

**prefabrik tesisler, gerekse
otel ve iş merkezi
niteliğindeki sabit tesisler
imara aykırı (kaçak) yapılar
haline gelmiş olup, yasal
hale getirme imkanları
bulunmadığı, bu yerlerin
ekonomik değerleri
bulunmayacağı gibi,
yüklenicinin kullanamaması ya
da kiraya verememesi
sebebiyle gelir kaybından da
söz edilemeyeceğinden davanın
tümünden reddine karar
verilmesi yerine yanlış
değerlendirme sonucu kısmen
kabul kararı verilmesi doğru
olmamış, bozulması uygun**

görmüştür.

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/6822

Karar No:2015/1157

K. Tarihi:4.3.2015

Mahkemesi :Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin 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 –

Davacı davasında, davalıya ait taşınmaz üzerinde yap-işlet-devret sözleşmesi uyarınca yaptığı inşaatların dava dışı Büyükşehir Belediyesi'nin başvurusu üzerine İdare Mahkemesince yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin iptâl edilmesi üzerine davacının faaliyetlerinin sona erdirildiği davalı belediyece bir kısım yapıların yıkılmasına karar verilerek yıkıldığını, 2010 yılında değiştirilen imar planı değişikliğiyle yapının yıkılmasından dolayı 10 yıllık gelirden mahrum kaldığını ve yapının önemli bir bölümünün kullanımının sona erdiğini belirterek yıkılan yapılar için yapım bedelinden 10.000,00 TL, kullanım ile elde edeceği bedelden 10.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir. Davacı vekili bilahare 04.04.2012 günlü ıslah dilekçesi ile kira gelir kaybına ilişkin talebini 3.358.405,50 TL'ye çıkartmış, yapıların bedeline ilişkin istemini de ıslahla yapıların yıktırılması ve molozların nakliyesi bedeli olarak değiştirip 241.900,00 TL'ye yükseltmiştir.

Davalı iş sahibi vekili cevap dilekçesi ve aşamalardaki

savunmalarında, feshedilip bilahare Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2004/517 Esasında açılıp davacı lehine sonuçlanan dava ile sözleşmenin yürürlüğünün devam ettirildiği, sözleşmeyle ilgili belediye encümen kararının İdare Mahkemesi'nce iptâl edildiği, İdare Mahkemesince de yapı ve yapı kullanma izin belgelerinin iptâl edildiği, davacı bunların dışında imara aykırı kaçak kısımlar yaptığından bunlarında yıktırıldığını, gösterim merkezinin açılışından itibaren kesintisiz olarak hizmetlerine devam ettiğini, yıkıma konu olan yerlerin davacı tarafından sözleşme ve imara aykırı olarak yapılan kaçak yapılardan oluştuğunu, bunların yıkılmasından sorumlu olmadıklarını ileri sürerek davanın reddini istemiştir.

Mahkemece davanın kira geliri mahrumiyeti yönünden ıslahla arttırılan miktar da dikkate alınarak kısmen kabulüne dair verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı vekilinin tüm temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

Davalının temyiz itirazlarına gelince;2-Yapılan ihale sonucunda davacı yüklenici-kiracı ile davalı iş sahibi kiralayan arasında imzalanan ... Noterliği'nde 13.08.2013 gün, ... yevmiye no ile tasdik edilen sözleşme ile ... ili, ... ilçesi, ... -... mahallesi ... ada ... parsel nolu taşınmaz üzerinde davacı tarafça tiyatro-gösteri, festival, kongre ve fuarların gerçekleştirileceği geçici çadır mimariden oluşan prefabrik tesisler yapılarak her ayın 15 gününün iş sahibince, 15 gününün yüklenici tarafından kullanılması ve kullanım karşılığı iş sahibine kira bedeli de ödenip, süre sonunda yapılan tüm imalâtların iş sahibine bedelsiz olarak teslimi kararlaştırılmıştır. Davalı tarafça davacı yüklenicinin sözleşmenin hükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle 02.03.2004 tarihli yazısı ile sözleşme tek taraflı fesh edilmiş, davacı yüklenicinin iş sahibi belediye aleyhine Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2004/517 Esas sayılı dosyasında açtığı kira sözleşmesinin geçerli olduğu, irad kaydedilen teminat mektubunun iadesi ve

