

Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin geriye etkili feshi ve tapu iptâl ve tescil istemine ilişkin olup, mahkemece davalılar ..., ... ve... yönünden feragat ve vazgeçme nedeniyle reddine, ..., ... ve ... yönünden konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına dair verilen karar, davacılar vekilince temyiz edilmiştir. 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.

15. Hukuk Dairesi

2018/1552 E. , 2018/2981 K.

▪

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

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

– K A R A R –

Dava, davacıların murisi...’ın arsa sahibi sıfatıyla, davalılardan ... ve ... müteahhit sıfatıyla hareket etmek suretiyle aralarında ... 1. Noterliği’nin 19.12.1988 gün ve 96785 yevmiye numarası ile imzaladıkları ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesinde bulunan 2487 ada, 2 parsel sayılı taşınmazla ilgili olarak Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin geriye etkili feshi ve tapu iptâl ve tescil istemine ilişkin olup, mahkemece davalılar ..., ... ve... yönünden feragat ve vazgeçme nedeniyle reddine, ..., ... ve ... yönünden konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına dair verilen karar, davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

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 iptal 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 diğeri 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 içeriği 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 gerektiği gibi yeni düzenlemenin temyiz ve karar düzeltme aşamasında Yargıtay'ca da gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde, Dosya kapsamında bulunan ... Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün cevabi yazısında "...yapının mevcut halinin ruhsata bağlanamayacağı tespit edilmiştir." ifadesi yer aldığından, 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle 3194 sayılı Kanun'a eklenen geçici 16. madde gereğince 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 kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacıların temyiz kabulüyle hükmün temyiz eden davacılar yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılar geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 10.07.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.