

--	--

**YARGITAY () HUKUK DAİRESİ
SAYIN BAŞKANLIĞI'NA
-Gönderilmek Üzere-
İSTANBUL 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
SAYIN HAKİMLİĞİ'NE**

Dosya No:2020/172 E.,2021/241 K.

**TEMYİZ EDEN/
DAVALI
VEKİLLERİ**

DAVACILAR

VEKİLİ

KONUSU :İstanbul 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13/07/2021 tarih ve 2020/172 E.,2021/241 K.sayılı gerekçeli kararının BOZULMASI talebimiz hakkındadır.

AÇIKLAMALAR :

BOZULMASI gerekmektedir.Şöyle ki;
1-Yerel mahkemenin kararı usul ve yasaya aykırıdır.

2-Yerel mahkemede yargılaması yapılan davanın konusu muris ile davalı arasında akdedilen Beyoğlu 3.Noterliği'nin 05/09/1986 tarih ve 24428 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin fesih davasıdır.

Davacı Vekili dava dilekçesinde her ne kadar fesih ifadesini kullanmış ise de;ileriye etkili fesih mi geriye etkili fesih mi olduğunu belirtmemiştir.Ancak davacının açmış olduğu dava yerel mahkemede reddedilince davacı vekilince temyiz yoluna başvurulmuş ve işbu dilekçesinde yüklenici/davalının Sözleşme gereği tapuda devir ve temlik aldığı 6 adet daireyi iade etmesi karşılığında bilirkişiler tarafından tayin edilen imalat bedelini ödeyecekleri belirtilerek geriye etkili fesih istediği imasında bulunmuştur.

Oysa ki;bina %100 tamamlanmış olup;Yargıtay'ın kabul ettiği kriter: bilindiği üzere; binanın %90'ın altında tamamlanması durumunda geriye etkili fesih hükümlerinin uygulanmasıdır.Somut olayımızda geriye etkili fesih hükümleri uygulanması talep edilemeyeceği halde yerel mahkemece geriye etkili fesih kararı ile davanın KABULÜNE karar verilmesi açıkça BOZMAYI gerektirmektedir.

3-Yerel mahkemenin gerekçeli kararı incelendiğinde;



davaya konu 05/09/1986 tarihli Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin üzerinden 35 yıl geçtiği somut gerçeği YOK SAYILMIŞ; işbu Sözleşmenin yapıldığı tarih ile davanın açıldığı tarih olan 01/05/2005 yılı arasındaki 19 yıllık zaman diliminde yaşanan olaylar, maddi vakıalar hiçbir surette irdelenmemiş, hele hele Yapı Kayıt Belgesi ve sonrasında yapılan işlemler geçersiz sayılarak binanın yasal hale getirilerek iskan ruhsatının alınmasının mümkün olamayacağını anlaşıldığı şeklinde hukuka ve imar mevzuatına aykırı bir sonuca varılmıştır.

Dava açılmadan önce dava konusu bina ile ilgili yapılan işlemler ve davacının işbu işlemlerdeki rolü ve muvafakatine ilişkin beyanlarımız kısaca aşağıdaki gibidir:

4-Davaya konu ve feshi talep edilen sözleşme hükmüne göre, müvekkilimiz tarafından inşaatın projesi çizilmiş ve taraflarca mutabık kalınan proje, Beşiktaş Belediyesi'ne ibraz edilerek 14/08/1986 tarihinde 7140 sayı no ile onaylatılmıştır. Bu onaylı projede H=15,50 m irtifa ve 2 bodrum, bir zemin ve 4 normal kat mevcuttur. 1. Bodrum, kot ve arazi meyilinden dolayı iskan edilmektedir. Yani bina 12 bağımsız bölümdür. Bu proje kat irtifakına esas tapudaki projedir.

Ancak belediye çevre teşekkülüne göre tasdik ettiği bu projeyi sonradan iptal etmiş, bu kere de 2. proje hazırlanarak 2. bodrum kat iptal edilerek tasdik edilen projeye göre 09/04/1987 tarihinde temel ruhsatı, 03/08/1987 tarih ve 300363 sayı ile temel üstü ruhsatı alınmıştır. İşbu proje de inşaat ruhsatına esas projedir.

Feshi istenen Sözleşme'nin tarafları olan arsa sahibi ile müvekkilimiz 1. projeye göre kat irtifakı kurulmasını kararlaştırmışlar ve özellikle **ısrarı ile** taraflar arasında 05/09/1986 günlü inşaat sözleşmesinin ayrılmaz bir eki ve parçası olarak, bu sözleşmenin 2. maddesindeki mutabakatın tesisi için 1. projeye göre 12 bağımsız bölüm paylaşım protokolü akdedilmiştir. Bilahare taraflar bu Protokole göre 07/09/1988 tanzim tarihli kat irtifakı listesini Beyoğlu 3. Noterliği'nde 07/09/1988 tarih ve 30851 yevmiye no.su ile düzenleyip imzalamışlar ve Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz ederek kat irtifakını bilerek ve isteyerek kurmuşlardır. **İşbu belgeler üzerinde davacının asaleten ıslak imzası bulunmakta olup; akdedilen Ek Protokol belediyedeki mevcut ruhsata esas projesine aykırıdır. Muris bunu bile bile yapmıştır. Bu Protokol ile tesis edilen kat irtifakına göre sözleşmenin 9. maddesinin hükmünün yerine getirilemeyeceği ve iskan alınamayacağı Protokolün akdedildiği sırada ve hatta kat irtifakı kurulması anında son derece açık bir şekilde bellidir. Özetle arsa sahibi ve yüklenici ortak eylem ve işlemleri ile bir sözleşme akdedip, rızaları ve kabulleri de olduğundan bu hareketlerinin sonuçlarına birlikte katlanmak mecburiyetindedirler.**

