

Asıl ve birleşen davalar, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptâl tescil tazminat alacak taleplerine ilişkin olup mahkemece davacı yüklenici kooperatif tarafından açılan asıl dava ile birleşen davaların reddine, arsa sahibi tarafından açılan davaların kabulüne dair verilen kararın taraflarca temyizi

15. Hukuk Dairesi

2018/1861 E. , 2018/3068 K.

.

“İçtihat Metni”

Davacı ... Kooperatifi ile davalı ..., birleşen 1997/639 Esas sayılı davada davacı ... ile davalılar 1-... Kooperatifi 2-...A.Ş., birleşen 2011/659 Esas sayılı davada davacı ... ile davalı SS. ... Kooperatifi, birleşen 1998/132 Esas sayılı davada davacı ...Kooperatifi ile davalı ..., birleşen 1998/2591 Esas sayılı davada davacı ... Kooperatifi ile davalı ..., birleşen 2005/200

Esas sayılı davada davacı ... ile davalılar 1-... Kooperatifi 2-... A.Ş., birleşen 2011/659 Esas sayılı davada davacı ... ile davalı...Kooperatifi arasındaki davadan dolayı ... 2. Asliye Ticaret Mahkemesince verilen 18.12.2015 gün ve 2014/341-2015/1268 sayılı hükmü bozan 23. Hukuk Dairesi'nin 15.06.2017 gün ve 2016/3488-2017/1821 sayılı ilâmı aleyhinde davacı-birleşen dosya davalısı vekili tarafından karar düzeltilmesi isteğinde bulunulmuş ve karar düzeltme dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl ve birleşen davalar, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptâl tescil tazminat alacak taleplerine ilişkin olup mahkemece davacı yüklenici kooperatif tarafından açılan asıl dava ile birleşen davaların reddine, arsa sahibi tarafından açılan davaların kabulüne dair verilen kararın taraflarca temyizi üzerine Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 15.06.2007 tarihli 2016/3488 Esas 2017/1821 Karar sayılı ilâmıyla bozulmasına karar verilmiş, bu karara karşı yüklenici ...Kooperatifi tarafından karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Davacı yüklenici... Kooperatifi asıl ve birleşen dosyalarda açtığı davalarında davalı arsa sahibi ile aralarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiğini bu sözleşme nedeniyle inşaatların yapımı için aralarında oluşan muarazanın önlenmesi, kendilerine inşaat işlemleri için yetki verilmesini, fazla imalât bedellerinin tahsili, tapu iptâl ve tescil, gecikme tazminatı ile açtıkları dava nedeniyle ödedikleri vekâlet ücretlerinin tahsiline karar verilmesini istemiş, davalı arsa sahibi tarafından açılan birleşen davalarda ise nama ifaya izin , gecikme tazminatı, dairelerin tahliyesi, sözleşmelerin geriye etkili feshi, yapıların yıkılması, arsaların temizlenmesi masrafları ile arsa vergilerinin yüklenici kooperatiftan tahsili talep edilmiştir. Mahkemece, daha önce uyulan bozma bozma ilamı ve tüm dosya

