T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/200
KARAR NO : 2025/386
KARAR TR : 16/06/2025

ÖZET: Taraflar arasında 2886 sayılı Kanun kapsamında yapılmış ihale sonucunda imzalanan sözleşme sonrası, sözleşmenin sona erdiğinden bahisle, kira sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca taşınmazın tahliyesine dair Encümen Kararının iptali istemiyle açılan davanın, kira sözleşmesi ve özel hukuk hükümlerine göre, ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : S. G.
Vekili : Av. M. Ö.
Davalı : Kilimli Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. H. Y.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, mülkiyeti davalı idareye ait adresinde müvekkilinin kiracı olduğunu, davalı belediye tarafından, müvekkiline karşı 19/07/2024 tarihinde Zonguldak 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin E.2024/998 sayılı dosyasında, *"Kiralananın Tahliyesi"* davası açıldığını, diğer taraftan müvekkilinin kira süresinin sona erdiğinden bahisle, kira sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca tahliye edilmesine ilişkin Kilimli Belediye Encümeninin 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı kararının da müvekkiline tebliğ edildiğini belirterek, encümen kararının iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

2. Davalı vekili cevap dilekçesinde, davanın görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğunu ileri sürerek, yargı yolu itirazında bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

3. **Zonduldak İdare Mahkemesi 10/12/2024 tarih ve E.2024/1185 sayılı kararı ile,** kiralama talebinin ilgili mevzuatta aranan şartları taşıyıp taşımadığının idari yargı yerince değerlendirilmesi gerektiğinden, iş bu davanın görüm ve çözümünün idari yargının görevinde bulunduğu gerekçesiyle, davalının görev itirazının reddine ve mahkemelerinin görevliliğine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dosyanın incelenmesinden; mülkiyeti davalı idareye ait adresinde kiracı olan davacının kira süresinin sona erdiğinden bahisle kira sözleşmesinin 14. maddesi hükümleri gereğince binayı tahliyesine ilişkin Kilimli Belediye Encümeninin 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı kararının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*
>
> *İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davalarının; idari dava türlerinden biri olduğu idare hukukunun bilinen ilkelerindendir.*
>
> *İdare, idare hukuku alanında kamu gücüne dayalı olarak re'sen ve tek yanlı irade*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

açıklaması sonucu tesis etmiş olduğu işlemlere, hukuk alanında yeni durumlar oluşturmasıyla idari işlem kimliği kazandırmakta ve kural olarak bu işlemler özel yasal düzenlemeler dışında, idari yargı denetimine tabi bulunmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta; davalı idare tarafından davanın görevli mahkemede açılmadığı ileri sürülerek görev itirazında bulunulmakta ise de; uyuşmazlığın kira süresinin sona erdiğinden bahisle kira sözleşmesinin 14. maddesi hükümleri gereğince binanın tahliyesine ilişkin olduğu, davacı ile davalı belediye başkanı arasında yapılan kira sözleşmesinin, tarafların eşit hukuksal statüde bulundukları ve her iki tarafın da aynı/benzer hak ve olanaklara sahip olduğu bir sözleşme olduğu, bir başka deyişle, idarenin tek yanlı ve üstün hak ve yetkilerle donatılmadığı özel hukuk sözleşmesi niteliğini haiz olduğu, sözleşmenin uygulanmasından ve kiracılık müddetinin bitiminde kiralanan dükkanın tahliye edilmesinden kaynaklanan ihtilaflarda adli yargı mercilerince verilecek kararların esas alınması gerektiği, kaldı ki davalı belediye tarafından davacıya karşı Zonguldak 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin E:2024/998 sayılı dosyasında açılan "Kiralananın Tahliyesi"ne ilişkin davanın derdest olduğu anlaşıldığından, davalı idarece tek taraflı irade ile ve kamu gücü kullanılarak tesis edilen dava konusu işlemin iptali istemiyle açılan işbu davanın görüm ve çözümünde idari yargının görevli bulunduğu sonucuna ulaşılarak, davalı idarenin görev itirazı yerinde görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; davalı idarenin görev itirazının reddine, ..."

4. Davalı vekilinin olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması talebiyle başvurusu üzerine dilekçe, dava dosyası ile birlikte Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmiştir.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı Talebi

5. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, taraflar arasında kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasından doğan uyuşmazlığın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiğinden bahisle, 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına karar vererek, dosyayı Uyuşmazlık Mahkemesine göndermiştir. Olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ilişkin talebin ilgili kısmı şu şekildedir:

"...Bilindiği gibi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesinin birinci fıkrasında, genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işlerinin, bu Kanun'da yazılı hükümlere göre yürütüleceği belirtilmiş; aynı Kanun'un 4. maddesinde ihale; bu Kanun'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.