Davacıların murisi ruhsata esas olmayan 12 dairesi ilk tasdikli eski projeye göre binanın inşa edilmesinde ve paylaşımında ısrarcı olmuş ve hatta o tarihlerde müvekkilimize baskı da yapmıştır. Çünkü yapılacak iş kendi menfaatlerine uygun olup kendisi bodrum katta da olsa fazladan 2 bağımsız bölüm sahibi olacaktı ve af çıkacağını da düşünmekte idi. O tarihlerde müvekkilimizin yapmış olduğu ruhsata aykırı imalatlara da itiraz ettiğine dair ne bir ihtarname ne de açılmış bir dava söz konusudur.

Belediye çevre teşekkülüne göre tasdik ettiği bu projeyi sonrada iptal etmiş, bu kere II. Proje hazırlanarak II. Bodrum iptal edilerek tasdik edilen projeye göre 09/04/1987 tarihinde TEMEL, 30/08/1987 TARİH / 300363 sayı ile TEMEL ÜSTÜ RUHSATI alınmıştır. İşbu proje de inşaat ruhsatına esas projedir.



Taraflar arasında ek tarihsiz protokol 07/09/1988 tanzim tarihli kat irtifakı listesine dayanarak Beyoğlu 3. Noterliğinde 07/09/1988 gün ve 30851 yevmiye numarası ile düzenleyip imzalanmıştır.

Davacı yıkım kararından bir hafta önce 01/01/1991 tarihinde kendi payına düşen bağımsız bölümleri teslim almıştır, bunlardan bazılarını satmış bazılarını önceden kiraya vermiş bazılarında da arsa sahibi olarak ikamet etmiştir. Müteahhit olan davalı da kendisine düşen 6 bağımsız bölümden 2 adedini inşaat finansmanı için satmış 1 adedini ablasına satmış, 2 adet daireyi kiraya vermiştir, 1 adedini de 14 yıldan beri konut olarak kullanmaktadır.

Binanın dibi yıkılmayacağına göre encümen kararında da işaret edildiği üzere bu bölümün projeye uygun hale getirilmesidir.

Bina 1991 yılında tamamlanmış, iskan edilmeye başlanmış hatta mal sahibi ve davacı bu tarihi bile beklemeden kendi payına düşen bağımsız bölümleri bu tarihten önce 01/01/1991 başlangıç tarihi ile kiraya vermiştir. Bu hususta davacının arsa sahibi olarak binanın rejim harici kısmının ne olduğunu ve bunun hukuki sonuçlarının çok iyi bildiği çok açık bir kanıttır.

5- İmar Kanunu'nun 30.maddesine göre iskan (yapı kullanma izni) 'arsa sahibinin' müracaatı üzerine verilmektedir. Ancak uygulamada Sözleşme içeriğine, arsa sahibi tarafından yükleniciye inşaatla ilgili resmi işlemleri yürütebilmesi adına vekaletname verilmesi hususunu kayıt altına alır bir madde eklenilmesi suretiyle anılan iznin yüklenici tarafından alınması hususu kararlaştırılabilmektedir.

A) Somut olayımızda da Arsa Sahibi Beyoğlu 18. Noterliği'nin 03/06/1986 tarihli bir vekaletname ile yüklenici/davalı iskan müsaadesi almak ve tadilat projesi yapmak için vekil kılmıştır.

B) Ayrıca arsa sahibi muris 2005 yılında dava açılmadan önce kat irtifakı tapuları alındıktan 1 ay sonra (28/10/1988 tarihinde) kendisine düşen 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümleri davacı/oğlu , 11 no.lu bağımsız bölümü de aynı gün kızı tapuda devir ve temlik etmiştir.

Bu durumda yani 30 aylık iskan süresi içinde davalı verilen iskan müsaadesine ilişkin vekaletnamenin geçerliliği kalmamış, ve da yükleniciye iskana ilişkin ne dava açılmadan önce ne de dava açıldıktan sonra yeni bir vekaletname vermemiştir.

Bu da arsa sahibinin mirasçılarının iskana ilişkin Sözleşmesel ve yasal yükümlülüklerini yerine getirmediğini göstermektedir.

6-a) Davacı ve kiracıları dahil olmak üzere binada fiilen 1991 yılından itibaren oturulmaya başlandıktan 4 yıl sonra, 1995 yılında, Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından, İlçenin tamamı için yapılan yeni Bölge planına, parsele Başkanlık onayıyla alınan blok şekli sehven işlenmemiştir.

1995 yılında yapılan bu planda, dava konusu parsel yine 15.50 mt yüksekliğinde blok nizam yapılanma hakkı ile konut alanına alınmış olup; blok şekli farklıdır.

1995 yılında Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Garanti Mahallesi Uygulama İmar Planına; Planın askı müddeti içinde, Başkanlık onayıyla verilen blok şeklinin işlenmesi yani Blok şeklinin düzeltilmesi için, içinde davacının da bulunduğu kat malikleri itiraz etmemiştir.

Bu nedenle, parsele 1986 yılında Başkanlık onayıyla alınan mevcut blok şeklinin 26.04.1995 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli mer'i plana



işlenmesi için, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı teklifi yapılması gerekliliği doğmuştur.

