

İmar Yasası maddesine göre ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen yapılarda ruhsata aykırılık giderilemiyorsa Yasa maddesi hükmü gereğince ilgili belediye veya valilikçe inşaat derhal durdurulur ve yasal hale getirilmesi olanaksız ise veya ruhsat ve eklerine ya da imar mevzuatına aykırılık öncelikle yüklenici tarafından giderilemiyorsa bu hali ile yapılan yapının yıktırılmasına karar verilir ve anılan Yasa maddesi hükmü gereğince de yapı sahibine ve

yükleniciye ceza yaptırımını uygulananır

15. Hukuk Dairesi

2016/2476 E. , 2016/4105 K.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Birleşen ... sayılı davada

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davalı-birleşen dosya davacısı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış, eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmâl edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanan bakiye iş bedelinin tahsili için yüklenici tarafından açılmış alacak davası, birleşen dava ise ayıplı ifa nedeniyle sözleşmenin feshi maddi ve manevi tazminat istemine ilişkin olup mahkemece davanın kısmen kabulüne kısmen reddine, birleşen davanın kanıtlanamadığından reddine karar verilmiş, karar davalı-birleşen dosya davacısı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Taraflar arasında; 24.04.2012 tarihli adi yazılı eser sözleşmesi uyarınca, yüklenici davacının davalı iş sahibi için nitelikleri sözleşmede yazılı bir prefabrik çelik bina inşa etmesi, iş sahibinin de 31.500,00 TL bedel ödemesi hususlarında anlaşmaya varıldığı, işin 15 günde bitirilmesinin kararlaştırıldığı hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır.Davacı işi yapıp teslim ettiğini, iş bedelinden 8.500,00 TL'yi aldığını bakiye 23,00 TL'nin ödenmediğini iddia etmekte, davalı eserin kabul edilemeyecek ölçüde ayıplı olduğunu, üstelik yüklenicinin binayı ruhsatsız yaptığını, gerekli izinleri almadığını belirterek akdin

feshiyle maddi zararı için şimdilik 1.000,00 TL ile 5.000,00 TL manevi tazminatın tahsilini istemektedir. Mahkemece iş sahibinin süresinde ayıp ihbarında bulunmayıp eseri çekincesiz kabul ettiği gerekçesiyle birleşen dava reddedilmiş, yapılan keşfe, dinlenen tanık beyanlarına, alınan bilirkişi raporuna göre davalı tarafından ödendiği kanıtlanamayan bakiye iş bedelinden 1.500,00 TL depreme karşı güçlendirme bedeli düşülerek 21.500,00 TL'nin iş sahibinden dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsiline karar vermiştir. Sözleşme konusu iş inşaat yapımına ilişkin olması nedeniyle, imar kanununun 21. maddesine göre ruhsata tabi olup bu husus kamu düzenine ilişkindir. Davacı-birleşen dosya davalısı yüklenicinin, imar kanununa, projeye ve fenni şartlara uygun imalât yapmadığı, iddiası, mahkemenin hükme esas aldığı bilirkişi raporunda incelenip, değerlendirilmemiştir. Oysa 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21. maddesine göre 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 ve 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. İmar Kanunu'ndaki bu düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilmelidir. Emredici hukuk kurallarını içeren 3194 sayılı İmar Yasası hükümlerine aykırı ve onaylı projeye dayanmadan yapılan iş ve imalâtlarla ilgili olarak gerçekleşen imalât bedelinin talep ve dava edilmesi, imara aykırılığın ve dolayısıyla yasaları tanımazlığın meşrulaştırılması anlamına geleceğinden kabul edilemez. Başka bir anlatımla, mahkemeler yasaya aykırı durumların kabulüne ve devamına yardımcı olacak kararlar veremezler. Bu hususun araştırılmaması da doğru olmamıştır.0 halde mahkemece yapılacak iş; öncelikle bilirkişi raporları da gönderilerek belediye imar işlem dosyasının temin edilmesi,

söz konusu parselde yapılan inşaatla ilgili yapı ruhsatı alınıp alınmadığının tespiti, alınmamış ise alınmasının mümkün olup olmadığı araştırılıp inşaatın yasal hale getirilip getirilemeyeceğinin belirlenmesi, yasal hale getirilemeyecek durumda ise imar mevzuatına aykırı imalâtın yıkılması gerektiğinden ve ekonomik değerinden söz edilemeyeceğinden iş bedeli talebinin reddine karar verilmesi, ruhsat alınmasının mümkün olması halinde gösterilen tanıklar da dinlenerek ayıp ihbarının süresinde yapıldığının saptanması halinde eksik ve ayıplar da dikkate alınarak sözleşme götürü bedelli olduğundan fiziki oran tesbit edilip, götürü bedele uygulanarak hakedilen bedelin hesaplattırılması ve bundan kanıtlanan ödemeler düşüldükten sonra sonucuna göre bir karar vermekten ibarettir. Açıklanan bu nedenlerle kararın bozulması uygun bulunmuştur. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın temyiz eden davalı-birleşen dosya davacısı yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalı-birleşen dosya davacısına geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 03.10.2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.