

Davacı, davalı diğer hissedar ile birlikte Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzaladıklarını, sözleşme uyarınca zemin kat 21 nolu asma kat dükkan, 5. kattaki 10 nolu dairenin davacıya ait olduğunu, kat mülkiyetinin kurulduğu, binanın inşaa edildiği, davalının diğer hissedarların hisselerini teslim ettiği, kendisine ait daire ve dükkanları teslim etmediği

15. Hukuk Dairesi

2018/1736 E. , 2018/1701 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, yargılamanın yenilenmesi istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, süresi içinde davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, davalı diğer hissedar ile birlikte Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzaladıklarını, sözleşme uyarınca zemin kat 21 nolu asma kat dükkan, 5. kattaki 10 nolu dairenin davacıya ait olduğunu, kat mülkiyetinin kurulduğu, binanın inşaa edildiği, davalının diğer hissedarların hisselerini teslim ettiği, kendisine ait daire ve dükkanları teslim etmediğini,...

1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/379 Esas, 2013/29 Karar sayılı dosyasında 10 nolu daire için davacının daireyi sattığına hükmedilerek tapu kaydının davalıya nakledildiğini, davalının da taşınmazı 3. şahsa sattığını, mahkeme kararına konu 11.06.2010 tarihli belge altındaki imzanın sahte olduğunu, davacıya ait olmadığını, HMK 376 maddesi uyarınca yargılamanın yenilenmesi ile ... 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/379 Esas, 2013/29 Karar sayılı kararın iptâline karar verilmesini istemiş, davalı yargılamanın iadesi koşulları bulunmadığını, 10 nolu bağımsız bölümün ...'e ait olduğuna dair sözleşmede hüküm bulunmadığını, ... tarafından tapuda bizzat işlem yapıldığını, hak düşürücü sürenin geçtiğini belirterek davanın reddini savunmuş, mahkemece HMK 375 ve devamı maddelerde yer alan yargılamanın yenilenmesi şartlarının bulunmadığı, davacının sözünü ettiği belgenin hükme esas alınmadığı, 375. maddede sayılan diğer yargılamanın iadesi koşullarının da bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler, borçluları veya yerine geçmiş oldukları kimselerin aralarında anlaşarak, kendilerine karşı hile yapmaları nedeniyle hükmün iptalini isteyebilirler (HMK 376/1). Lehine karar verilen tarafın, karara tesir eden hileli bir davranışta bulunmuş olması yargılamanın iadesi

sebeplerindendir (HMK 375/1-h).Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasındaki uyuşmazlık sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup davacı ile davalılardan Mülkiye arsa sahibi olarak, davalı ...'ın yüklenici olarak imzaladığı Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşmeye göre 10 nolu bağımsız bölümün kime ait olması gerektiği, sonrasında bu daireye ilişkin anlaşma bulunup bulunmadığı taraflar arasında ihtilâflı olup, açılan davada davalıların aralarında anlaşarak veya anlaşma olmaksızın birisinin hileli davranışıyla davacıya ait olması gerektiği iddia edilen bağımsız bölüm hakkında mahkeme kararı alınmasını sağlayıp sağlamadıkları ve yargılamanın iadesi koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin çözülmesi gerekmektedir. Davacı yargılamanın yenilenmesi istenen dosyada taraf olmayıp açtığı dava HMK 376. madde gereğince davada taraf olmayan 3. kişinin açtığı yargılamanın iadesi davasıdır. Mahkemece HMK 376. maddede düzenlenen yargılamanın iadesi sebebine uygun bir biçimde araştırma ve değerlendirme yapılmaksızın yazılı şekilde eksik incelemeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış ve kararın temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 24.04.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı bozmaya uyularak verilen hükmün temyizden tetkiki davacı asıl ile davalı vekilince istenmiş ise de; davacının temyiz dilekçesinin süresi içerisinde temyiz defterine kaydedilmediği ve temyiz harcının yatırılmadığı, davalının temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi uyarınca tapu iptâli ve tescil istemine ilişkindir. Mahkemece kusurlu işlerin giderim bedeli olarak hesaplanan miktarın davalı tarafa ödenmesi halinde talep edilen bağımsız bömlerinin davalı adına olan tapu kayıtlarının iptâli ile davacı adına tesciline dair verilen karar davacı asıl ve davalı vekilince temyiz edilmiştir.