Plan tadilatı teklifi (teklif uygulama imar planına,mevcut yapının kontur ve gabarisinin şematik olarak değil plan bloğu olarak aynen işlenmesi halinde) için yüklenici/davalı Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na defaten başvurmuş ancak **davacı/muris** **vekaletname veya Muvafakatname vermediği için** plan tadilatı dava açılmadan yıllar önce çözüme kavuşmamış ve bu nedenle de iskan alınamamıştır.

b)Dava açıldıktan sonra da yüklenici/davalı binaya iskan alabilmek için Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na plan tadilatı için dilekçe vermiş ve uyuşmazlığı idari yoldan çözüme kavuşturmaya çalışmış;Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yüklenici/davalıya gönderdiği 15/05/2007 tarih ve 2200-314202-1851 sayılı cevabi yazıda da **'...imar plan değişikliği talebinin incelenebilmesi için tüm kat maliklerinin başvurusu veya muvafakatname/vekaletnamelerinin bulunması gerekmektedir. Söz konusu eksikliğin tamamlanmasından sonra teklifinizin değerlendirilebileceğini bilginize rica ederim.'** denmiştir.

Bu cevabi yazı üzerine yüklenici/davalı Gül Apartmanı Yöneticiliği'ne durumu yazılı olarak bildirmiş ve plan tadili için davacı muris de dahil olmak üzere tüm kat maliklerinden noter tasdikli Muvafakatname veya vekaletname talebinde bulunmuştur. Ancak bu davacı muris tarafından kabul edilmemiştir.Yani 2005 yılında dava açıldıktan sonra davacının Muvafakatname vermesi ile plan tadili yoluna gidilse idi dosya daha Yargıtay'a dahi gitmeden 2007 yılında uyuşmazlık çözüme kavuşacak 2015 yılına dek 8 yıl beklenmeyecekti.Burada uyuşmazlığın çözülmemesindeki yegane kusur davacıya aittir.

7-Davacı Vekili 07/02/2008 tarihli temyiz dilekçesinde muris in yaşlı bir kadın olmasından ve tecrübesizliğinden davalı/müvekkilimizin yararlandığını,10/12/2007 tarihli son beyan dilekçesinde de **'kat irtifakı tapusu almadan önce sokaktaki adamdan kaç kişinin proje incelemesi,ruhsat durumu,kat irtifakı ve kat mülkiyeti incelemesi gerektiğini akıl edecek?'** şeklinde bir soru sorarak davacının yüklenici tarafından kandırıldığını,arsa sahibinin projeyi o tarihte incelemeyi akıl etmediği beyan etmiş ise de;bu beyan tamamen gerçek dışıdır.Bu mantıktan yola çıkarsak kat irtifakı tapusu alındıktan hemen 1 ay sonra da kendi üzerine kayıtlı 3 daireyi çocuklarının üzerine devretmesinin de geçerli olmaması gerekir.

Ayrıca davacı ve anneleri işbu davayı açtıklarında aynı apartmanda daire sahibi insanlar idi. Annelerinin kandırılarak(?) Sözleşme imzalamasına,yükleniciye vekaletname vermesine itiraz eden kendileri de davacı olarak annelerinin yanında yer alabilirlerdi.Ya da madem kendisini ifade edemeyecek bir yaşta olduğunu iddia ediyorlar,o halde yaptığı işlemlerle ilgili bir vasi tayini ile tapu iptali ve tescil davası açabilirlerdi.Ancak bunların hiçbirini yapmamışlardır.

Davacı Vekili Sözleşmenin düzenlendiği,iskana ve ruhsata ilişkin vekaletnamenin verildiği,Sözleşmeye ek protokolün yapıldığı tarihte akli başında olmadığını iddia ettiğine göre Sözleşmenin feshi değil Sözleşmenin iptali davası açması yasal zorunluluktur.Bu hakkını da kullanmamış ve buna ilişkin hak arama yolu zamanaşımına uğramıştır.

8-Yüklenici/davalı vekilince verilen 06/12/2007 tarihli, 16/11/2007 tarihli bilirkişi raporuna itiraz ve beyan dilekçesini aynen tekrar etmekteyiz.Bu dilekçede binanın inşaat aşamaları,proje çizim aşamaları detaylı



olarak açıklanmış, uyuşmazlığın plan tadili yoluyla idari yoldan çözümünün en kısa ve sağlıklı yol olduğu belirtilmiştir.

Mahkemece Plan tadili yoluyla uyuşmazlık çözülecek ise ortada bir tüm kat maliklerinin vermesi gereken Muvafakatname olduğundan tüm kat maliklerinin davaya dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İşbu dilekçede de belirtildiği üzere davacı yüklenicinin yaptığı tüm işlemlerden ve işlerden haberdar olup; yüklenici ile birlikte hareket etmiştir. Davacı 14/08/1986 tarihli ilk projeye göre -ki bu Beşiktaş Belediyesi'nce iptal edildiği halde keyfiyet Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmemiştir-Kat İrtifakı bağımsız bölüm Protokolüne ıslak imzasını kendi atmış ve Tapuda da kat irtifakı tapusu alınırken bizzat kendi bulunmuştur.

Davacı ve davacıdan daire satın alan 3. şahıslar bu kat irtifakının iptali için de herhangi bir dava açmamışlardır.

9-Yerel mahkemece yapılan ilk yargılamada dosya kapsamı detaylı olarak değerlendirilmiş ve 11/07/2007 tarihinde inşaatın %100 oranında bitip arsa sahibine teslim edilmesi, 20 yıldır arsa sahibinin kendine düşen bağımsız bölümleri kullandığı, 3. şahıslara sattığı, kiraya verdiği, kira geliri elde ettiği somut gerçeği üzerine dava konusu Sözleşmenin sona erdiği gerekçesiyle davanın REDDİNE karar verilmiştir.

