

Dava, Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin feshi ile tapu iptâli ve tescil istemine ilişkin olup, mahkemece davanın kabulüne dair verilen karar

15. Hukuk Dairesi

2018/1753 E. , 2018/2525 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki asıl dosya davalısı ... vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin feshi ile tapu iptâli ve tescil istemine ilişkin olup, mahkemece davanın kabulüne dair verilen karar, asıl dosya davalısı ... tarafından temyiz edilmiştir.

Asıl dosyada davacı ..., birleşen dosyada davacılar ... ve ... dilekçelerinde ... ile davalı yüklenici ...'in 31.05.1999 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi

imzaladıklarını, bu sözleşmeye konu parselin diğer maliki olan ...'in de aynı şartları kabul ederek davalı yüklenici ile 30.07.1999 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığını, işe başlayan yüklenicinin haksız çıkar sağlamak amacıyla sözleşmeye ve ruhsata aykırı katlar yaptığını, bu nedenle ilgili belediyece bina için yapı tatil tutanağı düzenlendiğini, davalı yüklenicinin kaçak olarak binayı tamamladığını, bu aşamada sözleşmeye göre kendisine düşen bağımsız bölümlere ilişkin 8/18 oranındaki arsa payını üçüncü kişilere sattığını, satacağı bağımsız bölüm kalmamasına rağmen elinde kalan 1/18 oranındaki arsa payının da davalı ...'e satıldığını belirterek, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshine, davalı ... adına olan tapu kaydının iptâli ile davacılar adına tesciline karar verilmesini istemiş, davalı ... dava konusu olan taşınmazdaki hissesini satın aldığı binanın tamamlanmış olduğunu, kendisinin hissesini annesi ...'den devraldığını, annesinin de bu hisseyi ...'tan satın aldığını, davalı ...'nın annesine hisseyi satarken dava konusu olan binadaki dükkanı gösterdiğini ve buranın hisse karşılığı geldiğini, ancak tapuda herkesin hissesinin olduğunu ve kendilerine dükkanı sattığını, kendisinin de maddi sıkıntılardan dolayı hissesini ...'e sattığını, ancak ... tapudaki sorunlar nedeniyle hissesini geri kendisine devrettiğini, davayı kabul etmediğini belirterek davanın reddini savunmuş diğer davalılar davaya cevap vermemiş, mahkemece sözleşmenin geriye etkili olarak feshine ve taşınmazda halen davalı ... adına olan 1/18 payın eşit oranda davacılar adına tesciline karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

İmara aykırı ve kaçak yapılarla ilgili olarak hüküm tarihi ve onama tarihinden sonra olmak 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 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 sözleşme resmi 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 imkânı 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 yazılı nedenlerle asıl dosya davalısı ...'in temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden asıl dosya davalısı ... yararına BOZULMASINA, bozma nedenine göre bu aşamada diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden asıl dosya davalısı ...'e geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 18.06.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.