sataşmanın önlenmesi davası sonucunda 2005/49 sayılı kararla davanın kabulüne karar verildiği ve hükmün temyiz edilmeksizin kesinleşerek taraflar arasındaki akdî ilişkinin devam ettiği tespit edilmiştir.

Yine sözleşmeyle ilgili davalı ... Belediye Meclisi'nin 7552 ada 18 parselde eğitim ve kültür hizmetlerinin gerçekleştirileceği geçici çadır mimariden oluşan prefabrik tesisler yapılarak her ayın 15 günü bu amaç için kullanılması, 15 günü ise de buradaki insanlara hitap edecek küçük günü birlik ihtiyaçların giderileceği tesislerle birlikte 10 yıllık kira gelirine mahsup edilerek yaptırılması ve arsasını kiraya vermek suretiyle üzerine tesis yaptırılması veya sadece arsanın kiraya verilmek suretiyle değerlendirilmesi hakkında alınan 14.05.2003 gün 173 sayılı kararın ...'nca onaylanmaması, davalı Belediye Meclisinin 13.06.2003 gün ve 204 sayılı kararı ile 14.05.2003 gün ve 172 sayılı kararında ısrar etmesi üzerine ...'nın ... Belediyesi aleyhine ... İdare Mahkemesi'nin 2004/357 Esasında açtığı davanın 2004/1792 sayılı kararla kabul edildiği ve dava konusu işlemin iptâl edildiği, ... Belediyesi tarafından temyiz edilen bu kararın..... Dairesi'nce onanmak, karar düzeltme talebi de reddedilmek suretiyle 24.01.2008 tarihinde kesinleştiği tespit edilmiştir.

Dosyaya ibraz edilen ... Belediye Encümeni'nin 17.05.2005 tarih, 1804 sayılı kararı ile sözleşme konusu 7552 ada 18 parselde yapılacak çadır mimariden oluşacak prefabrik tesisler için sözkonusu yapıların zamanında yıkılması koşuluyla geçici yapı izni ve geçici yapı kullanma izin belgesi verilmesi oyçokluğuyla kabul edilmiştir. Bilahare Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ... aleyhine İdare Mahkemesi'nin 2005/2123 Esasına kayıtlı olarak açtığı ... Belediye Encümeni'nin 17.05.2005 gün 1804 sayılı kararının iptâline ilişkin davada, ihaleyi alan ilgili firma tarafından geçici yapı izni almadan tesislerin yapılması yoluna gidilmesi, fen işleri müdürlüğünce kabulünün yapılması sonrasında geçici yapı izni ve geçici yapı kullanma izni verilmesi, üçüncü şahsa kiraya verilmek suretiyle kiralamaya, şirket tarafından yapılan yapılara geçici ruhsat ve geçici yapı kullanma izni

verilmesinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 33. maddesinde belirtilen şartların oluşup oluşmadığının saptanması için düzenlenmiş bir proje aramaması sebebiyle 2006/2872 sayılı kararla işlemin iptâline karar verilmiş, verilen bu karar da ... Dairesi'nce onanmak, karar düzeltme talebi de reddedilmek suretiyle kesinleşmiştir.

