur.

TBK'nun 347. maddesi; "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir." şeklinde düzenlenmiştir.

6101 sayılı yasanın geçici madde 2; "Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır" şeklinde düzenlenmiştir.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi ile değişik "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75.maddesinin 3 ve 4.fıkrasında; "kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm var ise ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç onbeş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir." hükmü bulunmaktadır. Bu madde önceleri sadece Hazine tarafından bu kanun hükümlerine göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanırken, 13.7.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/p-3 maddesi hükmüyle Belediyeye, 5538 Sayılı Kanunun 26/b maddesi uyarınca İl Özel İdarelerine ve son olarak 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar hakkında da uygulanması öngörülmüştür. Bu madde ile adı geçen kurumlara tahliye konusunda bir ayrıcalık tanınmıştır. Yasal süre bitiminden itibaren ecrimisil alınacağı hüküm altına aldığından, 2886 Sayılı Yasanın 1.maddesi uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şagil kabul etmek gerekir.

Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler 2886 Sayılı Yasa uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını, kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 Sayılı Yasaya ya da Borçlar Kanununa tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerekse mülki amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ecrimisil olarak alınması gereken paranın "kira parası" adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez.

Somut olayda; dava konusu taşınmaz ilk olarak 22.08.2005 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi ile 2886 sayılı Kanun kapsamında ihale ile kiraya verilmiş olup, davacı ile yapılan diğer

sözleşmeler, önceki sözleşmenin devamı niteliğinde olduğundan 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi gereğince kira sözleşmesinin süre bitiminde sona ereceği ve kiracının fuzuli şagil durumuna düşeceğini kabul etmek gerekir. Buna göre davalı kiracının sözleşme bitiminde yasa gereği fuzuli şagil durumuna düştüğü ve sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren kiraya verilen yerin TBK'nun genel hükümlerine veya konut ve çatılı iş yeri kiraları hükümlerine tabi olup olmadığına bakılmaksızın mahkemeden veya mülki amirden tahliyesi istenebileceği, davacı tarafça sözleşmenin feshedildiğine ilişkin ihtarname gönderildiği gözetilerek kiralananın tahliyesine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmamaktadır.

Davalının istinaf istemi ilk derece mahkemesinin gerekçesi değiştirilerek ve kararın netice itibariyle doğru olması nedeniyle reddedilmiştir. "

III. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNDEN İSTEK

12. İdari yargı yerinde davacı, adli yargı yerinde davalı olan Y.İ.T.Y.H.Y.M ve Ürün. San. Tic. Ltd. Şti. Vekili, Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığına gönderilmek üzere Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesine verdiği01/06/2023 tarihli dilekçesinde, "*Mersin 1.İdare Mahkemesinin 02.02.2018 tarih ve 2017/1447 E. 2018/136 K sayılı karar sayılı ilamında 2886 sayılı Kanunun 75.maddesinin uygulanabilmesi için idarenin rızası ve muvafakati olmaksızın bir işgalin olması gerektiği açıkça ifade edilmiştir. Yine davacı tarafın sözleşmenin feshine dayanarak yaptığı Mersin 9.Noterliğinin 18.05.2017 tarih ve 14039 yevmiye sayılı ihtarnamesinde kira sözleşmesinde belirtilen kira konusu gayrimenkul belediyenin asli görevi için gerekli olması halinde yazılı olarak bir bildirim yapılmadığı da sabittir. Sözkonusu ihtarnamede gayrimenkulün belediyenin asli görevi için gerekli olduğu belirtilmemiştir. Somut olayımızda 20.08.2005 tarihli kira sözleşmesinin üç yıllık süresinin dolmasından sonra taraflar arasındaki kira ilişkisinin sözleşme hükümleri uyarınca birer yıllık süreyle uzadığı, taraflar arasında bugüne kadar bir ihtilafın çıkmadığı ve davacı belediye tarafından gönderilen ihtarın sözleşmede belirtilenen şartları taşımadığı gözetildiğinde geçerli bir fesih olmadığı ve taraflar arasındaki kira ilişkisinin halihazırda devam ettiği ve bu durumda 2886 sayılı Yasanın 75. maddesine istinaden davalı müvekkilin kiralanandan tahliyesinin yapılamayacağı son derece açıktır. Bu nedenle somut olayda 2886 Sayılı Devlet İhale Yasasının 75. maddesinin uygulanması mümkün değilken buna göre dava konusu taşınmazdan müvekkil şirketin tahliyesine ilişkin olarak Mersin 2. Sulh Mahkemesi tarafından verilen karar usul ve yasaya açıkça aykırıdır.*" gerekçesiyle, Mersin 1.İdare Mahkemesinde açılan davada mahkemenin hukuka uygun olarak verdiği E.2017/1447,K.2018/136sayılı kararıyla Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23/03/2021 tarihli E.2019/1755,K.2021/516sayılı hukuka aykırı kararı arasında açık bir hüküm uyuşmazlığının bulunduğunu ileri sürerek, anılan kararlar arasındaki hüküm uyuşmazlığının giderilmesini; anlaşmazlığının esasının, usul ve yasaya uygun Mersin 1. İdare Mahkemesinin 02.02.2018 tarih veE.2017/1447, K.2018/136sayılı kararının kabulüyle giderilerek, dava konusu taşınmazın tahliyesi talebinin kabulüne ilişkin Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesinin 10.04.2023 tarih E.2021/1637, K.2023/484 sayılı kararıyla kesinleşen Mersin 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.03.2021 tarihli E.2019/1755, K.2021/516sayılı kararının kaldırılmasını talep etmiştir.

IV. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCELERİ

13. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, Danıştay Başsavcısının yazılı düşüncesi istenilmiştir.

A. Danıştay Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

14. Danıştay Başsavcısı; usûlî taleplerin farklı olması nedeniyle konusu aynı olmayan kararlar arasında 2247 sayılı Kanunda belirtilen anlamda hüküm uyuşmazlığı bulunmadığından başvurunun reddine karar verilmesi gerektiği yönünde düşünce bildirmiştir. Başsavcılık düşüncesinin ilgili kısmı şöyledir:

"*İdarî yargı yerinde görülen davanın konusu; Belediye mülkiyetindeki taşınmazı ihale sonucunda 3 yıl süre ile kiralayan davacının 2886 sayılı Kanunun 75. maddesi uyarınca taşınmazı tahliye etmesine ilişkin olarak Kaymakamlıkça tesis edilen İdarî işlemin iptaline karar verilmesi istemidir. Kiracı konumunda olan davacı bu dava ile herhangi bir yargı kararı olmaksızın taşınmazın kamu gücü kullanılmak suretiyle tahliye edilmesi yönündeki İdarî işlemin hukuk âleminden kaldırılmasını amaçlamaktadır.*

Adlî yargı yerinde görülen davanın konusu ise; kiracının taşınmazdan yargısal yolla tahliyesine karar verilmesi istemine ilişkin olup, taşınmazı kiraya veren Belediye bu dava ile yargı organınca verilecek karar ile taşınmazın tahliye edilmesini amaçlamaktadır.

İdare Mahkemesinin kesinleşen kararı ile dava konusu Kaymakamlık işlemi iptal edilmiş olup, 2577 sayılı idari Yargılama Usûlü Kanunu'nun "Kararların sonuçları" başlıklı 28. maddesinde yer alan, "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez." kuralına göre idare Mahkemesi kararı karşısında dava konusu taşınmazın İdarî işlem tesisi suretiyle tahliyesi artık mümkün olmadığından, idare Mahkemesi kararının gerekçesi doğrultusunda yargısal yolla taşınmazın tahliyesini sağlayabilmek için belediyenin adlî yargı yerinde dava açması gerekmektedir.

Nitekim, Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca taşınmazın tahliyesini sağlamak için Belediye tarafından adlî yargı yerinde dava açılmıştır.

