

daire edinmek amacıyla tapu devretmiş, ancak daire sahibi olmadığı gibi arsanın üzerine üçüncü kişilerce kaçak yapılar oluşturulmuştur. Ruhsatsız, kaçak ve iddiaya göre de komşu parsellere tecavüzlü binaların yasallaşması

Davacı arsa sahibi tarafından açılan 2002/776 sayılı davada, inşaatın plan ve projesine aykırı (kaçak) olarak yapıldığı iddia edilerek sözleşmenin feshi istenmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu kamu düzenine ilişkindir. Anılan Yasa uyarınca istisnalar dışında her türlü inşaat yapımı işi ilgili merciiden alınacak ruhsatla olanaklıdır. Şayet inşaat ruhsatsız (kaçak) olarak yapılmış veya tasdikli plan ve projesine uyulmamışsa ilgililer hakkında ceza işlemi uygulanır ve mahkemelerden konusu suç teşkil eden işle ilgili himaye istenemez. İnşaatın yıkımı gerekecekse yüklenicinin edimini yerine getirdiğinden de sözedilemez. Dolayısıyla yükleniciye peşinen devredilmiş tapular varsa bunların ve yine yüklenicinin arsa payı devri inşaat yapımı karşılığı peşinen aldığı ve üçüncü kişilere devrettiği tapuların arsa sahibine iadesi gerekir. Bu gibi uyuşmazlıklarda yükleniciden tapu devralan üçüncü kişilerin MK.nun 3. maddesince iyi niyetli olduğu da kabul edilemez. Ne var ki bütün bunların açığa kavuşturulması yukarıdan beri değinilen ilkeler doğrultusunda inceleme ve araştırma yapılmasına bağlı olduğundan, mahkemece

yapılacak iş; inşaata ait işlem dosyasını ilgili merciiden getirtmek, yerinde keşif yapılarak konusunda uzman olan bilirkişilere yapının tasdikli projesine uygun inşa edilip edilmediğini yasaya aykırılık varsa bunun giderilip giderilemeyeceğini belirletmek, giderilmesi olanaklı ise bu konuda yükleniciye mehil vermek ve binanın yasaya uygun hale getirilmesini sağlamak, binanın yıkımı gerekiyorsa yüklenici edimini yerine getirmediğini düşünmek, açılarak birleştirilen tüm davaların sonucunu araştırma ve inceleme doğrultusunda değerlendirerek hükme varmaktan ibarettir **(15. HD. 17.12.2003, 2994/6062)**.

*Davacı, davalılardan Secahattin ile yapılan anlaşma uyarınca bu davalının müvekkilinin hissedarı bulunduğu Küçükçekmece, Cumhuriyet mevkiinde kain tapunun 27 pafta 215 parsel nosunda kayıtlı bulunan arsaya kat karşılığı inşaat yapılacağını, tapunun 250/843 payını bu davalıya devrettiğini, inşaatı da kaçak ve ruhsatsız olarak yarım bırakıp kaçtığını, diğer davalıların söz konusu arsadan daire satın alan kişiler olup inşaatın durumunu bilmelerinin gerektiğini ileri sürerek akdin feshiyle hisse devirlerinin eski hale getirilmesi bakımından tapu kayıtlarının iptaliyle 250/843 hissenin adına tapuya tescilini talep ve dava etmiştir.

Dava konusu 215 parsel nolu arsa üzerinde davalı Secahattin kat karşılığı inşaat yapacak ve buna karşılık davacıya daireler verecektir. Bu anlaşma uyarınca davacıya ayrıca bir bedel ödenmemiştir. Bu nedenle davacı ile davalı Secahattin arasındaki ilişki daire karşılığı inşaat yapımından kaynaklanmış, diğer bir deyişle satış işlemi kastedilmemiştir. Öyle olunca davalı yükleniciye inşaat yapımı amacıyla yapılan tapu kayıtlarının devrinin inşaatın sözleşmesine uygun bir biçimde bitirilip, arsa sahibine verilmesi öngörülen dairelerin teslimi şartına bağlı tutulduğu da kabul edilmelidir. İnşaatları daire alan üçüncü kişilerin durumuna gelince; yüklenici dışında davalı sahada yer alan bu kişiler, davalı Secahattin'den pay satın almışlardır, bir kısmı ise

Secahattin'in sattığı kişilerin devrettiği şahıslardır. Tüm bu satın alan davalıların amacının arsanın satımı olmayıp, arsa üzerinde yapılacak inşaatın bağımsız bölümler edinmek olduğunda kuşku yoktur. Bu nedenle işlemin geçerliliğinin arsa sahibine karşı üstlenilen edimin tamamen yerine getirilip dairelerinin teslimi şartına bağlı olduğunu bilmeleri hayatın olağan akışının icabındandır. Davacılar satın alma işlemini gerçekleştirirlerken gerekli özeni göstermelidirler. Bu sebeple MK.nun 931. maddesi hükmünden yararlanmaları düşünülemez.

Öte yandan; dosya kapsamından, 215 parsel üzerinde beş adet yapının mevcut olduğu, tamamının ruhsatsız ve kaçak bulunduğu, bunların kimler tarafından inşa olunduğu belli olmadığı gibi taahhütnameye göre inşaatın ruhsatlı olacağı da anlaşılmaktadır. Yapılarda davacı arsa sahibine tahsis olunan daireler mevcut değildir. Davacı daire edinmek amacıyla tapu devretmiş, ancak daire sahibi olmadığı gibi arsanın üzerine üçüncü kişilerce kaçak yapılar oluşturulmuştur. Ruhsatsız, kaçak ve iddiaya göre de komşu parsellere tecavüzlü binaların yasallaşması mümkün değildir. İmar mevzuatı kamu düzeniyle ilgili olup herkesin riayetle mükellef olduğu bir konudur.

Davalı yüklenici, edimini taahhütnameye ve mevzuata uygun biçimde yerine getirmemiştir. Satın aldığı ileri süren davalılar da arsa sahibine karşı yüklenicinin üstlendiği görevi yapmış değillerdir. Bu nedenle olayda akdin feshi ve tapu iptali şartları oluşmuştur **(15. HD. 19.10.1998, 3274/3915)**.