1-Davacı asıl 10.04.2017 havale tarihli dilekçesi ile katılma yoluyla temyiz isteminde bulunmuş ise de dilekçesi temyiz defterine kayıtlı olmadığı gibi temyiz harcı da yatırılmadığı bu arada temyiz süresi geçtiğinden davacının temyiz isteminin süre yönünden reddine karar vermek gerekmiştir.

2-Davalının temyiz itirazlarına gelince hükmüne uygulan Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 23.12.2014 gün 2014/6741 Esas 2014/8389 Karar sayılı bozma ilâmında davanın açılmasına sebebiyet vermeyen davalı aleyhine yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesinin doğru olmadığından bahisle hüküm bozulmuştur. Yerel mahkemece bozmaya uyulduğuna göre bozma uyarınca karar verilmesi zorunlu hale geldiğinden yargılama giderleri kapsamında alınması gereken bakiye ilâm harcının da davacıdan alınarak hazineye gelir kaydına karar verilmesi yerine davalıdan tahsiline karar verilmesi uyulan bozma ilâmı ile oluşan usulü kazanılmış hakka aykırı olmuştur. Kararın bu yönden bozulması gerekmekte ise de; yapılan hatanın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı HMK geçici 3. maddesi yollamasıyla 1086 sayılı

Hukuk Usulu Muhakemeleri Kanun'un 438/VII. maddesi uyarınca düzeltilerek onanması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacının temyiz isteminin süre yönünden reddine, 2. bent uyarınca davalının temyiz itirazlarının kabulüyle mahkeme kararının hüküm kısmı 4. fıkra ikinci satırında 14.969,30 TL'nin rakam ve kelimesinden sonra gelen "davalıdan" sözcüğünün karar metninden çıkartılarak yerine "davacıdan" sözcüğünün yazılmasına ve kararın değiştirilen bu şekliyle **DÜZELTİLEREK ONANMASINA**, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 19.06.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

"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'nden kaynaklanan tapu iptâl tescil talebine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

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

2-Davacı davasında davalılara ait 20 nolu parsel üzerindeki 3 ayrı kattan oluşan apart daire inşaatını yaptığını, karşılığında kendisine verilmesi gereken 20 parseldeki apartın zemin kat ve çatı katındaki tapu hakkının kendisine verilmediğini belirterek davalının vefatı ile mirasçılara intikâl edecek hissenin iptâli ile adına tesciline, olmadığı takdirde söz konusu taşınmazların değeri olan 90.000,00 TL'nin davalılardan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir. Mahkemece fesih noktasında taraf iradelerinin dava tarihi itibarıyla bulunduğu, mülga 818 sayılı BK 61 maddesi uyarınca davacının yaptığı masrafların bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebileceği, belediyeden alınan yazıya göre binaların taban alanı ölçülerinde ve projelerle farklılık gösterdiği, onaylı vaziyet planına uymadığı, ayrıca deniz cephesinde yapılan binaların bir kısmının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 20 metrelik mesafe içinde kaldığı, bazı binalarda ilave kat yapıldığı ancak ruhsata uygun hale getirilmesinin mümkün olduğunun belirtildiği, davacıya verilen süreye rağmen binanın yasal hale getirilmediği ve bu haliyle imalatın arsa sahibinin yararına olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Mahkemenin kararı Dairemizin uygulamalarına ve emsal kararlarına uygundur. Ancak 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 Sistemi'ne yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği (Geçici 16/1); Yapı

Kayıt Belgesi'nin 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 bağlanabileceğı (Geçici 16/3);Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceğı (Geçici 16/4); Yapı Kayıt Belgesi'nin, 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 belirleneceğı (Geçici 16/12) düzenlenmiş ve maddenin diğer fıkralarında da uygulama esasları ve istisnaları belirtilmiş ayrıca bu tür yapılarda cins değışikliği 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 içeriğı itibarıyla geriye etkili olarak uygulanması öngörölmüş bir düzenlemedir. Usuli kazanılmış hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de uygulanması gerektiğı gibi, öncesinde aksine verilmiş bir bozma kararı bile bulunsa, temyiz aşamasında da Yargıtay'ca gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değeriendirildiğinde kanunda belirtilen süre içinde başvurulup gerekli işlemler tamamlanarak Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yapının yasal hale getirilip getirilmediğı saptanmak suretiyle uyuşmazlığın mahkemece yeniden değeriendirilmesi gerektiğinden verilen kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA, ödediğı temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara

karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 09.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.