İdarî yargıda açılan davanın konusunun; 2886 sayılı Kanunun 75. maddesi hükmü uyarınca

herhangi bir yargı kararı olmaksızın fuzulen işgâl edilen taşınmazın tahliyesine karar verebilme ve icra edebilme konusunda mülkî âmire tanınmış bulunan kamu gücünün tek taraflı olarak kullanılması suretiyle tesis edilen işlemin iptali istemine ilişkin olması, adlî yargıda açılan davanın konusunun ise; İdarî yargı kararının gereğini yerine getirmek için yargısal yolla söz konusu taşınmazın tahliyesini sağlamaya yönelik bulunması karşısında, usûlî taleplerin farklı olması nedeniyle konusu aynı olmayan bu kararlar arasında 2247 sayılı Kanunda belirtilen anlamda hüküm uyuşmazlığı bulunmamaktadır.. "

15. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının yazılı düşüncesi istenilmiştir.

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

16. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı; adli ve idari yargı mercileri tarafından esasa ilişkin olarak verilen ve kesinleşen mahkeme kararlarının dava konusunun aynı olmadığı ve kararlar arasındaki çelişki nedeniyle hakkın yerine getirilmesinin olanaksız bulunması koşulunun da gerçekleşmediği gerekçesiyle, başvurunun reddi yönünde düşünce bildirmiştir. Başsavcılık düşüncesinin ilgili kısmı şöyledir:

"...İdare Mahkemesindeki davanın, davacının fuzuli şagil durumuna geldiği gerekçesiyle taşınmazın 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca tahliye edilmesine ilişkin işlemin iptaline; Sulh Hukuk Mahkemesindeki davanın ise, kiracılık ilişkisinin sona erdirilmesi nedeniyle taşınmazın TBK hükümlerine göre tahliye edilmesine ilişkin olması karşısında, mahkeme kararları arasında hüküm uyuşmazlığı bulunduğunun kabulü için gerekli olan koşullardan, dava konusunun aynı olması koşulunun gerçekleşmediği sonucuna varılmıştır.

Öte yandan, davaların konusu aynı olsa ve kararlar arasında çelişki bulunsa bile hüküm uyuşmazlığının varlığı için bu çelişki nedeniyle hakkın yerine getirilmesinin olanaksız bulunması da gerekmektedir. Hüküm uyuşmazlığı bulunduğu ileri sürülen kararlar incelendiğinde; İdare Mahkemesinde görülen dava sonunda, 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca tesis edilen tahliye işleminin, kiracılık ilişkisi sona erdirilmeden tesis edilmesi sebebiyle hukuka aykırı olduğunun tespit edildiği, kiracılık ilişkisi sonra erdirildikten sonra aynı Kanun'a göre tesis edilen bir işlem bulunmadığı ve Mahkemece bu duruma ilişkin bir değerlendirme yapılmadığı, bunun üzerine, kiracılık ilişkisine dayanılarak taşınmazın tahliyesi için Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmekte olan davanın açıldığı, bu itibarla, İdare Mahkemesi ile Sulh Hukuk Mahkemesi kararları arasında hüküm uyuşmazlığı bulunduğunun kabulü için gerekli olan koşullardan, "Kararlar arasındaki çelişki nedeniyle hakkın yerine getirilmesinin olanaksız bulunması" koşulunun da gerçekleşmediği anlaşılmıştır. "

V. İLGİLİ HUKUK

17. 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un*"Mahkemenin görevi"* başlığını taşıyan 1. maddesinin ilk fıkrası şöyledir:

"Uyuşmazlık Mahkemesi; Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ile görevlendirilmiş, adli ve idari yargı mercileri arasındaki görev ve hüküm uyuşmazlıklarını kesin olarak çözmeye yetkili ve bu kanunla kurulup görev yapan bağımsız bir yüksek mahkemedir."

