

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemi

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Taraflar arasında 02.04.1987 tarihli düzenleme şeklinde esas sözleşme, 21.08.1987 tarihli yine düzenleme şeklinde ek sözleşme ve ayrıca 24.07.1989 tarihli adi yazılı ek sözleşme bulunmaktadır.

Kat irtifakı, ilave bağımsız bölümlerin yapılmasından önce 21.08.1987 tarihli ek sözleşmeye göre kurulmuş olup, bugünkü fiili durum ile kat irtifakı birbiri ile uyumamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre her türlü inşaat, ruhsata bağlıdır. İnşaatta yapılacak değişiklik de yine tadilat projesine dayanmalıdır. Aksi halde, kaçak veya projesine aykırı olup da yasal hale getirilemeyen bina yada eklentileri, yasa gereği yıkılacağından, bu yerlerle ilgili tapu iptali-tescil ve alacak istemleri dinlenemez.

Somut olayda, dava konusu inşaatın başlangıçtan itibaren yasal olarak yapıлып yapılmadığı incelenmemiştir. Yasal durum açıklığa kavuşturulmadan, davanın çözümü mümkün değildir.

0 halde mahkemece yapılması gereken iş; inşaata ilişkin işlem dosyası Belediyeden getirtilmek, yerinde keşif icra edilmek suretiyle inşaatın tamamen veya kısmen yasal olup olmadığının tespitinden, sonradan yapılan kısımların yasal olmaması halinde tadilat projesi ile yasal hale getirilip getirilemeyeceğinin araştırılmasından, yasal hale getirilmesi mümkün ise 24.07.1989 tarihli adi yazılı sözleşmenin ifa ile geçerli hale geleceği göz önünde bulundurularak, paylaşımın bu sözleşmeye göre yapılmasından, aksi takdirde, inşaatın

tamamının yasal hale getirilmesinin mümkün bulunmaması halinde yıkılması gerekeceğinden, hasıl olacak sonuca göre bir hüküm tesisinden ibarettir **(15. HD. 2.4.2007, 1956/2022)**.