

Dava konusu inşaatın ruhsata aykırı olarak yapıldığı ve şu anda bazı bölümlerinin kaçak durumda bulunduğu, yasal hale getirilmelerinin mümkün olup olmadığı araştırılmadığı gibi, sözleşmeye göre hangi bağımsız bölümlerin kime ait olduğunun mevcut duruma göre tespitinin de mümkün bulunmadığı

Dava konusu inşaatın ruhsata aykırı olarak yapıldığı ve şu anda bazı bölümlerinin kaçak durumda bulunduğu, yasal hale getirilmelerinin mümkün olup olmadığı araştırılmadığı gibi, sözleşmeye göre hangi bağımsız bölümlerin kime ait olduğunun mevcut duruma göre tespitinin de mümkün bulunmadığı anlaşılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, her türlü inşaatın ruhsata bağlı yapılması gerekir. Kaçak ve ruhsata aykırı kısımların emredici nitelikteki hükümler karşısında yıkılması gerektiğinden, bu yerlerin ekonomik varlıklarından da söz edilemez. Somut olayda, davalıların oturdukları bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmadığı için, arsa payı intikali nedeniyle işgallerindedir. Başka bir anlatımla, davalılar bu inşaatla malik durumundadırlar.

Kaçak yapılan ve yıkılması gereken binalarla ilgili yüklenicinin edimini yerine getirdiği kabul edilemez.

Sözleşmenin feshi ve tapuların BK.nın 101/I. maddesi uyarınca iadeleri gerekir.

Somut olayda, sözleşmenin feshi ve tapuların iptali istenmeden malik gözüken davalılar aleyhine menî müdahale davasının açılması bu aşamada mümkün değildir. O halde davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü doğru olmamış, kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir **(15. HD. 21.3.2007, 7482/1755)**.