kapsamına göre, dava konusu taşınmazda yapılan inşaatlar için yıkım kararları verildiği, bu kararların iptâline ilişkin olarak idare mahkemelerinde açılan davaların reddedilerek kesinleştiği, inşaatların fen ve sanat kurallarına uygun yapılmadığı, yıkım için belediyece ihaleye çıkıldığından sözleşmenin geriye etkili feshedilmesi gerektiği, inşaatın yıkılması ve yıkım masrafları talep edilmiş ise de, yıkım kararı zaten mevcut olup, masrafı da yıkım sonucu ortaya çıkacağından bu taleplerin reddi gerektiği, inşaat zamanında teslim edilmediğinden kira mahrumiyeti oluştuğu, sözleşme feshedildiğinden emlak vergi borcu istenemeyeceği gerekçesiyle, asıl dava, birleşen 1998/132 Esas ve 1998/ 2591 Esas sayılı davaların reddine, birleşen 1997/639 (bozmadan sonra 1999/550) Esas sayılı davada, nama ifa talebinin reddine; 24.000,00 TL gecikme tazminatının tahsiline, birleşen 2005/200 Esas sayılı davada ...'a karşı açılan davanın husumetten reddine, sözleşmenin geriye etkili feshi talebinin kabulüne, yıkım talebi ve diğer taleplerin reddine, birleşen 2011/659 Esas sayılı davada, sözleşmenin feshinin tespitine ilişkin ayrı bir dava olduğundan aynı konuda karar verilmesine yer olmadığına, arsa vergisi talebinin reddine karar verilmiştir.

Bu karara karşı taraflarca temyiz talebinde bulunulmuş Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 15.06.2007 tarihli 2016/3488 Esas 2017/1821 Karar sayılı ilâmıyla arsa sahibinin tüm temyiz itirazlarının reddi ile yüklenici kooperatif yönünden Birleşen 2005/200 Esas sayılı davada, arsa sahibince taraflar arasındaki sözleşmenin geriye etkili feshi, birleşen 1997/639 (bozmadan sonra 1999/550) Esas sayılı davada, inşaatın zamanında teslim edilmemesi nedeniyle oluşan kira kayıpları istendiği, kira mahrumiyetine ilişkin talebin, hukuki mahiyeti itibarıyla BK'nın 106/II (TBK.md. 125/I) maddesinde düzenlenen gecikme tazminatı olup, müspet zarar kapsamında olduğu, sözleşmenin geriye etkili feshini talep eden tarafın, fesihte haklı olsa dahi, sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, müspet zararlarını değil, ancak BK'nın 108/2. (TBK.md. 125/3) maddesinde dayanağını bulan menfi zararlarını talep

edilebileceği ,bu durumda, mahkemece, birleşen 1997/639 (bozmadan sonra 1999/550) Esas sayılı davada, kira kaybı talebinin reddi yerine kabulünün hatalı olduğu gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiştir.

İmara aykırı ve kaçak yapılar için 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde ile yapılmış yeni bir düzenleme bulunmaktadır. Maddede; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebileceği, başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği (Geçici16/1); Yapı Kayıt Belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olduğu, Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabileceği (Geçici16/3);Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceği (Geçici16/4); Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm

uygulanmasına kadar geçerli olduğu, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanacağı, yapının depreme dayanıklılığı hususunun malikin sorumluluğunda olduğu (Geçici16/10); bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirleneceği (Geçici16/12) düzenlenmiş ve maddenin diğer fıkralarında da uygulama esasları ve istisnaları belirtilmiş ayrıca bu tür yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti

tesis edilebilmesi imkanı getirilmiştir, 3194 sayılı Kanun'a eklenen geçici 16. madde, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış imara aykırı ve kaçak yapılar için uygulanacağından içeriği itibarıyla geriye etkili olarak uygulanması öngörölmüş bir düzenlemedir, Usuli kazanılmış hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de uygulanması gerektiği gibi, öncesinde aksine verilmiş bir bozma kararı bile bulunsa, temyiz aşamasında da Yargıtay'ca gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde kanunda belirtilen süre içinde başvurulup gerekli işlemler tamamlanarak Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yapının yasal hale getirilip getirilmediği saptanmak suretiyle uyuşmazlığın mahkemece yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden verilen kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı ... Kooperatifinin karar düzeltme talebinin kabulü ile Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 15.06.2007 tarihli 2016/3488 Esas 2017/1821 Karar sayılı bozma ilâmının kaldırılarak kararın bu gerekçe ile davacı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin ve karar düzeltme harçlarının istek halinde karar düzeltme isteyen davacı-birleşen dosya davalısına geri verilmesine, 12.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.