Dosyaya ibraz edilen belgeler, davacının Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/30 değişik iş sayılı delil tespit dosyasında yaptırdığı delil sonrası düzenlenen bilirkişisi raporu içeriği, çektirilen fotoğraflar, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2004/517 Esas sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporu içeriği ile davacının sunduğu dökümanlara göre sözleşme konusu parselde kültür merkezi oteli, kültür merkezi çarşısı gibi bir takım sabit inşaatların da yapıldığı bunların yapı izni ile yapı kullanım izin belgelerinin hiç bulunmadığı gibi davalı ... Belediyesi Encümeni'nin 27.04.2010 gün 1861 sayılı encümen kararı ile sözleşme konusu parsel üzerinde bulunan kültür merkezi çarşısı ile kültür merkezi otel binasının imara aykırı ve kaçak olup tadilat projesiyle dahi ruhsata bağlatılmasının yasal açıdan mümkün olmaması sebebiyle yıkımına karar verildiği, yıkım kararının kesinleştiği de anlaşılmaktadır.

Davacı dava dilekçesinde yıkılan yapılarla ilgili yapım bedeli talep etmiş, bu talebini 04.04.2012 tarihli ıslah dilekçesi ile yapıların yıktırılması ve molozların nakliyesi bedeli şeklinde değiştirmiş ise de; vekili, 02.05.2012 tarihli duruşmada bu kısım ile ilgili talebinden vazgeçtiğini beyan ederek beyanını imzası ile onaylamıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesine göre tüm yapılar için aynı Yasa'nın 26. maddesinde belirtilen istisnalar dışında belediyeden ruhsat alınması zorunludur. Bu husus kamu düzeni ile ilgili olup, mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Ruhsat alınmadan inşaata başlanamayacağı gibi yüklenici ruhsatsız olarak başlamış inşaatı devam ettirmeye zorlanamaz. İşinin ehli olan ve basiretli bir tacir gibi hareket etmek zorunda olan yüklenicinin bu hususları bilmesi ve yapı ruhsatı bulunmayan

inşaata başlamaması gerekir. Yapılan inşaatın ruhsatsız olup ruhsata bağlanmasının yasal açıdan mümkün olmaması halinde imara aykırı ve kaçak yapı sayılacağından İmar Yasası'nın 32. maddesi hükmünce yıkıma tabi tutulur. Yıkılacak yerlerin ekonomik değeri olmayacağından bu yerlerle ilgili iş ve imalât bedeli talep edilmeyeceği gibi bu yönden uğranılan gelir ve kâr kaybının ödetilmesi de talep edilemez. Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamaları duraksamaya yer vermeyecek şekilde bu doğrultudadır.

Bu durumda mahkemece sözleşme kapsamında yapılan çadır mimariden oluşan prefabrik tesislerin sonradan 17.05.2005 tarih 1804 sayılı encümen kararı ile verilen geçici yapı izni ve geçici yapı kullanma izin belgesinin İdare Mahkemesi'nin kesinleşen 2005/2123 Esas 2006/2872 Karar sayılı ilâmı ile iptâl edilerek, bu iptâl kararının kesinleşmesi ile ruhsatsız (kaçak) hale geldiği, aynı parsel üzerinde yapılan sabit tesis niteliğindeki kültür merkezi oteli ile kültür merkezi çarşısının da, davalı Belediye Encümeninin 27.04.2010 gün 1861 sayılı kararıyla imara aykırı (kaçak) olduğundan yıkılmasına karar verildiği, kararın kesinleştiği, bunun sonucu olarak gerek sözleşme kapsamında yapılan çadır mimariden oluşan prefabrik tesisler, gerekse otel ve iş merkezi niteliğindeki sabit tesisler imara aykırı (kaçak) yapılar haline gelmiş olup, yasal hale getirme imkanları bulunmadığı, bu yerlerin ekonomik değerleri bulunmayacağı gibi, yüklenicinin kullanamaması ya da kiraya verememesi sebebiyle gelir kaybından da söz edilemeyeceğinden davanın tümünden reddine karar verilmesi yerine yanlış değerlendirme sonucu kısmen kabul kararı verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun görülmüştür.

SONUÇ:Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacının tüm temyiz itirazlarının reddine, 2. bent uyarınca davalının temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün yararına BOZULMASINA, aşağıda yazılı bakiye 110,05 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme

isteminde bulunulabileceğine 04.03.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.