

BELEDİYE TARAFINDAN İHALE İLE SATILAN TAŞINMAZ

Yasa'nın 31. maddesinde ihalenin onayı ve iptal edilmesi usulünün, 32. maddesinde ise bu kararların ne şekilde bildirileceğinin gösterildiği, aynı Yasa'nın 53. maddesinde, bütün ihalelerin sözleşmeye bağlanacağı ve sözleşmenin imzalanmasıyla ihalenin son bulacağına hükme bağlandı; olayda, ihalenin ita amirince onaylandığına dair bilgi ve belgenin mevcut olmadığı; yönetimin özel hukuk kurallarına göre yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların giderilmesi adli yargının görev alanına girmekle birlikte sözleşmenin yapılması aşamasına ilişkin yönetsel işlemlerden doğan uyuşmazlıkların yönetsel yargının görev alanına girdiği; bu yasal durum karşısında, olayda henüz kesinleşmemiş bir ihale olduğundan yönetsel aşamanın tamamlanmamış olması nedeniyle davanın yönetsel yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş; bu karar, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Hukuk Bölümü 2003/43 E., 2003/62 K.

- **BELEDİYE TARAFINDAN İHALE İLE SATILAN TAŞINMAZ**
- **İHALE İLE SATILAN TAŞINMAZ**
- **İHTİYATİ TEDBİR VE TAPUYA TESCİL DAVASI**
- **TAPUYA TESCİL VE İHTİYATİ TEDBİR DAVASI**

- 4721 S. TÜRK MEDENİ KANUNU [Madde 935]

- 2576 S. BÖLGE İDARE MAHKEMELERİ, İDARE MAHKEMELERİ VE V... [Madde 5]

- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 2]

- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 3]

- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 5]
- 2886 S. DEVLET İHALE KANUNU [Madde 1]
- 2886 S. DEVLET İHALE KANUNU [Madde 31]
- 2886 S. DEVLET İHALE KANUNU [Madde 32]
- 2886 S. DEVLET İHALE KANUNU [Madde 4]
- 2886 S. DEVLET İHALE KANUNU [Madde 53]

“İçtihat Metni”

OLAY : Mülkiyeti belediyeye ait bulunan 276 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın satışı için 2886 sayılı Yasa’ya göre yapılan ihaleyi kazanan davacı, istenilen teminatı yatırmış ve satış bedeline ilişkin kısmi iki ödemede bulunmuş ise de, yeni bir ödeme yapmak istediğinde ihale ve satışın iptal edildiğini ve taşınmazın yeniden satışa çıkarılacağını öğrenmesi üzerine, taşınmazın adına tapuya tesciline ve dava sonuçlanıncaya kadar üçüncü şahıslara devir ve satışının yapılamaması için tapu kaydı üzerine ihtiyati tedbir konulmasına karar verilmesi istemiyle, 28.11.2000 gününde adli yargı yerinde dava açmıştır.

SELİM ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 17.10.2001 gün ve E: 2001/123, K: 2001/126 sayı ile, 28.11.2000 günlü tensiple tedbir kararı verildiği, tapu kayıtları ve ihale dosyasının getirtilerek dosyaya konulduğu; delillerin değerlendirilmesinden, belediye tarafından 2886 sayılı Yasa’ya göre ihale yolu ile gayrimenkul satışının söz konusu olduğu, anılan Yasa’nın 31. maddesinde ihalenin onayı ve iptal edilmesi usulünün, 32. maddesinde ise bu kararların ne şekilde bildirileceğinin gösterildiği, aynı Yasa’nın 53. maddesinde, bütün ihalelerin sözleşmeye bağlanacağı ve sözleşmenin imzalanmasıyla ihalenin son bulacağı hükme bağlandı; olayda, ihalenin ita amirince onaylandığına dair bilgi ve belgenin mevcut olmadığı; yönetimin özel hukuk kurallarına göre yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların giderilmesi adli yargının görev alanına

girmekle birlikte sözleşmenin yapılması aşamasına ilişkin yönetsel işlemlerden doğan uyuşmazlıkların yönetsel yargının görev alanına girdiği; bu yasal durum karşısında, olayda henüz kesinleşmemiş bir ihale olduğundan yönetsel aşamanın tamamlanmamış olması nedeniyle davanın yönetsel yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş; bu karar, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Davacı vekilinin istemi nedeniyle dosyanın gönderilmesi üzerine Erzurum İdare Mahkemesi'nce 26.3.2002 gün ve 2002/194-357 sayı ile, 2577 sayılı İYUK.'nun 3. maddesine göre dava açılmadığı nedeniyle aynı Yasa'nın 15/1-d. maddesi uyarınca dilekçe ret kararı verilmesi üzerine, usulüne uygun olarak düzenlenen 8.5.2002 günlü dilekçe ile, aynı istekle (tescil ve tedbir), bu kez idari yargı yerinde dava açılmıştır.