18.2247 sayılı Kanun'un 3. Bölümünde, *"Hüküm Uyuşmazlığı"* üst başlığı altındaki 24. maddesi şöyledir:

"(Değişik birinci fıkra: 21/1/1982 - 2592/7 md.) 1 nci maddede gösterilen yargı mercileri tarafından, görevle ilgili olmaksızın kesin olarak verilmiş veya kesinleşmiş, aynı konuya ve sebebe ilişkin, taraflarından en az biri aynı olan ve kararlar arasındaki çelişki yüzünden hakkın yerine getirilmesi olanaksız bulunan hallerde hüküm uyuşmazlığının varlığı kabul edilir.

(Mülga ikinci fıkra: 2/7/2018 – KHK-703/183 md.)

İlgili kişi veya makam Uyuşmazlık Mahkemesine başvurarak hüküm uyuşmazlığının giderilmesini isteyebilir. Bu halde olumsuz görev uyuşmazlığının çıkarılması ile ilgili 15 ve 16 ncı maddelerdeki usul kuralları uygulanır."

19. 2247 sayılı Kanun'un *"Yargı merciince yapılacak işlemler"* başlıklı 15. maddesi şöyledir:

"Olumsuz görev uyuşmazlıklarında dava dosyaları, son görevsizlik kararını veren yargı merciince, bu kararın kesinleşmesinden sonra taraflardan birinin istemi üzerine, ilk görevsizlik kararını veren yargı merciine ait dava dosyası da temin edilerek Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilir ve görevli yargı merciinin belirlenmesi istenir."

20. 2247 sayılı Kanun'un *"Uyuşmazlık Mahkemesince yapılacak işlemler "* başlıklı 16. maddesi şöyledir:

"Uyuşmazlık Mahkemesi, olumsuz görev uyuşmazlığı ile ilgili dosyaların ilk incelemesi sırasında ve gerekli gördüğü hallerde ilgili Başsavcıların görüşünü de alarak, görevli yargı merciini belirten kararını

verir. "

21. 2247 sayılı Kanun'un "*Hüküm uyuşmazlıklarında uygulanacak inceleme kuralları"* başlıklı 25. maddesi şöyledir:

" Hüküm uyuşmazlıklarında Uyuşmazlık Mahkemesi, Danıştay Yargılama usulünün bu kanuna aykırı olmayan hükümlerini uygulamak suretiyle anlaşmazlığın esasını da karara bağlar.

(Mülga ikinci fıkra: 2/7/2018 – KHK-703/183 md.)

Uyuşmazlık Mahkemesi hüküm uyuşmazlıklarını dosya üzerinde inceleyerek karara bağlar. Gerekli gördüğü hallerde veya istek üzerine tarafları dinleyebilir."

22.2247 sayılı Kanun'un "*İncelemede izlenecek sıra"* başlıklı 27. maddesi şöyledir:

"Uyuşmazlık Mahkemesi, uyuşmazlık çıkarmaya veya görev uyuşmazlıklarına ilişkin istemleri önce şekil ve süre açısından inceler; yöntemine uymayan veya süresi içinde ileri sürülmemiş istemleri reddeder."

23. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi şöyledir:

"Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir"

24. 6101 sayılı Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi şöyledir:

"Bu kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır"

25. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "*Ecrimisil ve tahliye "*başlıklı 75. maddesi şöyledir:

"Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

(Ek cümle: 23/7/2010-6009/24 md.) Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/24 md.)Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir."

26. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları*" başlıklı15. maddesinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi hükümlerinin belediye taşınmazları hakkında da uygulanacağı kurala bağlanmıştır.

VI. İNCELEME VE GEREKÇE

27. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/10/2023

tarihli toplantısında; Raportör-Hakim Taşkın ÇELİK'in, 2247 sayılı Kanun'da öngörülen koşulları taşımayan başvurunun reddi gerektiği yolundaki raporu ve dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın başvurunun reddi gerektiği yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

28. 2247 sayılı Kanun'un 24. maddesinde anılan hükme göre, hüküm uyuşmazlığının ortaya çıkabilmesi için:

a) Uyuşmazlık doğuran hükümlerin, adli ve idari yargı mercileri tarafından verilmesi,
b) Konu, dava sebebi ve taraflardan en az birinin aynı olması,
c) Her iki kararın da kesinleşmiş olması,
d) Kararlarda davanın esasının hükme bağlanması,
e) Kararlar arasındaki çelişki nedeniyle hakkın yerine getirilmesinin olanaksız olması koşullarının birlikte gerçekleşmesi aranmaktadır.