Davacı Vekilince gerekçeli karar temyiz edilmiş ve Yargıtay 15.H.D.'nin 09/03/2009 tarih ve 2008/1420 E., 2009/1294 K.kararı ile yerel mahkemenin kararı **BOZULMUŞTUR. 14/12/2009 tarihinde tashihi karar incelemesi sonucunda ilam niteliği kazanan bu kararda yüklenici/davalıya inşaatı yasal hale getirmesi ve iskan ruhsatı alınması için makul bir süre verilmesi gerektiği belirtilmiştir.**

Bu Yargıtay ilamında her ne kadar yüklenicinin iskan için vekaleten işlem yapacağı açıkça yazılmamış ise de; İmar Kanununun 30.maddesine aykırı bir yol gösterme olmayacağı da nettir.

10-Yerel mahkemece Yargıtay BOZMA ilamına uyulmuş ve yüklenici/davalı da Yargıtay Bozma ilamının gereklerinin yerine gelmesi amacıyla Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na 19/04/2010 tarihinde yazılı bir dilekçe ile başvurarak ve tabii ki arsa sahibi vekaleten hareket ederek, binaya iskan alınabilmesi için gerekli prosedürün kendisine bildirilmesi talebinde bulunmuştur.

Yargılama bu şekilde devam ederken ve Beşiktaş Belediye Başkanlığı ile yazışmaların devam ettiği sırada davacı

07/10/2010 tarihinde vefat etmiştir. vefatı ile yüklenici/davalının vekaleten iş yürütme imkanı da ortadan kalkmıştır.

Bu aşamada iskan alınması ve tadilat projesinin düzenlenmesi için murisin yasal mirasçılarının yüklenici/davalıya derhal bir vekaletname vermesi gerekmekte iken; davacılar bundan kötüniyetli olarak sürekli kaçınmışlardır. Ayrıca kendileri de İmar Kanununun 30.maddesinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak iskan için hiçbir başvuruda bulunmamışlardır.

Beşiktaş Belediye Başkanlığı'ndan gelen 14/05/2010 tarihli ve 13/01/2011 tarihli cevabi yazıda 2. bodrum kat tavan döşemesinin kırılarak 2.bodrum katın uygun bir dolgu malzemesi ile doldurulmak suretiyle binanın tasdikli projeye uygun hale gelebileceği bildirilmiştir. Ancak 2.bodrum katta sığınak, depo ve su deposu, hidrofor tesisatı ile kapıcı dairesi vardır. 2.bodrum kat tamamen doldurulduğunda 2.bodrum kattaki tüm bu bölümler 1.bodrum kata taşınacağından ve 1 .bodrum kattaki dairelerden birinin maliki davacılar olduğundan bu Belediye'nin



cevabi yazısının içeriğini kabul etmemişler, bu işlem için 1 no.lu daireyi boşaltmamışlardır.

11-Yüklenici/davalı Vekilince 22/09/2011 tarihli dilekçe ile her ne kadar Sözleşmede taraf olan sadece ise de; O'nun vefatı üzerine tapu maliklerinin değiştiği ve Sözleşmeye sonradan hukuki halef olanların davaya dahil edilmeleri talep edilmiş ise de; davacı vekilince bu dilekçeye 03/10/2011 tarihli bir dilekçe ile cevap verilmiş ve 'Akitte taraf olmayan kimselerin davaya dahil edilmesi hukuki bir hatadır. Bu karardan dönülmesi ŞARTTIR' denilmiştir.

Davacı Vekili bu beyanıyla Sözleşme'yi muristen hiç kimsenin temlik almadığını, murisin halefi olmadığını KABUL ETMİŞTİR. Bu durumda muris 2010 yılında vefat etmekle davacı sıfatı alacak hiçkimse YOKTUR. Davanın bu yönden usulden REDDEDİLMESİ gerekmektedir.

12-18/06/2012 tarihli bilirkişi heyeti raporunda davacıların tasarrufunda olan 1 no.lu bağımsız bölümün boş olarak yüklenici/davalıya teslimi yolunda kanaat bildirilmiş, ancak o tarihte 1 no.lu bağımsız bölümün sadece ½ oranında hissedarı olan davacı vekili bu rapora itiraz etmiştir. Ancak diğer hissedar 1 no.lu dairedeki hissesini , bilirkişi heyeti raporundan 1,5 yıl önce 30/03/2011 tarihinde sattığı ve **bilirkişi heyeti raporunun bu hissedara da tebliğ edilmesi gerektiği hususu yerine getirilmemiş ve davacı vekilince satıma ilişkin bir beyanda bulunulmamıştır.**

13-Davacı Vekili, 18/06/2021 tarihli bilirkişi heyeti raporuna itiraz etmesinden sonra balkonlardaki perde duvarların yıkılarak projeye uygun hale getirilmesi hususunu abartmış sanki binanın kolon ve kirişleri kırılacakmış gibi bir intiba yaratarak statik problem çıkacağından bahisle binada güçlendirme gerektiğini iddia ederek sayın mahkemenizce bu hususta Beşiktaş Belediye Başkanlığı'ndan görüş dahi aldırılmıştır.

Binaya güçlendirme yapılabilmesi için kat maliklerinin ¾ çoğunluğu gerekir. Bunun için mahkemedен karar almaya gerek yoktur. Davacıların güçlendirme gibi bir niyetleri olsa idi; Apartman Toplantısı yapıp bu hususta bir karar alırlar ve bir yapı denetim firması ile sorunu yıllar önce çözerlerdi.