2886 sayılı Kanun'un 1. maddesinde sayılan işlerle ilgili olarak yapılacak ihalelerde, idarede kanunilik ilkesi gereğince, idarenin çeşitli usul kurallarına uyması zorunlu olup, bu Kanun kapsamına giren bir işin veya ihtiyacın belirlenmesi, ihale yönteminin tespiti, ihale ilanı ve ihale kararı alınması sürecinden geçilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan, 2886 sayılı Kanun'un 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 idari yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiği hususu genel kabul görmektedir.

Öte yandan, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde, kira sözleşmesinin, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olduğu belirtilmiş, Kanun'un kira sözleşmelerinde tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen 301. maddesinde; "Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz." hükmü yer almıştır. Bu itibarla, ihale aşaması tamamlandıktan sonra, sözleşme koşullarının yerine getirilmesi sırasında yaşanan sorundan kaynaklanan uyuşmazlıkların, taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi ve olayda uygulama yeri bulunan Borçlar Kanunu hükümleri dikkate alınarak özel hukuk hükümlerine göre çözülmesi gerekmektedir.

Somut olayda, davalı idare ile davacı arasında, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre düzenlenmiş bulunan kira sözleşmesi yoluyla 6098 sayılı Kanun uyarınca kiracı-kiralayan ilişkisinin kurulduğu, görülmekte olan davanın "Kiralananın tahliyesine" yönelik olduğu anlaşılmıştır.

Bu duruma göre, kira sözleşmesinin 14. Maddesi hükümleri uyarınca binanın tahliyesine ilişin Kilimli Belediye Encümeninin 22/03/2024 tarihli ve 2024/753 sayılı kararından, diğer bir ifadeyle, taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasından doğan uyuşmazlığı özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiği düşünülmektedir.

Uyuşmazlık Mahkemesinin 26.11.2018 tarihli ve 2018/790 Esas, 2018/790 Karar sayılı, 05.07.2021 tarihli ve 2021/342 E., 2021/391 K., 26.12.2022 tarihli ve 2022/508 E., 2022/710 K. sayılı kararlarında da kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların adli yargı yerinde çözülmesi gerektiği vurgulanmıştır..."

6. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesine göre Danıştay Başsavcısının da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Danıştay Başsavcısı, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesi uyarınca yapılan başvurunun reddi gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Bir anlaşmazlığın çözümünde genel ve özel kanunlarda anlaşmazlığı doğuran olaya aynı anda uygulanması gereken farklı düzenleyici hükümlerin bulunması halinde özel hükmün uygulanması hukukun genel ilkelerindendir.

Bu bağlamda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu özel hukuk alanında kiracı-kiralayan ilişkilerini düzenleyen genel kanun niteliğindedir.

01/01/1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ise 75. maddesinde, Hazineye ait taşınmazların fuzulen işgaliyle ve kira sözleşmeleriyle ilgili hükümler içermesi yönünden özel kanun niteliğindedir. Söz konusu düzenleme ile yasa koyucunun Devlete ait taşınmazların kiralanmasıyla ilgili 2886 sayılı Kanunda yer verdiği hükümlerle özel hukuk alanından çıkartmayı amaçladığı anlaşılmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; davalı idare ile davacı arasından imzalanan kira sözleşmesinin 7. maddesinde, ihalede oluşan aylık bedelin, taşınmazın ilk yıl aylık kira bedeli olduğu belirtilmiş; 12. maddesinde, "kira süresinin sonunda, idarenin sözleşmenin devamını uygun göremediği durumlarda 2886 sayılı Kanunun 75. maddesine göre kiracı herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde, 2886 sayılı Develet İhale Kanunu'nun 75. maddesine göre kiracı tahliye edilir."; dava konusu Encümen kararında bahsi geçen 14. maddesinde, "taşınmaza İdarece ihtiyaç duyulması halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, (...) kiracı,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir." kuralına yer verildiği anlaşılmaktadır.

Bu haliyle dava konusu işlem, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazdan, geçici işletme izninin kaldırılması üzerine, davacının tahliye edilmesine ilişkin olarak idare tarafından tek yanlı irade beyanına dayalı olarak tesis edilen idari bir işlemdir.

Dolayısıyla, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan idari işlemin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptali için açılan davanın idari yargı yerinde görülmesi gerekmektedir..."

IV. İLGİLİ HUKUK

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

" 1. (Değişik: 10/6/1994-4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000-4577/5 md.) 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,

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

c) (Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) 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.

2. İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler.

3. (Mülga: 2/7/2018 - KHK-703/185 md.)"

9. 08/09/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun'un *"Kapsam"* başlıklı 1. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür. "

10. 2886 sayılı Kanun'un "*Tanımlar*" başlıklı 4. maddesinin ilgili kısımları şöyledir:

"*Bu Kanunun uygulanmasında:*

...

İhale: Bu Kanunda yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,

...

Sözleşme: İdare ile müteahhit veya müşteri arasında yapılan yazılı anlaşmayı,

...

İfade eder."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

11. 2886 sayılı Kanun'un *"İhalenin sözleşmeye bağlanması"* başlıklı 53. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

> *"Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır."*

12. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun *"A. Sözleşmenin kurulması, I. İrade açıklaması, 1. Genel olarak"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

> *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.*
> *İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir."*

13. 6098 sayılı Kanun'un *"A. Tanımı"* başlıklı 299. maddesi şöyledir:

> *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."*

14. 6098 sayılı Kanun'un *"B. Kira süresi"* başlıklı 300. maddesi şöyledir:

> *"Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*
> *Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır."*

15. 6098 sayılı Kanun'un *"C. Kiraya verenin borçları-I. Teslim borcu"* başlıklı 301. maddesi şöyledir:

> *"Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz."*

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

16. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/06/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı vekilinin anılan Kanun'un 10/2. maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

17. Raportör-Hâkim Gülay DOĞAN'ın davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ'nin davada adli yargının, Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın ise davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

18. Dava, mülkiyeti davalı idareye ait adresinde kiracı olan davacının, kira süresinin sona erdiğinden bahisle, kira sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca tahliye edilmesine ilişkin Kilimli Belediye Encümeninin 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

19. Yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, 2886 sayılı Kanun'un kamu hukukunu ilgilendiren kanun olması nedeniyle, sözleşme aşamasına kadar yasaya dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların idari yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise, sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerekmektedir. Ancak, sözleşme yapıldıktan sonra tesis edilse bile sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanmayan, sözleşmeden doğan bir hak veya alacağın takibi niteliğini taşımayan, idarenin kamu gücüne dayanarak ve tek yanlı olarak tesis ettiği idari işlemlerin iptali istemiyle açılan veya bu nitelikteki idari işlemler nedeniyle doğan tazminat istemleri nedeniyle açılan davaların da idari yargı yerinde görülüp çözümlenmesi gerekmektedir.

20. İdari sözleşmeler, idarelerin tek yanlı, kamusal yetkiye dayanarak, kamu hizmetinin gereklerinin yerine getirilmesi için kamu yararı amacı ile taraflar arasında akdedilen ve idareye üstün hak ve yetkiler veren, gerektiğinde tek yanlı değişiklik ve fesih yetkisini de idareye tanıyan nitelikte sözleşmelerdir. Kamu idarelerinin özel hukuk alanında akdettikleri sözleşmelerin ise idari sözleşme niteliği taşımayıp, özel hukuk kurallarına göre düzenlendiği kuşkusuzdur.

21. Diğer taraftan, kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur.

22. Dava dosyasının incelenmesinden, davalı idare ile davacı arasından imzalanan kira sözleşmesinin 7. maddesinde, ihalede oluşan aylık bedelin, taşınmazın ilk yıl aylık kira bedeli olduğu belirtilmiş; 12. maddesinde, "*kira süresinin sonunda, idarenin sözleşmenin devamını uygun göremediği durumlarda 2886 sayılı Kanunun 75. maddesine göre kiracı herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesine göre kiracı tahliye edilir.*"; 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı Encümen kararının dayanağı kira sözleşmesinin 14. maddesinde, "*taşınmaza İdarece ihtiyaç duyulması halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, (...) kiracı, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.*" kuralına yer verildiği, davacıya Zonguldak İli Kilimli Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğünce gönderilen 24/06/2024 tarih ve 44867284/06 sayılı yazı ile de, kiracısı bulunduğu dükkanın kontrat süresinin 10/08/2024 tarihinde sona erdiği ve ilgili dükkanın zabıta noktası olarak kullanılacağından bahisle kira sözleşmesinin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

yenilenmeyeceği bildirilmiş, davacı vekili tarafından da Encümen Kararının iptali istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

23. Olayda, taraflar arasında 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan ihale sonucunda düzenlenmiş bulunan kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu uyarınca kiracı-kiralayan ilişkisinin kurulduğu ve davanın kiralananın tahliyesine ilişkin olduğu görülmektedir.

