

iskan almaya elverişli olmayan yapı için yüklenicinin iş bedeli olan tapuya hak kazanamayacağı

Özet: Dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca davacı yükleniciye verilen dairelerin dairelerin tapu devrinin davalı arsa sahiplerince yapılmaması sebebi ile 14 ve 15 nolu bağımsız bölümlerin bedellerinin tahsili istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Yüklenicinin iş bedeline hak kazanabilmesi diğer bir deyişle kısmen iş bedeli olarak kararlaştırılan 14ve 15 nolu bağımsız bölümün tesciline hak kazanabilmesi için yapının yasal olması zorunludur. Belediyeden işlem dosyası getirtilmeli ve iskânının alınıp alınmadığı belirlenmeli, alınmamış ise iskân alınması konusunda davacı tarafa yetki ve süre verilip bu konuda gerekli işlemlerin ikmâlinin sağlanması, iskân almaya elverişli değil ise tapuya hak kazanamamakla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu geçici 16. madde hükümleri değerlendirilmeli ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinden kısmen eksik inceleme nedeniyle kısmen de hükümden sonra yürürlüğe giren kanun hükmünün değerlendirilmesi zorunluluğu nedeniyle hükmün temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

E: 2018/1920 K: 2018/3370 K.T.: 24.09.2018

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 geređi konuřulup dűřűnűldű:

K A R A R

Dava, Kat Karřılıđı İnřaat Sűzleřmesi uyarınca davacı yűkleniciye verilen dairelerin dairelerin tapu devrinin davalı arsa sahiplerince yapılmaması sebebi ile 14 ve 15 nolu bađımsız bűlűmlerin bedellerinin tahsili istemine iliřkin olup, mahkemece davanın reddine dair verilen karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiřtir. Davacı vekili, ... ili,... ilćesi, ... kűyű, 190 Ada, 1 Parsel de kayıtlı bulunan tařınmaz hakkında, taraflar arasında 14.06.2006 tarihli, 13094 yevmiye nolu “Dűzenleme řeklinde Satıř Vaadi ve Kat Karřılıđı İnřaat Sűzleřmesi” imzalandıđını, bu sűzleřme ile dava konusu D blok 4. kat 14 ve 15 nolu dairenin kendilerine verilmesinin kararlařtırıldıđını, művekkilinin tűm edimlerini yerine getirmesine rađmen tapu devri yapılmadıđını belirterek davalı adına olan tapunun iptűli ile davacı adına tescilini istemiř, davalılar davanın reddini savunmuř, mahkemece davanın reddine karar verilmiř, hűkűm davacı tarafından temyiz edilmiřtir.Taraflar arasındaki uyuřmazlık sűzleřme tarihine gűre uygulanması gereken 818 sayılı műlga Borćlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde dűzenlenen eser sűzleřmesinden kaynaklanmakta olup davacı eser sűzleřmesinin tűrű olan kat karřılıđı inřaat sűzleřmesi nedeniyle yűkleniciye dűřen dairenin adına tescilini istemektedir.Kat Karřılıđı İnřaat Sűzleřmesi’ne gűre yűklenicinin tapuya hak kazanabilmesi ićin inřaatı sűzleřme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp teslim etmesi ve iskűn alma yűkűmlűlűđű kendisinde ise iskűn belgesini de almak zorundadır. Yűklenici sűzleřme geređince kendisine dűřen daireyi alacađın temliki hűkűmlerine gűre yazılı olmak űzere űćűncű kiřiye devredebilir. Yűklenicinin tapuya hak kazanmıř olması halinde temlik alan 3. kiři yazılı temlik sűzleřmesine dayanarak tařınmazın adına tescilini isteyebilir.3194 sayılı İmar Yasası’nın 21. maddesi hűkmű uyarınca, bazı istisnalar dıřında, bűtűn yapılar ićin belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inřa 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 iptâl 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 diğerk 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 aşamasında Yargıtay'ca da gözetilmesi gerekir.

Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde: yüklenicinin iş bedeline hak kazanabilmesi diğerk bir deyişle kısmen iş bedeli olarak karalaştırılan 14ve 15 nolu bağımsız bölümün tesciline hak kazanabilmesi için yapının yasal olması zorunludur. Belediyeden işlem dosyası getirtilmeli ve iskânının alınıp alınmadığı belirlenmeli, alınmamış ise iskân alınması konusunda davacı tarafa yetki ve süre verilip bu konuda gerekli işlemlerin ikmâlinin sağlanması, iskân almaya elverişli değıl ise tapuya hak kazanamamakla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu geçici 16. madde hükümleri değerlendirilmeli ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinden kısmen eksik inceleme nedeniyle kısmen de hükümden sonra yürürlüğe giren kanun hükmünün değerlendirilmesi zorunluluğu nedeniyle hükmün temyiz eden davacı yararına bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün temyiz eden davacı yararına **BOZULMASINA**, bozma nedenine göre bu aşamada diğerk temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 24.09.2018 gününde oybirliğıyle karar verildi.