

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan eksik iş bedeli nedeniyle alacak ve değer kaybı nedeniyle tazminat tazminat alacağıının tahsili istemine ilişkin

15. Hukuk Dairesi

2018/1915 E. , 2018/1758 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi: Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı bozmaya uyularak verilen hükmün temyizden 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 inşaat sözleşmesinden kaynaklanan eksik iş bedeli nedeniyle alacak ve değer kaybı nedeniyle tazminat tazminat alacağıının tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı taraflar arasında Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunduğunu, bu sözleşme uyarınca teslimi gereken 3. kattaki dubleks dairenin projeye aykırı ve eksik imal edildiğini, projede mevcut olan çatının yapılmaması nedeniyle sızan yağmur sularından dolayı dairenin zarar gördüğünü, iskân ruhsatı alınmaması nedeniyle dairenin emsallerine göre değer

kaybına uğradığını ileri sürerek, şimdilik eksik iş bedeli olarak 5.000,00 TL, projeye aykırılıktan dolayı dairede meydana gelen zarar nedeniyle 5.000,00 TL, iskân alınmamasından kaynaklanan değer kaybı nedeniyle 5.000,00 TL olmak üzere toplam 15.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini istemiş; davalı, davacının 1996 yılından beri kaçak yapıldığını iddia ettiği dairede ikamet ettiğini, çatının 24 m² olarak projelendirildiği halde davacı tarafından kaçak şekilde inşaata 110 m² haline getirdiklerini, binanın bitiminden bu yana 16 yıl geçtiğini, eserin açıkça ve örtülü olarak kabulünden sonra yüklenicinin her türlü sorumluluktan kurtulacağını, kaldı ki zamanaşımı süresinin de dolduğunu belirterek davanın reddini savunmuş, mahkemece davaya konu dubleks katın tasdikli projede 30 metrekarelik dört duvar halinde alt katla irtibatlı olduğu, bu katın projeye ve imara aykırı olarak büyütülerek 110 metrekare olarak inşa edildiği ve projeye aykırı olarak alt katla irtibatının kesildiği, bu durumda yapının da imara aykırı ve kaçak olduğu, yapının kaçak olması durumunda yüklenicinin iş bedelini, iş sahibinin ise ayıplı ve eksik iş bedelini isteyemeyeceği, yükleniciye uygun bir süre verilerek projeye aykırılık giderilebilir ise de davacının bu yönde bir talebi bulunmadığı, için istemin reddi gerektiği, yasal daire projeye göre 140 metrekare olması gerekirken kaçak olarak 220 metrekare olarak yapıldığı, bu durumda davacının değer kaybına da uğramayacağı için bu istemin de reddi gerektiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Taraflar arasında Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunduğundan uyuşmazlık sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesi hükmü uyarınca, bazı istisnalar dışında, bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı ise, ancak projelerine, imar plânı ve yönetmeliğine göre ve resim ve harçları incelenerek verilir. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen

yapılarda ruhsata aykırılık giderilemiyorsa, 3194 sayılı Yasa'nın 32. maddesi hükmü gereğince, ilgili belediye veya valilikçe inşaat derhal durdurulur ve yasal hale getirilmesi olanaksız ise veya ruhsat veya eklerine ya da imar mevzuatına aykırılık öncelikle yüklenici tarafından giderilemiyorsa bu hali ile yapılan yapının yıktırılmasına karar verilir ve anılan Yasa'nın 42. maddesi hükmü gereğince de yapı sahibine ve yükleniciye ceza yaptırımını uygulanır. İmar Kanunu'ndaki bu düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup mahkemelerce re'sen gözetilmelidir. Emredici hukuk kurallarını içeren 3194 sayılı İmar Yasası hükümlerine göre; yapı ile yapıma izin arasında çok sıkı bir ilişki kurulmuştur. Bu bağı daha inşaaata başlamadan alınması zorunlu yapı ruhsatı ile başlamakta ve inşaatın devamı sırasında denetim yolu ile sürmekte ve oturma izni ile de sona ermektedir. Sözleşmeyle aksinin kararlaştırılmadığı durumlarda iskân izni alınması yükümlülüğü İmar Yasası'nın 30. maddesi hükmü gereğince, iş sahibine ait ise de; yukarıda özetle açıklanan hukuksal sebeplerle, inşaatın imar mevzuatına uygun şekilde tamamlanması yükümlülüğü yüklenicinin edimleri kapsamındadır. Yapının tümüyle kaçak yapılmış olması halinde yıkılması gereken bir yapı olup ekonomik değerinden söz edilemeyeceğinden yüklenici iş bedeline hak kazanamayacaktır. Arsa sahibi de eksik ve ayıplı iş bedeli isteyemeyecektir. İmara aykırılık bulunması veya yapının kısmen kaçak yapılması halinde ise inşaatın yasal hale getirilmesinin mümkün olması halinde yüklenici iş bedeli, arsa sahibi de eksik ve ayıp nedeniyle talepte bulunabilecektir. Eksik ve ayıpların giderilmesi, ancak yasal ya da yasal hale getirilmiş yapılar için talep edilebilir. Başka bir anlatımla, tamamen kaçak olan yapıların eksik ve kusurlarının; kısmi-kaçak yapılarda ise "kaçak" olan kısım ya da bölümlerinin eksik ve kusurlarının giderilmesi istenemeyecektir.

Bu hukuki sonuçları itibarıyla imara aykırı yapılarda öncelikle inşaatın yasal hale getirilip getirelemeyeceğinin bilirkişi raporu alınmak ve ilgili idareden sorulmak suretiyle araştırılması gerekir. Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen

kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde; mahkemece dava reddedilmiş ise de dava konusu binanın ve davacı dairesinin yasal hale getirilip getirilemeyeceği açıklığa kavuşturulmamıştır. Sözleşmede iskan yükümlülüğü yükleniciye ait olduğundan binanın tadilat projesiyle yüklenici tarafından yasal hale getirilip getirilemeyeceği hususunda bilirkişiden ek rapor alınıp, bu konuda alınan rapor örneği de eklenerek yasal hale getirilip getirilemeyeceği sorulmalı, yasal hale getirilebilecek ise bu konuda öncelikle davalıya süre verilmeli, davalı tarafından verilen süreye reğmen bina yasal hale getirilip iskan alınamazsa bu kez davacıya süre verilip yapının ve dairenin yasal hale getirilmesi sağlanmalı ve sonucuna göre karar verilmelidir. Bu hususlar gözetilip araştırmadan bilirkişiden ek rapor alınıp davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 26.04.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.