Davacılar Vekili 08/02/2013 tarihli dilekçesinde bilirkişi raporunun gereklerine uyulması için binanın tepeden tırnağa kadar yıkılması gerektiğini dahi iddia etmiştir.

14-Binanın projeye uygun hale getirilip iskan alınabilmesi için bilirkişi raporu doğrultusunda inşai faaliyetler olacağından ve kat irtifakı tapularının alındığı 1988 tarihinden sonra aradan geçen 25 yıl içinde binadaki kat maliklerinin değiştiği sayın mahkemenizce dikkate alınarak 11/02/2014 tarihli duruşmada bilirkişi raporlarının tebliğ edilmesine karar verilmiştir.

Yine plan tadili için A Grubu Plancı Karnesi sahibi bir mimara tüm kat maliklerinin ortak bir vekaletname vermesi gerektiğinden ; 13/05/2014 tarihli duruşmada Apartman Yöneticisine durumun tebliğ edilmesine karar verilmiştir.

Ancak bu ara karar yerine getirilmemiştir.

15-Yargılama sırasında Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Proje Tasdik İşleri Bürosu, müvekkilimizin talep



dilekçesine 03.08.2015 tarih 923948/3497 sayılı yazısı ile cevap vererek "...53 parsel yere ait ilgi dilekçenize istinaden imar işlem dosyasının incelenmesinde parsel üzerinde bulunan binanın blok şeklinin yürürlükteki plana uymadığı anlaşılmıştır. Söz konusu yerde tadilat projesinin onaylanabilmesi için plan tadilatı yapılması gerekmektedir." şeklinde önkoşul ileriye sürmüştür.

a) Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı'nın 31.08.2015 tarih ve 932141/4045 Sayılı cevabi yazısı ile Plan Tadilatı Prosedürü şartları gereği ; TÜM HİSSEDARLARIN plan değişikliği yapılmasına dair muvafakatnameleri ve evrak asılları ile başvurulması yasal zorunluluktur denmiştir.

b) 11.07.2015 tarihinde Gül Apartmanı Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda oybirliği ile karar alınmış olup; Beyoğlu 55. Noterliği'nin 15.09.2015 tarih ve 4407 yevmiye no.lu ihtarnamesi ile de muvafakatname vermesi geciken kat maliklerinden

durum ihtar edilmiştir.

c) Müvekkilimizin işbu ihtarnamesine ihtara muhatap olan/davalı 4. Noterliği'nin 09/10/2015 tarih ve 04273 yevmiye no.lu ihtarna-mesi ile yanıt vererek A Grubu Plancı Karnesi olan vekaletname vermek istemediklerini, vekaletname içeriğindeki yetkilerin amacını aşan genişlikte yetkiler taşıdığı ve plan tadilatı için A Grubu Plancı Karnesi olan vekaletname vermek yerine plan tadilatı işlemleri sürecinde bizzat kendisinin bulunmak istediğini beyan etmiştir.

Bu cevabi ihtarnamede 1 no.lu dairenin ½ hissedarı 5 no.lu dairenin maliki

vekil kıldığına ilişkin hiçbir ibare bulunmamaktadır. Bu iki şahsı zikretmemizin nedeni 1 ve 5 no.lu dairelerin muristen mirasçılara intikal ettikten sonra bu şahıslara satılması nedeniyledir. Davacı annesinin vefatından sonra sanki annesine ait tüm dairelerin tek maliki kendisiymiş gibi ifadelerde bulunmuş ve itirazlar yapmış ve yerel mahkemece de bu hususa hiç dikkat edilmemiştir.

d) Plan tadilatının yapılabilmesi için A Grubu plancı karnesi gerekmektedir. Örneğini vermiş olduğumuz vekaletname tip vekaletnamedir. A grubu plancı karnesi olduğundan onun ismi geçmiştir. Plan değişikliği işini yapan ve imzalayan Yüksek Mimar ve Şehir Plancısı için bir bedel ödenmeyeceğinden isimleri zikredilmiş ve plan değişikliği bu iki kişi tarafından hazırlanıp imzalanarak ilgili belediyesine sunulmuştur. Ancak, bedeli ödenmesi (Piyasa rayiçlerinde 25.000,00 TL civarında olduğu tahmin edilmektedir.) kaydı ile bütün kat malikleri tarafından istenilen A grubu plancı karnesi olan kişilere Muvafakatname verilerek de yapılabilirdi. Müvekkilimiz tarafından Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na sunulan plan tadilatı teklifinin geri çekilip bütün kat maliklerinin muvafakati ile başka kişilere yeni bir plan tadilatı teklifi hazırlamak da mümkündür.

e) Ancak bu ihtimalde başlatılmış olan süreç kesintiye uğrayacağından ve uzayacağından, tüm kat maliklerine maddi külfet getireceğinden ; sayın mahkemenizden talepte bulunarak özellikle muristen kalan 1 ve 5 no.lu dairelerin maliklerine meşruhatlı davetiye çıkarılarak plan tadilatı hususunda anlaştıkları bir şehir plancısı ve A grubu plan karnecisinin ismi ve yapılan sözleşmeyi, verilen vekaletname suretlerini süresini sizin belirleyeceğiniz kesin mehil



içerisinde dosyaya sunmaları aksi halde 11.07.2015 tarihinde Gül Apartmanı Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda oybirliği ile karar alınmasına rağmen muvafakat vermemelerinin yasal sonuçlarına katlanacaklarının kendilerine ihtar edilmesini de talep etmiş idik.

f) Davalı Beyoğlu 4. Noterliği'nin 09/10/2015 tarih ve 04273 yevmiye no.lu ihtarnamesinde her ne kadar binanın 25 senedir tamamlanmamış olduğunu iddia etmiş ise de; aksine 1991 yılından bu yana 24 senedir iskan edilmekte ve de davacılarca bu müddet zarfında hem kiraya verilerek hem de satışı yapılarak da gelir elde edilmektedir.

Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesinin tarafları olan toprak sahibi Muris ile yüklenici/müvekkilimiz, 1 no.lu projeye göre kat irtifakı kurulmasını kararlaştırmışlar ve özellikle muris/davacının ısrarları ile taraflar arasında 05/09/1986 günlü Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir eki ve parçası olarak, bu Sözleşmenin 2. maddesindeki mutabakatın tesisi için birinci projeye göre 12 bağımsız bölüm paylaşım protokolü (dosyada mübrez) akdedilmiştir. Bilahare taraflar bu Protokole göre 07/09/1988 tanzim tarihli Kat İrtifakı Listesi'nin Beyoğlu 3. Noterliği'nde 07/09/1988 tarih ve 30851 yevmiye no.su ile düzenleyip imzalamışlar ve tapuya ibraz ile kat irtifakını bilerek ve isteyerek kurmuşlardır.

Ayrıca dosyada mübrez; İstanbul 7. Noterliği'nin 29/01/1991 tarih ve 6029 yevmiye no.lu tasdik ile Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri tasdik ettirilmiş ve bu tarihten beri teslim alan kat malikleri tarafından kullanılmaktadır. Karar Defterinde görüleceği üzere tüm toplantı ve kararlar da hem davalının hem davacıların katılım ve iştirakleri vardır.

g) Yine yerel mahkemenin 13.10.2015 tarihli duruşmasında davacı vekilinin "...imar planına aykırı bir bina yapılmış" beyanı da gerçekleri yansıtmamaktadır.

Zira dava konusu bina, Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın 29.7.1986 tarihli Başkanlık onayıyla uygun görülen 14.08.1986 tarih 7140 sayılı imar durumuna göre yapılmıştır. Bu imar durumuna uygun, 07.04.1987/1294 sayılı Mimari Proje ve 11.11.1986/11170 sayılı Sıhhi Tesisat, Elektrik, Kalorifer, Asansör projeleri onaylanmış, 09.04.1987 tarihli B/l-35 sayılı yapı izin belgesi alınarak, bina yapımına başlanmıştır.

03.08.1987 tarihli temel üstü ruhsatında 'temel yerine uygun yapılmıştır' ibaresi bulunmaktadır. Bina KAÇAK değildir. Projesindeki blok ebatlarına tamamen uygundur. Eğimden dolayı fazladan bir kat açığa çıkmıştır. (Bilirkişi raporlarında doldurulması istenilen kısım)

İmar Planında yapılan değişiklik ise 1995 yılındadır.

Yine davacı vekili 27/10/2015 havale tarihli beyan dilekçesinde Beşiktaş Belediyesi'nin plan değişikliği yapmak zorunda olmadığını beyan etmiş ise de; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b fıkrasına göre belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

16-Ancak yerel mahkemece binada sadece bağımsız bölüm maliki imişçesine diğer kat maliklerinin menfaatleri hiçe sayılarak ve muris intikalen bağımsız bölüm sahibi olan 3. şahıslar İsmet davayı haberdar eden bir tebligat dahi çıkarılmaksızın yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi için makul süre verildiği halde; inşaatın yasal hale getirilmediğinden 26/01/2016 tarihinde davanın KABULÜNE karar verilmiştir.



Oysa ki;dosyada çok bariz olarak sunulu bulunan yüklenici/davalının iskan ve inşaat ruhsatı,tadilat projesi çizdirme v.b.yetkiler içeren muris almış olduğu Vekaletname murisin vefatı ile sona ermiş,muris mirasçıları da daha sonra yükleniciyi iskan ve plan tadilatı için vekaletname vererek vekil kılmamışlar,hatta Plan tadili aşamasında bizzat kendisinin bulunmak istediğini,vekaletname ve Muvafakatname vermek istemediğini beyan etmesine rağmen ne A Grubu karnesi olan bir mimar bulmuş ne de plan tadili hususunda üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmiştir.

'Kimse kendi kusurundan yararlanamaz' ilkesi bu verilen kararlarla tamamen ters çevrilmiştir.Binanın yasal hale getirilmesi için hiçbir çaba göstermeyen, açtığı davada samimiyetsiz olan davacının bu tavrı açık bir hukuk ihlalidir.

17-Tarafımızca yerel mahkemenin 26/01/2016 tarih ve 2010/30 E.,2016/4118 K.sayılı kararı temyiz edilmiş ve Yargıtay 23.H.D.'nde temyiz incelemesi aşamasında 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16.madde uyarınca 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 yapı kayıt belgesi verilebileceği düzenlenmiştir.

Bahse konu bu 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 diğer fıkralarında da uygulama esasları ve istisnaları belirtilmiş **ayrıca bu tür yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi imkanı 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 öngörülmüş bir düzenlemedir, usulî 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.

Dava konusu bina sahipleri de imar barışı kapsamında davaya konu binadaki imar mevzuatına aykırılığın imar mevzuatına uygun hale gelmesi için Çevre ve Şehircilik İstanbul İl Müdürlüğü'ne başvurarak 02/01/2019 tarih ve GYLAT1Z8 belge no.lu,12 no.lu bağımsız bölüm için,1.950,00 m2 alanı kapsar şekilde Yapı Kayıt Belgesi almışlardır.

