

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Gecikme Tazminatı Talebi – Tadilat Projesi İle Yasal Hale Getirilmeyen Katın Yasa Gereği Yıkılması Gerekeceğinden Ekonomik Hiçbir Değeri Olmadığı)

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2005/6924

K. 2007/1271

T. 28.2.2007

- **KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Gecikme Tazminatı Talebi – Tadilat Projesi İle Yasal Hale Getirilmeyen Katın Yasa Gereği Yıkılması Gerekeceğinden Ekonomik Hiçbir Değeri Olmadığı)**
- **GEÇİKME TAZMİNATI TALEBİ (Tadilat Projesi İle Yasal Hale Getirilmeyen Katın Yasa Gereği Yıkılması Gerekeceğinden Ekonomik Hiçbir Değeri Olmadığı)**
- **TADİLAT PROJESİ (Yasal Hale Getirilmeyen Katın Yasa Gereği Yıkılması Gerekeceğinden Ekonomik Hiçbir Değeri Olmadığı – Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)**

ÖZET : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan gecikme tazminatının ve karşı davada sözleşme dışı fazla işe ilişkin bedelin tahsili istemidir. Kaçak kat sözleşme dışı olduğu gibi, hala yasal hale getirilmiş değildir. İmar Kanunu, kamu düzeni ile ilgili olup, bu husus mahkemece re'sen gözönünde bulundurulmalıdır. Tadilat projesi ile yasal hale getirilmeyen katın, yasa gereği yıkılması gerekeceğinden, ekonomik hiçbir değeri yoktur. Bu itibarla, karşı davanın kabulü de doğru olmamıştır.

0 halde mahkemece yapılması gereken iş, asıl davada sözleşme uyarınca işin teslimi gereken 28.05.1999 tarihinden 16.03.2001 dava tarihine kadar dubleks üzerinden rayiç kira alacağına hükmedilmesinden ve karşı davanın da reddine karar verilmesinden ibarettir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davacı-k.davalılar vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı-k.davalılar vekili avukat Nurullah Kılıç ile davalı-k.davacı vekili avukat Mahmut Çakar geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan gecikme tazminatının ve karşı davada sözleşme dışı fazla işe ilişkin bedelin tahsili istemlerine ilişkindir.

Taraflar arasındaki 20.09.1994 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, işin teslimi gereken tarih, ruhsattan itibaren 36 ay olup, bu tarih 28.05.1999 olmaktadır. Proje dışı kaçak kat yapılması nedeniyle inşaat belediyece durdurulduğundan, sözleşmede kararlaştırılan dubleks villalar, henüz davacılara teslim edilmemiştir. Bu durumda, davacılar sözleşmede kararlaştırılan dubleks daireler için işin teslimi gereken 28.05.1999 tarihinden asıl davanın açıldığı 16.03.2001

tarihine kadar sadece dubleks üzerinden kira alacağı talep etmekte haklıdırlar. Ne var ki, kira alacağı yanlış biçimde hem kaçak katın imalat süresi de işin teslim tarihine eklenmek suretiyle ve hem de tripleks üzerinden hesaplanmıştır.

Öte yandan, kaçak kat sözleşme dışı olduğu gibi, hala yasal hale getirilmiş değildir. İmar Kanunu, kamu düzeni ile ilgili olup, bu husus mahkemece re'sen gözönünde bulundurulmalıdır. Tadilat projesi ile yasal hale getirilmeyen katın, yasa gereği yıkılması gerekeceğinden, ekonomik hiçbir değeri yoktur. Bu itibarla, karşı davanın kabulü de doğru olmamıştır.

0 halde mahkemece yapılması gereken iş, asıl davada sözleşme uyarınca işin teslimi gereken 28.05.1999 tarihinden 16.03.2001 dava tarihine kadar dubleks üzerinden rayiç kira alacağına hükmedilmesinden ve karşı davanın da reddine karar verilmesinden ibarettir.

Kararın açıklanan nedenlerle davacı arsa sahipleri yararına bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Temyiz olunan hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz eden davacı-k.davalılar yararına BOZULMASINA, 500,00 YTL duruşma vekalet ücretinin davalı-karşı davacıdan alınarak davacı-karşı davalı arsa sahiplerine verilmesine, ödedikleri temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacı-k.davalılara geri verilmesine, 28.02.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi.