

Asıl dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmakta ve sözlü olarak yapıldığı belirtilen Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi, el atmanın önlenmesi ve tazminat, birleşen dava ise el atmanın önlenmesi ve tazminat istemine ilişkin olup, mahkemece asıl ve birleşen dosyadaki taleplerin kısmen kabulüne dair

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2018/892

Karar No:2018/2126

K. Tarihi:23.5.2018

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki asıl

dosya davalısı ... tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmakta ve sözlü olarak yapıldığı belirtilen Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi, el atmanın önlenmesi ve tazminat, birleşen dava ise el atmanın önlenmesi ve tazminat istemine ilişkin olup, mahkemece asıl ve birleşen dosyadaki taleplerin kısmen kabulüne dair verilen karar asıl dosya davalısı Alaettin tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı ...'ın sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davalı ...'ın diğer temyiz itirazlarına gelince;

Davacı, yüklenici aleyhine açtığı asıl davasında, ... ili, ... ilçesi, ... köyü, ... mevkii, 1201 ve 1207 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazların maliki olduğunu, davalı yüklenici ... ile aralarında, bu parsellerde anahtar teslimi olarak bina yapılması konusunda 2010 yılı Ocak ayında şifai olarak Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapıldığını, davalının, geçen 3 yıllık süreye rağmen verdiği sözleri tutmadığını, inşa edilmiş ve inşa edilmekte olan binaların kaçak ve ruhsatsız olduğunu, mevcut haliyle her iki binanın ruhsata bağlanmasının mümkün olmadığını, davalıyla yapılan görüşmeler sonucu talep edilen hususların yerine getirilmeyeceğinin taraflarına bildirildiğini, bunun üzerine davalıya ihtarname keşide edilerek gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tek taraflı feshedildiğini, buna rağmen arsaların boşaltılıp teslim edilmediğini, davalı tarafın arsaya haksız olarak el attığını, tüm bu sebeplerle maddi ve manevi tazminat hakları ile diğer fazlaya ilişkin tüm talep ve yasal hakları saklı kalmak kaydıyla, davacı ile davalı ... arasında şifai olarak yapılan gayrimenkul satış vaadi

ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine, 1201 ve 1207 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazlara davalının müdahalesinin önlenmesi ve binaların kal'ı ile eski hale getirilmesine, taşınmazların tahliye edilerek davacıya teslim edilmelerine, 11.038,60 TL taşınmazların eski hale getirme bedelinin davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiş, ... ve ... aleyhine açılan birleşen dosyada ise davalıların haksız olarak taşınmazda işgalci olduğu belirtilerek el atmanlarının önlenmesine ve 10.550,00 TL eski hale getirme bedelinin bu davalılardan tahsilini istemiş, asıl dosya davalısı ... davaya cevap vermemiş, birleşen dosya davalıları yükleniciden parasını ödeyerek daireyi satın aldıklarını belirterek davanın reddini savunmuşlar, mahkemece taraflar arasında sözlü olarak yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin geçersiz olduğunun tespitine, birleşen dosya davalılarının 1201 parseldeki yapıya müdahalelerinin men'i ile bu parsel üzerinde bulunan yapının kal'ı ve eski hale getirilmesine ve taşınmazdan tahliyelerine, 1207 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerine inşa edilen yapının kal'ı ile eski hale getirilmesine, fazlaya ilişkin taleplerin reddine, karar verilmiş, hüküm davalı ... tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Resmi şekle uyulmaksızın yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri geçersiz ise de sözleşme büyük ölçüde yerine getirilmiş ise, geçersizliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olup iyi niyet kurallarıyla bağdaşmayacağından (Örnek: Yargıtay 15. HD. 22.06.2006T. 2006/3112E. 2006/3819K.) sözleşmenin geçersizliği iddia veya savunmasına değer verilmeyerek, uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekecektir.

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 iptal 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 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 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 sözleşmesmi şekle uyulmaksızın yapıldığından geçersiz olsa da, edimler büyük ölçüde yerine getirilmiş ise geçersizlik ileri sürülemeyeceğinden 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 imkanı 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 bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle davalının diğer temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca davalının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davalı ... yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden asıl dosya davalısına geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 23.05.2018

gününde oybirliğiyle karar verildi.