29. Hüküm uyuşmazlığı bulunduğu ileri sürülen adli ve idari yargı kararlarının incelenmesinden, ortada adlî ve idarî yargı yerlerince verilmiş ve kesinleşmiş kararların bulunduğu, taraflardan en az birinin, idari yargıda davacı, adli yargıda davalı Yıldırım İnşaat Turizm Yem. Hay. Yaş Sebze Meyve Ürün. San. Tic. Ltd. Şti.'nin aynı olduğu, her iki davanın esasının hükme bağlandığı ve kararların kesinleştiği anlaşılmaktadır.

30. Konu ve dava sebebinin aynı olup olmadığına gelince, yukarıda ayrıntılı olarak değinilen mahkeme kararları irdelendiğinde; idarî yargı yerinde görülen davanın konusunun Belediye mülkiyetindeki taşınmazı ihale sonucunda 3 yıl süre ile kiralayan davacının 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca taşınmazı tahliye etmesine ilişkin olarak Kaymakamlıkça tesis edilen İdarî işlemin iptaline karar verilmesi istemine ilişkin olduğu, kiracı konumunda olan davacının bu dava ile herhangi bir yargı kararı olmaksızın taşınmazın kamu gücü kullanılmak suretiyle tahliye edilmesi yönündeki idarî işlemin hukuk âleminden kaldırılmasını amaçladığı; adlî yargı yerinde görülen davanın konusunun ise, kiracının taşınmazdan yargısal yolla tahliyesine karar verilmesi istemine ilişkin olduğu, taşınmazı kiraya veren Belediyenin, bu dava ile yargı organınca verilecek karar ile taşınmazın tahliye edilmesini amaçladığı görülmektedir.

31. İdare Mahkemesinin kesinleşen kararı ile dava konusu Kaymakamlık işlemi iptal edilmiş olup, bu karar karşısında dava konusu taşınmazın idarî işlem tesisi suretiyle tahliyesi artık mümkün olmadığından, idare Mahkemesi kararının gerekçesi doğrultusunda yargısal yolla taşınmazın tahliyesini sağlayabilmek için belediyenin adlî yargı yerinde dava açması gerektiğinden, adlî yargı yerinde Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca taşınmazın tahliyesini sağlamak için Belediye tarafından dava açılmıştır.

32. İdarî yargıda açılan davanın konusunun, 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi hükmü uyarınca herhangi bir yargı kararı olmaksızın fuzulen işgâl edilen taşınmazın tahliyesine karar verebilme ve icra edebilme konusunda mülkî âmire tanınmış bulunan kamu gücünün tek taraflı olarak kullanılması suretiyle tesis edilen işlemin iptali istemine ilişkin olması, adlî yargıda açılan davanın konusunun ise, idarî yargı kararının gereğini yerine getirmek için yargısal yolla söz konusu taşınmazın tahliyesini sağlamaya yönelik bulunması nedeniyle, mahkeme kararları arasında hüküm uyuşmazlığı bulunduğunun kabulü için gerekli olan koşullardan, dava konusunun aynı olması koşulunun gerçekleşmediği sonucuna varılmıştır.

33. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, 2247 sayılı Kanun'un 24. maddesinde öngörülen *"konu ve dava sebebinin aynı olması"* koşulunu taşımayan başvurunun reddi gerekmiştir.

VII. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle,

2247 sayılı Kanun'un 24. maddesinde öngörülen *"konu ve dava sebebinin aynı olması"* koşulunu taşımayan BAŞVURUNUN REDDİNE,

16/10/2023 tarihinde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Nilgün	Doğan	Eyüp
TOPAL	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal