

dava dilekçesinde; çatı katının imara aykırı olarak yapıldığını, bu nedenle yıkılacağını, yıkım nedeni ile oluşan değer kaybını, 4 adet imara aykırı açılan pencerenin yıkım parasını ve ayıplı yapılan dış cephenin giderim bedelinin tahsilini talep etmiş, davalı ise kendilerinin yapı kullanım belgesi ile birlikte taşınmazı devrettiklerini, istenen bedellere yönelik imalatların davacı tarafından yapıldığını, kendilerinin sorumlu olmadığını belirterek davanın reddini talep

etmiştir. Mahkemece ayıp giderim bedeli olarak 228.567,56 TL'nin tahsiline karar verilmiştir

15. Hukuk Dairesi

2018/2563 E. , 2018/4079 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi (Tük. Mah. Sıf.)

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davalı vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmâl edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, davacı iş sahibi imara aykırı yapılan yerler ile ayıp giderim bedelinin tahsilini talep etmiş, mahkemece davanın kabulüne dair verilen karar, davalı vekilince temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Davalının diğer temyiz itirazlarına gelince;

Davacı dava dilekçesinde; çatı katının imara aykırı olarak yapıldığını, bu nedenle yıkılacağını, yıkım nedeni ile oluşan

değer kaybını, 4 adet imara aykırı açılan pencerenin yıkım parasını ve ayıplı yapılan dış cephenin giderim bedelinin tahsilini talep etmiş, davalı ise kendilerinin yapı kullanım belgesi ile birlikte taşınmazı devrettiklerini, istenen bedellere yönelik imalatların davacı tarafından yapıldığını, kendilerinin sorumlu olmadığını belirterek davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece ayıp giderim bedeli olarak 228.567,56 TL'nin tahsiline karar verilmiştir.

Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre; eserdeki ayıplar yönünden ayıp giderim bedelinin ayıbın ortaya çıktığı tarihe ayıpların giderilmesi için gereken makul süre eklenmek suretiyle bulunacak tarihe göre belirlenmesi gerekir. (emsal Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin

2016/3378 Esas, 2017/2560 Karar sayılı ilamı) Ayıbın ortaya çıktığı tarih ile davanın açıldığı tarih arasında uzun süre var ise davanın geç açılmasında davalı yüklenicinin bir kusuru bulunmadığından 6098 sayılı TBK'nın 114/II. maddesi yollamasıyla 52. maddeleri gereğince artan zarardan davalı sorumlu tutulamaz. Ayıbın ortaya çıktığı tarih ile dava tarihi arasındaki maliyet farkına (artan zarara) iş sahibi katlanmak durumundadır. Ayrıca, ayıpların giderim bedelinin mahalli piyasa rayicine göre, mahalli piyasa fiyatlarına KDV ve yüklenici karı dahil olduğundan piyasa rayicine göre belirlenecek miktara KDV ve yüklenici karı eklenmeksizin ayıp giderim bedeli belirlenmelidir. Açıklamalar dikkate alındığında; mahkemece hükme esas alınan raporda, ayıpların ortaya çıkma tarihi 2014 olmasına rağmen, villanın teras katındaki ebeveyn yatak odası ve banyosu ile 4 adet 1 m2'lik pencerelerin yıkılıp mimari projeye göre yeniden inşa edilmesi gerektiği belirtilmiş ve yapılan hesaplamada imara aykırı yapılan bu kısımların giderim bedelinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı listeden patlayıcı madde kullanmadan demirli demirsiz beton inşaat yıkım poz no:18.185'deki bedel dikkate alınmıştır. Bununla birlikte, 2015 yılına göre yapılan piyasa araştırması uyarınca moloz atılma bedeli, nakliye dahil olmak üzere 75,00 TL olarak tespit edilerek hesaplama yapılmıştır. Ayrıca raporda kompozit kaplama ile ilgili

yapılan hesaplamada hangi tarih ve fiyatın kullanıldığı açıklanmamıştır. Bu durumda rapor Yargıtay denetimine elverişli olmadığı gibi raporun hükme esas alınması da doğru olmamıştır.

Bununla birlikte; imara aykırı ve kaçak yapılar için 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 itibariyle geriye etkili olarak uygulanması öngörölmüş bir düzenlemedir. Usulî kazanılmış hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de uygulanması gerektiği gibi, Yargıtay'ca gözetilmesi gerekir.

Bu durumda, mahkemece yapılacak iş; ... 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2014/33 D.İş sayılı dosyasının da getirtilerek hükme esas alınan bilirkişiden ek rapor alınıp yukarıda açıklanan şekilde Yargıtay denetimine elverişli rapor almak ve 7143 sayılı Yasa ile İmar Kanunu'nun değişik 16. maddesi uyarınca yapı kayıt belgesi alınarak inşaatın yasal hale getirilip getirilmediği de dikkate alınarak sonucuna uygun karar vermekten ibarettir. Eksik inceleme ve hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine, 2. bentte açıklanan nedenlerle kabulü ile hükmün davalı yararına **BOZULMASINA**, 1.630,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davalıya verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 25.10.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.