24. Bu duruma göre, dava konusu edilen işlemin ihale aşaması tamamlandıktan sonra, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmes hükümlerinin uygulanması sonrası kira sözleşmesinin yenilenmemesi ve davacının kiralanan yeri teslim etmesi gerektiğine ilişkin Encümen kararının iptali istemiyle açıldığı ve bu davanın, kira sözleşmesi ve kiracı-kiralayan ilişkisinine ilişkin Borçlar Kanunu hükümleri dikkate alınarak özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiği ve davalı tarafından davacı aleyhine tahliye davası açılmış olmasının uyuşmazlığın niteliğini değiştirmeyeceği sonucuna varılmıştır.

25. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca yapılan başvurunun kabulü ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Zonguldak İdare Mahkemesinin 10/12/2024 tarih ve E.2024/1185 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Zonguldak İdare Mahkemesinin 10/12/2024 tarih ve E.2024/1185 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

16/06/2025 tarihinde, Üye Ahmet ARSLAN'ın KARŞI OYU ve OY ÇOKLUĞU İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Rıdvan	Nilgün	Doğan	Eyüp
GÜLEÇ	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

KARŞI OY

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

Dava, mülkiyeti davalı idareye ait adresinde kiracı olan davacının, kira süresinin sona erdiğinden bahisle, kira sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca tahliye edilmesine ilişkin Kilimli Belediye Encümeninin 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinde, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları ile tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü İdarî sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar idarî dava türleri arasında sayılmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinde, *"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.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."* hükmü yer almaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi ise, *"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."* hükmüne amirdir.

Bir anlaşmazlığın çözümünde genel ve özel kanunlarda anlaşmazlığı doğuran olaya aynı anda uygulanması gereken farklı düzenleyici hükümlerin bulunması halinde özel hükmün uygulanması hukukun genel ilkelerindendir.

Bu bağlamda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'u özel hukuk alanında kiracı-kiralayan ilişkilerini düzenleyen genel kanun niteliğindedir.

01/01/1984 tarihinde yürürlüğe giren 2886 sayılı Devlet İhale Kanun'u ise 75. maddesinde, hazineye ait taşınmazların fuzulen işgaliyle ve kira sözleşmeleriyle ilgili hükümler içermesi yönünden özel kanun niteliğindedir. Söz konusu düzenleme ile yasa koyucunun Devlete ait taşınmazların kiralanmasıyla ilgili 2886 sayılı Kanun da yer verdiği hükümlerle özel hukuk alanından çıkartmayı amaçladığı anlaşılmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; davalı idare ile davacı arasından imzalanan kira sözleşmesinin 7. maddesinde, ihalede oluşan aylık bedelin, taşınmazın ilk yıl aylık kira bedeli olduğu belirtilmiş; 12. maddesinde, "*kira süresinin sonunda, idarenin sözleşmenin devamını uygun göremediği durumlarda 2886 sayılı Kanunun 75. maddesine göre kiracı herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesine göre kiracı tahliye edilir.*"; 22/03/2024 tarih ve 2024/753 sayılı Encümen Kararının dayanağı kira sözleşmesinin 14. maddesinde, "*taşınmaza İdarece ihtiyaç duyulması halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, (...) kiracı, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.*" kuralına yer verildiği, davacıya Zonguldak İli, Kilimli Belediye Başkanlığı Mali

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin

Hizmetler Müdürlüğünce gönderilen 24/06/2024 tarih ve 44867284/06 sayılı yazı ile de, kiracısı bulunduğu dükkanın kontrat süresinin 10/08/2024 tarihinde sona erdiği ve ilgili dükkanın zabıta noktası olarak kullanılacağından bahisle kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği bildirilmiş, davacı vekili tarafından da Encümen Kararının iptali istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

Dava konusu işlem, davalı idareye ait davacının kiracısı bulunduğu dükkanın kontrat süresinin sona ermesi sonrasında; ilgili dükkanın zabıta noktası olarak kullanılacağından bahisle tahliye edilmesine ilişkin olarak idare tarafından tek yanlı irade beyanına dayalı olarak tesis edilen idari bir işlem olduğundan, bu işlemden kaynaklanan uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idârî yargı yerlerince çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Bu itibarla, uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerlerinin görevli bulunduğundan uyuşmazlığın çözümünde adli yargı yerlerini görevli kabul eden aksi yöndeki çoğunluk kararına katılmıyorum.

Üye
Ahmet ARSLAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 0ETM7UH - dvMvRlN - UuuNFAF - zLHBEc= ile erişebilirsin