

ruhsatsız yapım işi ihale inşaatlarında eksik ayıplı ve fazla imalat değerlendirilmesi de yapılamaz 1

ruhsatsız yapım işi ihale inşaatlarında eksik ayıplı ve fazla imalat değerlendirilmesi de yapılamaz.

15. Hukuk Dairesi 2012/7460 E. , 2013/2708 K.

*

İçtihat Metni

Mahkemesi :Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiş, davalı-k.davacı vekili tarafından duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı-k.davalı vekili Avukat ... ile davalı-k.davacı vekili Avukat ... ve Avukat geldi. Temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Taraflar arasındaki uyuşmazlık, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Asıl davada arsa sahibi, sözleşmeye ek olarak düzenlenen taahhütnamenin geçersizliğinin tesbitini, birleşen davalarında eksik ve kusurlu işler bedeliyle gecikme tazminatının ödenmesini istemiştir. Davalı yüklenici karşı davasında, sözleşmenin ifa ile sonuçlandığını

belirterek bağımsız bölümlerinin adına tescilini, birleşen davasında ise fazladan gerçekleştirilen imalat bedelinin ödenmesini istemiştir.

Mahkemece, asıl davanın kabulüne, karşı ve tarafların birleşen davalarının kısmen kabulüne dair verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

...-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre tarafların aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları reddedilmelidir.

...-Davacı ve dava dışı arsa sahipleriyle davalı arasında biçimine uygun düzenlenen ...08.2002 tarihli sözleşmenin ... maddesinde, **inşaat**ın yüzde 54 seviyesinde olduğu, projesine uygun olarak tamamlanacağı, ... maddesinde, anahtar teslimi olacağı, ... maddesinde de yenileme ruhsatının alınmasından itibaren ... aylık sürede iskan izni alınmış olarak arsa sahibine teslim edileceği, ancak önceki müteahhit tarafından yapılan imalat veya projeye aykırı fiili sebebiyle **inşaat** fiilen bitirilip iskan ruhsatının alınmasında sorun çıkması halinde iskan ruhsat alma süresinin uzatılacağı, yine biçimine uygun düzenlenen 27.09.2002 tarihli ek sözleşmenin ... maddesinde, eski müteahhit tarafından proje hilafı yapılan işlerden dolayı belediye ile iskan müsaadesi ve **inşaat** aşamasında doğabilecek (yıkma, yapma ve mali cezalar) arsa sahibi tarafından karşılanacaktır, denilmiştir. Buna göre **inşaat**ın süresi sona eren ruhsatını yenilemek görevi yüklenicinin sorumluluğundadır. Ancak, ruhsat yenilemeden yarım **inşaat**a devam edilmiş ve ...02.2004 tarihinde belediyeden iskan ruhsatı istenmiş, belediyesince, 28...1994 yılında alınan temel ruhsatının yenilenmesinden ve 4708 sayılı Yasa uyarınca yapı denetim evrakları tamamlanmasından sonra istemin değerlendirileceği bildirilmiştir. Arsa sahibi 24...2008 tarihli ihtarında yapı denetim sözleşmesinin kendilerince yapılacağını, ancak ücretinin yüklenici tarafından

karşılanmasını istemiştir. Bu haliyle **inşaat**ın halen ruhsatsız (kaçak) olduğu ortadadır. Mevcut haliyle iskan belgesi alınıp alınamayacağı da belirgin değildir. Belediye cevabına göre yapı ruhsatının yenilenmesi ve yapı denetim sözleşmesinin düzenlenerek ibraz edilmesi zorunludur. Sözleşmelere göre yapı ruhsatının yenilenmesi yüklenicinin sorumluluğunda olduğu halde ruhsatı yenilemeden yasaya aykırı biçimde **inşaat**a devam etmiştir. İmar Yasası na aykırı bu husus kamu düzenine ilişkin olup, mahkemesince re sen gözetilmelidir. Yasal olmayan ve henüz yasaya uygun duruma getirilip getirilemeyeceği bilinmeyen **inşaat**ta, yüklenicinin teslim koşulu iskana bağlı tutulan bağımsız bölümleri tamamladığından, kısaca sözleşmeye uygun biçimde edimini ifa ettiğinden sözedilemez. Yine **ruhsatsız inşaat**ta **eksik, ayıplı ve fazla imalat değerlendirilmesi de yapılamaz**. Bu nedenle **inşaat**ın yasal durumu açıklığa kavuşturulmadan yüklenicinin tapu payı ve fazla imalat bedeline ilişkin davaları ile arsa sahibinin eksik işlere ilişkin davalarının kabul edilmesi usul ve yasaya aykırıdır.