18-Yapı Kayıt Belgesi Yargıtay 23.H.D.'nin 21/03/2019 tarih ve 2016/4118 E.,2019/1186 K.sayılı ilamında BOZMA nedeni yapılmış ve 7143 sayılı Kanunun 16.maddesi uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yerel mahkemece de BOZMA ilamına uyulmuş ve yargılamaya yeniden başlanarak yapı kayıt belgesi alındıktan sonra yapılacak diğer işlemlerin akıbeti beklenmiştir.

19-a)Bu aşamada,yüklenici/davalı tarafından derhal Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilecek mevcut fiili kullanımla birebir aynı olan mimari proje çizdirilmiş,mimar tarafından imzalanarak kat maliklerine Noter kanalıyla imzalamaları için gönderilmiştir. Davacı halen projeyi imzalamamıştır. (Dosyada mübrez)

b)Beşiktaş Belediyesi'nden umumi hizmet alanlarına ait yerlerin terk edildiğine dair belge alınmıştır.

c)Hazırlanan ve Tapuya ibraz edilecek Yönetim Planı tarafından imzalanmamıştır.

d)Lisanslı Harita Mühendisi tarafından Zemin Tespit Tutanağı düzenlenmiştir.

Özetle davacı ve muristen intikalen bağımsız bölüm satın alan kat maliklerince Yönetim Planı ve Mimari proje imzalanmadığı için son aşama olan kat mülkiyetine geçiş işlemi için Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden randevu alınamamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi sonrası binanın kat Mülkiyetine geçmesi için Tapu Müdürlüğü'ne yatırılacak harç bedeli parası olan 120.938,16 TL hazırdır.

20- kendisine Noter kanalıyla gönderilen mimari projeyi teslim almış ancak dosyada mübrez Beşiktaş 15.Noterliği'nin 24/05/2021 tarih ve 5835 yevmiye no.lu İhtarname ile 1,3,5,7 ve 8 no.lu dairelerle ilgili olarak kendi payına düşen Noter bedeli hariç,başkaca bir bedel ödemedi,harç ve benzeri harcamaya katılmamak kaydıyla imzalayacağı şeklinde beyanda bulunmuştur.

21-7 ve 8 no.lu dairelerin maliki
1 no.lu dairenin 1/25 hissesi 1/2 si
aittir. 3 no.lu dairenin maliki ,5 No.lu dairenin maliki

Davacı ,annesinden kendisine rızai taksimle intikal eden 1 no.lu bağımsız bölümün 1/2 hissesi ile 4 no.lu bağımsız bölümün yanında kendisine ait olmayan 3 ve 5 no.lu bağımsız bölüm malikleri adına da hareket ettiğini belirterek ve hatta 33 yıl önce annesinden satın aldığı 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin tapu harç masraflarını da yüklenici/davacıya yüklemeye çalışarak mimari projeyi ve Yönetim Planını imzalamaktan kötüniyetli olarak imtina etmektedir.

22-Bunun üzerine yüklenici/davalı Yapı



Kayıt Belgesi için ödenen harcın boşa gitmemesi ve kat mülkiyetine geçilerek binanın tamamen yasal hale gelmesi için

- 4 no.lu dairenin tapuda ödemesi gereken 10.279,74 TL harç bedelini,
- 1 no.lu dairenin tapuda ödemesi gereken 7.256,29 TL harç bedelini,
- 5 no.lu dairenin tapuda ödemesi gereken 10.279,74 TL harç bedelini,
- 7 no.lu dairenin tapuda ödemesi gereken 10.279,74 TL harç bedelini,
- 8 no.lu dairenin tapuda ödemesi gereken 10.279,74 TL harç bedelini

Bizzat kendisinin üstelendiğini belirten ıslak imzalı yazısı
davacı göndermiş ancak ıslak imzalı
taahhünameye de bugüne dek hiçbir cevap vermemiştir.(Dosyada mübrez)

23-Yukarıda detaylı olarak izah ettiğimiz süreçte dikkate alındığında ;Davacı tarafın uyuşmazlığı çözüme kavuşturmak binayı yasal hale getirerek tüm kat maliklerinin menfaatine hareket etmek gibi bir niyetinin olmadığı son derece aşıkardır.

Davacı taraf,davanın açıldığı 2005 yılından itibaren yerel mahkeme nezdinde yüklenici/davalıyı itibarsızlaştırmak için,muhtelif dilekçelerinde davalı,davalının kızkardeşi ve eniştesi hakkında son derece çirkin iftiralar atmış,hayali rüşvet ve yolsuzluk çetesi kurdukları ve bu çete eylemlerine Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nı da alet ettiklerini iddia etmiştir.

a)Davacı Vekili, 28/06/2006 tarihli dilekçesinde
'Müteahhit Teknik Uygulama Sorumlusu 'tür ki davalının eniştesidir.Bu tarihlerde davalının kızkardeşi de Beşiktaş Belediyesi'nde mimardır.Yani yasalara aykırı inşaat yapmak için kadro tamamdır.' demektedir.

Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nda böyle bir suç çetesi kurulmuş da davacı niçin bu konuda savcılığa suç duyurusunda bulunmamıştır? T.C.Devleti'nde müfettiş mi yoktur?

b)Davacı Vekili,dava dilekçesinde **'Muhtemelen kardeşinin belediyede çalışan bir mühendis olmasından da istifade ile binanın ön cephesinde tüm katlarda projeye aykırılıkları sürdürmüş.....bir gün tartıştığı müvekkilemin eşinin kriz geçirmesine neden olmuş ve müvekkilemin eşi bu krizden sonra vefat etmiştir...'** şeklindeki beyanıyla yüklenici/davalının katil olduğunu dahi iddia etmiştir.