ERZURUM İDARE MAHKEMESİ; 10.6.2002 gün ve E:2002/775, K: 2002/742 sayı ile, 2576 sayılı Yasa'nın "İdare Mahkemelerinin Görevleri" başlığını taşıyan 5. maddesi ile 2577 sayılı İYUK.'nun 2. maddesinde, idari yargının görev alanının idari işlem ve eylemler ile genel hizmetlerden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklardan doğan davalara bakmakla sınırlı olduğunun hükme bağlandığı; öte yandan Medeni Kanun'un 935. maddesinde, ilgililerin yazılı muvafakatlari dışında tapu sicilinde yapılacak değişikliklerin mahkemenin bu konuda karar vermesine bağlı olduğunun belirtildiği; olayda, belediyece ihale yoluyla satışı yapılan taşınmazın davacı adına tapuya tesciline ve dava sonuçlanıncaya kadar üçüncü şahıslara devir ve satışının yapılmaması için gayrimenkul tapu kaydının üzerine ihtiyati tedbir konulmasına karar verilmesi istemiyle bakılan davanın açıldığı; bilindiği üzere tapu kayıtları üzerindeki tescil, terkin ve tashihi gibi uyuşmazlıklara ilişkin davaların görüm ve çözüm yerinin adli yargı mercileri olduğu; bu itibarla, mülkiyet hakkını ilgilendiren davanın idari yargı mercilerinin görevi dışında kaldığı gerekçesiyle

görevsizlik kararı vermiş: bu karar da, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Yalçın ACARGÜN'ün Başkanlığında, Üyeler: Dr. Atalay ÖZDEMİR, M. Lütfü ÜÇKARDEŞLER, Serap AKSOYLU, Z. Nurhan YÜCEL, Turgut ARIBAL ve Abdullah ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan 29/9/2003 günlü toplantısında, Raportör-Hakim İsa YEĞENOĞLU'nun davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Ahmet BEŞİNCİ ile Danıştay Savcısı Nevzat ÖZGÜR'ün davada adli yargı yerinin görevli olduğu yolundaki yazılı ve sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

USULE İLİŞKİN İNCELEME:

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu ve dava dosyalarının, 15. maddede belirtilen yöntemine uygun olarak, davacının istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık görülmediğinden esas inceleme yapılmasına oybirliği ile karar verildi.

ESASA İLİŞKİN İNCELEME:

Belediyece açılan ihaleyi kazanmış olan ve ödemede bulunan davacı, ihale konusu taşınmazın adına tapuya tesciline ve dava sonuçlanıncaya kadar üçüncü şahıslara devir ve satışının önlenmesi için tapu kaydı üzerine ihtiyati tedbir konulmasına karar verilmesi istemiyle dava açmıştır.

2886 sayılı Yasa'nın 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 taşıma işlerinin, bu

Yasa'da yazılı hükümlere göre yürütüleceği belirtilmiş; aynı Yasa'nın 4. maddesinde, 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.

Yasa'nın 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. Tümüyle idarenin kamu gücüne dayanan, re'sen ve tek yanlı olarak tesis ettiği ihale işlemleri hakkındaki yargısal denetimin, idare hukuku ilkelerine göre idari yargı yerlerince yapılacağı tartışmasızdır. Ancak, ihalenin kesinleşmesinden sonraki işlemlerin hangi hukuki rejime tabi olacağı, yapılan sözleşmenin konusu ile içerdiği hüküm ve koşulların niteliği incelenmek suretiyle saptanabilecektir.

Olayda, mülkiyeti belediyeye ait bulunan taşınmazın satışı için 2886 sayılı Yasa'ya göre ihale yapıldığı; satışa konu taşınmazın, ihale komisyonunca isteklilerden davacı üzerinde bırakıldığı; davacı tarafından, şartnamede öngörülen teminatın yatırılmış ve satış bedelinin kısmen ödenmiş olmasına karşın, ihale komisyonu kararının onaylanmadığı ve ihalenin sözleşmeye bağlanmadığı; davalı idare vekilinin savunma dilekçesinden, davacının şartnamede öngörülen koşullara uymadığı nedeniyle ihalenin encümen kararı ile feshedildiği ve bunun Valilikçe onaylandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ortada kesinleşmiş bir ihalenin varlığından sözedilemeyeceği gibi, 2886 sayılı Yasa'nın 53. maddesinde işaret edilen bir sözleşme de bulunmamaktadır.

Her ne kadar, taraflar arasındaki anlaşmazlık, Selim Asliye Hukuk Mahkemesi kararında da belirtildiği üzere, ihalenin sözleşme öncesi idari aşamasından kaynaklanmış ise de, görev uyuşmazlığına konu edilen dava, taşınmazın davacı adına tapuya tescili isteminden ibarettir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin 1. numaralı bendinde, 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; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile 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, idari dava türleri olarak sayılmıştır.

Belirtilen duruma ve anılan Yasa hükmüne göre, davalı idarece tesis edilen ihalenin feshine ilişkin idari işlemin iptali davası ya da bu işlemde dolayı uğranılan zararların giderilmesi için bir tam yargı davası açılmamış olduğundan, ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunduğundan sözetmek olanaksızdır.

Bu durum karşısında, tapu tescil davasının Medeni Kanun hükümlerine göre görüm ve çözümünde adli yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevsizlik kararının kaldırılması gerekmektedir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Selim Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 17.10.2001 gün ve E: 2001/123, K: 2001/126 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 29.9.2003 gününde KESİN OLARAK OYBİRLİĞİ İLE

karar verildi.