

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca davacı yükleniciye verilen dairelerin dairelerin tapu devrinin davalı arsa sahiplerince yapılmaması sebebi ile 14 ve 15 nolu bağımsız bölümlerin bedellerinin tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir

15. Hukuk Dairesi

2018/1920 E. , 2018/3370 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi:Asliye Hukuk Mahkemesi

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

– K A R A R –

Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca davacı yükleniciye verilen dairelerin dairelerin tapu devrinin davalı arsa sahiplerince yapılmaması sebebi ile 14 ve 15 nolu bağımsız bölümlerin bedellerinin tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, ... ili, ... ilçesi, ... köyü, 190 Ada, 1 Parsel de kayıtlı bulunan taşınmaz hakkında, taraflar arasında 14.06.2006 tarihli, 13094 yevmiye nolu “Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalandığını, bu sözleşme ile dava konusu D blok 4. kat 14 ve 15 nolu dairenin kendilerine verilmesinin kararlaştırıldığını, müvekkilinin tüm edimlerini yerine getirmesine rağmen tapu devri yapılmadığını belirterek davalı adına olan tapunun iptâli ile davacı adına tescilini istemiş, davalılar davanın reddini savunmuş, mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Taraflar arasındaki uyuşmazlık sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup davacı eser sözleşmesinin türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle yükleniciye düşen dairenin adına tescilini istemektedir. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ne göre yüklenicinin tapuya hak kazanabilmesi için inşaatı sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp teslim etmesi ve iskân alma yükümlülüğü kendisinde ise iskân belgesini de almak zorundadır. Yüklenici sözleşme gereğince kendisine düşen daireyi alacağın temlik hükümlerine göre yazılı olmak üzere üçüncü kişiye devredebilir. Yüklenicinin tapuya hak kazanmış olması halinde temlik alan 3. kişi yazılı temlik sözleşmesine dayanarak taşınmazın adına tescilini isteyebilir. 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.

İmara aykırı ve kaçak yapılar için uygulamadaki temel esaslar 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 bedeline hak kazanabilmesi diğer bir deyişle kısmen iş bedeli olarak karalaştırılan 14ve 15 nolu bağımsız bölümün tesciline hak kazanabilmesi için yapının yasal olması zorunludur. Belediyeden işlem dosyası getirtilmeli ve iskânının alınıp alınmadığı belirlenmeli, alınmamış ise iskân alınması konusunda davacı tarafa yetki ve süre verilip bu konuda gerekli işlemlerin ikmâlinin sağlanması, iskân almaya elverişli değil ise tapuya hak kazanamamakla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu geçici 16. madde hükümleri değerlendirilmeli ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinden kısmen eksik inceleme nedeniyle kısmen de hükümden sonra yürürlüğe giren kanun hükmünün değerlendirilmesi zorunluluğu nedeniyle hükmün temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, bozma nedenine göre bu aşamada diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 24.09.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.