Bu iddiaları ile ilgili olarak Savcılığa ve İstanbul Barosu Başkanlığı'na suç duyurusunda bulunacağımızı,tazminat davası açacağımızı ayrıca belirtmekteyiz.

İHTİYATİ TEDBİRİN KALDIRILMASI TALEBİMİZ

24-Yerel mahkemece verilen ihtiyati tedbir kararını da anlayabilmiş değiliz.Davacı Vekili dava dilekçesinde ve diğer tüm dilekçelerinde tapu iptali ve tescil talebinde bulunmadığını sadece Sözleşmenin feshini talep ettiklerini beyan etmesine karşın İstanbul 2.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2004/619 D.İş sayılı dosyasındaki tespitler yaklaşık ispat kabul edilerek üstelik teminatsız olarak ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. Yüklenici/davalıya ait 6,9 ve 10 no.lu dairelerin tapu kaydına tedbir kararı işletilmiştir.

Yerel mahkemedeki davada 6,9 ve 10 no.lu dairelere keşif yapılarak kıymet takdiri de yapılmamıştır.

Dava dilekçesi ve dosya kapsamı incelendiğinde ihtilaf konusu 6,9 ve 10 no.lu daireler değildir,Davacı taraf binaya iskan alınmaması ve balkonlardaki projeye aykırılıklar nedeniyle Sözleşmenin feshini talep etmektedir. Yapı kayıt belgesi alınarak bina iskana kavuşmuş,yasal hale gelmiştir. Ayrıca



mevcut fiile duruma ilişkin proje çizilmiş ve imza eksikliklerinin tamamlanmasından sonra tapuya ibraz edilecek durumdadır.Davacı taraf tebliğ edilen projede ihtilaf konusu tüm hususlar giderilmiştir.Artık kat mülkiyetine geçiş ve kat mülkiyeti tapusu alınması aşamasına gelinmiştir.

Davacı tarafça açılmış bir tazminat davası da bulunmadığından ihtiyati tedbir kararının kaldırılması yasal zorunluluktur.

25-Davacının bu davayı açmasında hukuki yararı olmadığı işbu dava TMK'nun 2.maddesinde tanımlanan tipik bir hakkın kötüye kullanılmasıdır. Sözleşme binanın fiilen teslimi ile SONA ERMIŞTİR.Sona ermiş bir Sözleşmenin feshi talep edilemez.Bina %100 tamamlanmış haldedir.

Feshi talep edilen Beyoğlu 3.Noterliği'nin 05/09/1986 tarih ve 24428 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi incelendiğinde

a)6.maddesinde binaya iskan izni alınmaması durumunda yüklenicinin arsa sahibi hissesine düşen her bağımsız bölüm için ayda 50.000,00 TL tazminat ödeyeceği kararlaştırılmış olmasına rağmen arsa sahibi davacı işbu davayı açtığı 2005 yılına dek yani 17 yıl hiçbir tazminat davası açmamıştır.Dava açıldıktan sonra da açtığı bir tazminat davası yoktur.Talebi yıllar önce zamanaşımına uğramıştır.

b)4.maddesinde arsa sahibinin tapuda hissesinin 100/200 oranının yükleniciye devretmesi ile beraber yüklenici uhdesinde olan işbu 100/200 oranındaki hisse üzerine arsa sahibi lehine 1.derecede 1 sırada bir teminat ipoteği tesis edeceği ve maddenin a,b,c,d fıkralarında bu teminat ipoteğinin nasıl kademeli olarak kaldırılacağı ipotek hususları yer almıştır.

Sözleşmede arsa sahibinin Yükleniciye ödenmesi gereken meblağ 25.000.000,TL olarak belirlenmiş,ancak bu bedel nakden değil arsadan ½ oranında yükleniciye hisse verilerek gerçekleştirilmiş ve arsa sahibi,25.000.000,TL'lık iş karşılığı 6 daire için bunun 5 katı fazlası 125.000.000,TL meblağlı teminat ipoteği almıştır.Aykırılık binanın zemin altı 2.katındadır.Temel üstü ruhsat atıldıktan binanın son katı çıkana dek ipotek, Sözleşmenin 4.maddesi uyarınca arsa sahibi/davacı tarafından kademeli olarak banka ve tapuya gidilerek kaldırılmıştır.Bunun anlamı davacının inşaat yapım aşamasında binayı denetlediğidir.Davacı Eğer 2.proje konusunda ısrarcı olsaydı ipotekleri kademeli olarak kaldırmaya yanaşmaz,hatta teminat ipoteğini paraya çevirerek zararını karşılardı.

26-Davacı tarafın kötüniyetli olduğu son derece aşikardır.Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra sadece basit bir imza atarak 24 saat içinde tüm kat maliklerine kat mülkiyeti tapusu verilebilecekken bundan ısrarla kaçınması durumunun sayın mahkemenizce öncelikli olarak dikkate alınması gerekmektedir.

NETİCE ve TALEP

:Yukarıda açıkladığımız ve re'sen gözönüne alınacak nedenlerden dolayı, İstanbul 4.Asliye Hukuk Mah.'nin 13/07/2021 tarih ve 2020/172 E.,2021/241 K.sayılı gerekçeli kararının BOZULMASINA karar verilmesini, davalı vekilleri olarak,saygılarımızla,arz ve talep ederiz.
09/12/2021

Davalı

Vekilleri

