

Taraflar arasındaki uyuşmazlık eser sözleşmesinin bir türü olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesi hükmü uyarınca, bazı istisnalar dışında, bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur

15. Hukuk Dairesi

2018/1891 E. , 2018/3000 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmakta olup, asıl dava tapu iptâl tescil, karşı dava ise alacağın

tahsili istemi ile açılmış olup, mahkemece asıl davanın ve karşı davanın kabulüne dair verilen hüküm, yasal süresi içerisinde taraf vekillerince temyiz olunmuştur.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık eser sözleşmesinin bir türü olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesi hükmü uyarınca, bazı istisnalar dışında, bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. 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.

İmara aykırı ve kaçak yapılar için temel kural bu şekilde ise de bu tür yapılarla ilgili olarak 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 öngörülmüş bir düzenlemedir, usuli kazanılmış hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de uygulanması gerektiği gibi, yeni düzenlemenin, temyiz aşamasında Yargıtay'ca da gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde; yüklenicinin iş bedeli yani tapu iptâl ve tescil isteminin kabul edilebilmesi ve yine iş sahibinin de sözleşmeden kaynaklanan ve ek protokolden doğan haklarını isteyebilmesi için yapılan imalâtın, yani binanın imar mevzuatına uygun olması zorunlu olup, mahkemece alınan bilirkişi raporunda bu hususa değinilmediği gibi dubleks daire teras kısmında yapılan ahşap pergolenin iskana engel olduğu bildirilmekle karar tarihinden sonra yürürlüğe giren 3194 sayılı Yasa'ya eklenen geçici 16. madde hükümleri de gözetilerek belediyeden binanın iskana uygun olup olmadığı sorulmalı ve bu yönde araştırma yapılmalıdır. Bu hususlar gözetilmeden asıl ve birleşen davanın sonuçlandırılması hatalı olmuştur. Anılan gerekçelerle hükmün bozulması uygun bulunmuş,

bozma sebebine göre sair temyiz itirazları incelenmemiştir.
SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, bozma sebebine göre sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödedikleri temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz eden taraflara geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 10.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.