

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan davalı adına kayıtlı bağımsız bölümün tapu kaydının iptâli ile davacı adına tescili, mümkün olmadığı takdirde bağımsız bölüm değerinin tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekiline yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

15. Hukuk Dairesi

2018/1759 E. , 2018/3022 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan davalı

adına kayıtlı bağımsız bölümün tapu kaydının iptâli ile davacı adına tescili, mümkün olmadığı takdirde bağımsız bölüm değerinin tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekilince yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

Dairemiz'in 29.05.2009 tarihli ve 2009/1945 Esas, 2009/3229 Karar sayılı bozma ilâmında; "...Arsa payı karşılığı inşaat yapımı sözleşmelerinde yüklenicinin iş bedeli olarak kararlaştırılan arsa payına hak kazanabilmesi için aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça inşaat sözleşme ve eklerine, tasdikli projesine, inşaat ruhsatına ve imara uygun olarak tamamlayıp arsa sahibine tesliminin zorunludur. Davadışı arsa sahiplerince imzalanan 13.12.2002 tarihli adi yazılı sözleşmede iskân alınması yükümlülüğü davacıya aittir. Dava açıldıktan sonra 09.08.2006 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış ise de, davalının savunması üzerine ilgili belediyeden getirtilen belge suretlerine göre dava konusu taşınmaz üzerinde yapılan inşaat yapı kullanma izin belgesinin iptal edildiği ve yine aynı belediyenin 07.06.2007 gün 130 sayılı encümen kararına göre İmar Kanunu'nun 32. maddesine aykırı olarak binalara ilaveler yapıldığından yıktırılmasına ve arsa sahiplerinin para cezası ile cezalandırılmalarına karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece ilgili belediyesinden işlem dosyasının tamamı celbedilip konusunda uzman bilirkişiler marifetiyle mahallinde yeniden keşif yapılarak ve ilgili belediyesinden de araştırılmak suretiyle inşaatlardaki imar ve ruhsata aykırılıkların giderilmesinin ve yasal hale getirilmesinin mümkün olup olmadığının saptanması, yasal hale getirilmesinin mümkün olması halinde davacı yükleniciye bu konuda yeterli süre ve yetki verilerek inşaatların yasal hale getirilmesi ve yapı kullanma izin belgesinin yeniden alınmasının sağlanması, yükleniciye verilecek mehilin sonuçsuz kalması halinde ya da yasaya aykırılığın giderilmesi ve inşaatın yasal hale getirilmesinin mümkün olmaması durumunda davanın reddine karar verilmesi..." gerektiğine değinilmiş, hüküm temyiz eden davalı yararına bozulmuştur. Mahkemece Dairemizin bozma ilâmı

doğrultusunda yükleniciye verilen süre içerisinde 11 nolu bağımsız bölümün yasal hale getirildiği ve yapı kullanma izin belgesinin alındığı, davalı vekilinin yetkisizliğe ilişkin itirazlarının bozma kararı öncesi de ileri sürüldüğü bu konuda Yargıtay'ca bozma yapılmamış olduğu göz önüne alınarak davanın kabulüne karar verilmiş, verilen karar davalı vekilince temyiz edilmiş, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 04.12.2014 tarihli ve 2014/3253 Esas, 2014/7849 Karar sayılı ilâmı ile "...mahkemece, inşaatın tamamındaki imara ve ruhsata aykırılıkların giderilmesinin ve yasal hale getirilmesinin mümkün olup olmadığının araştırılması ve yasal hale getirmenin mümkün olması halinde davacıya tüm inşaat yönünden imar ve ruhsata aykırılıkları gidererek yasal hale getirmesi ve yeniden yapı kullanma izin belgesi alması için yeterli süre ve yetki verilmesi, yüklenicinin yetki ve süre istememesi ya da isteyip te verilen yetki ve süreyi kullanmaması ya da süresinde bu işlemleri yapmaması veya aykırılıkların giderilmesinin mümkün bulunmadığının tespiti halinde davanın reddine karar verilmesi..." gerektiğine değinilmiş, hüküm temyiz eden davalı yararına bozulmuştur. Mahkemece Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin bozma ilâmı doğrultusunda inşaatın tamamının yasal hale getirilip getirilemeyeceği hususunda araştırma yapıldığı aşamada davacı yüklenicinin inşaatı yasal hale getirmek için yetki ve süre talebinin olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

Yüklenici yapımını üstlendiği eseri sözleşmeye, teknik ve sanatsal ilkelere ve amaca uygun olarak imâl edip iş sahibine teslim etmekle, iş sahibi de kararlaştırılan iş bedelini ödemekle yükümlüdür. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesi gereğince aynı Kanun'un 26. maddesinde gösterilen istisnalar hariç her türlü inşaat yapımı ilgisine göre belediye veya valiliklerden alınacak yapı ruhsatına tabidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. İstisnalar dışında ruhsat alınmadan yapıya başlanması, kaçak yahut ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması durumunda 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca yerel idarelerce yıktırılır ve aynı Kanun'un 42. maddesi

gereğince de yapı sahibine ve yükleniciye ceza yaptırımını uygulanır. İmar mevzuatındaki kurallar kamu düzeni gereği uyulması zorunlu ve emredici hukuk kurallarıdır.

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 (Geçici 16/1); 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 (Geçici 16/3); Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptâl edileceği (Geçici 16/4); Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanacağı, yapının depreme dayanıklılığı hususunun malikin

sorumluluğunda olduğu (Geçici 16/10); bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirleneceği (Geçici 16/12) düzenlenmiş ve maddenin diğer fıkralarında da uygulama esasları ve istisnaları belirtilmiş ayrıca bu tür yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi imkânı 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; inşaatta imar mevzuatına aykırı şekilde yapılaşma olduğu anlaşıldığından, söz konusu yapıların yasal hale getirilip getirilemeyeceğinin araştırılması gerekir. Bu durumda imara aykırı ve kaçak yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olmak üzere geçici de olsa yasal hale getirilmesi imkânı getirildiğinden maddedeki süre içinde başvurulup gerekli işlemler tamamlanarak Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yapının yasal hale getirilip getirilmediği saptanmak suretiyle uyuşmazlığın mahkemece yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden hükmün sair hususlar incelenmeksizin bu nedenle temyiz eden davacı yararına bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile kararın temyiz eden davacı yararına **BOZULMASINA**, bozma sebebine göre davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 11.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.