



YARGITAY 6.HUKUK DA RES
SAYIN BAŞKANLIĞI'NA
-Gönderilmek Üzere-
STANBUL 4. ASL YE HUKUK MAHKEMES
SAYIN HAK ML 'NE

Dosya No:2020/172 E.,2021/241 K.
Yargıtay Dosya No:2022/140 E., 2022/1312 K.

TASH H- KARARA
CEVAP VEREN/DAVALI
VEK LLER

DAVACILAR

VEK L

KONUSU

:Davacılar Vekilinin tashih-i karara yönelik itirazlarının REDD ile Yargıtay 6.H.D.'nin 10/03/2022 tarih ve 2022/140 E., 2022/1312 K. sayılı gerekçeli kararının ONANMASI ve stanbul 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13/07/2021 tarih ve 2020/172 E.,2021/241 K.sayılı gerekçeli kararının BOZULMASI talebimiz hakkındadır.

AÇIKLAMALAR

1-Davacılar Vekilinin tashih-i karara yönelik itirazları usul ve yasaya aykırıdır. REDD gerekmektedir. öyle ki;

2-Yargıtay 6.H.D.'nin kararında dosyanın kısa bir özeti yapılarak Be ikta Belediye Ba kanlı ı mar ve ehircilik Müdürlü ü Proje Tasdik leri Bürosu'nun müvekkilimizin talep dilekçesine 03.08.2015 tarih 923948/3497 sayılı yazısı ile verdi i "...53 parsel yere ait ilgi dilekçenize istinaden imar i lem dosyasının incelenmesinde parsel üzerinde bulunan binanın blok eklinin yürürlükteki plana uymadı ı anla ılmı tır. Söz konusu yerde tadilat projesinin onaylanabilmesi için **plan tadilatı yapılması gerekmektedir.**" ekindeki cevabi yazıya atıf yapılarak Be ikta Belediye Ba kanlı ı'nın önko uluna vurgu yapılmı ve devamında Be ikta Belediyesi Ba kanlı ı'nın 31.08.2015 tarih ve 932141/4045 Sayılı cevabi yazısı ile Plan Tadilatı Prosedürü artları gere i ; **TÜM H SSE DARLARIN** plan de i ikli i yapılmasına dair muvafakatnameleri ve evrak asılları ile ba vurulması yasal zorunluluktur dendi i de eklenerek plan tadilatı ve tadilat projesi için tüm kat maliklerinin muvafakat vermesi gerekti i halde davacıların muvafakat vermemesi nedeniyle iskan alınamadı ı tespit olunmu tur.

Yargıtay 6.H.D. de uyu mazlı ın çözümü ve **iskan alınarak binanın yasal hale getirilmesi için**;yerel mahkemece davalı yükleniciye vekalet vermeyen kat maliklerinin yerine geçmek üzere yetki ve süre verilmesine karar verilmi tir.

Davacılar Vekili ise tashih-i karar dilekçesinde uyu mazlı ın çözümüne odaklanmak yerine yerel mahkemece davalı yükleniciye birçok kez süre verildi ini ancak plan tadilatı ve iskan alımının gerçekleşmedi i ekinde hiçbir yasal dayana ı olmayan gerekçe ileri sürmü lerdir.Tüm kat maliklerinin muvafakati ve imzası olmadan iskan ve plan tadilatının yürütülmesi hukuken imkansız iken ve 1988 yılından dava açıldı ı tarihe kadar ve

dava açıldıktan sonra da bugüne de in binanın yasal hale getirilmesi için imar mevzuatı hükümlerini tanımayan,hatta YOK SAYARAK muvafakat ve imza vermemekte ısrarla direnen bir davacı taraf profili kar ısında yerel mahkemeden yasa ve yönetmelikler dı na çıkılarak nasıl bir karar talep ediliyor,anlayabilmi de iliz.

3-Tüm dilekçelerimizde belirtti imiz ekilde vekaletname ve muvafakatname vermeyerek hatta plan tadilatı ve tadilat projesinin yapılabilmesi için davada taraf olmayan ancak binanın iskana kavu abilmesi için imza ve yetki vermeleri gereken di er kat maliklerinin dahi davaya dahil edilmelerine iddetle kar ı çıkan davacı tarafın kendi kusurundan yararlanmasını hukuk düzenimiz mümkün kılmamaktadır.

Davacı tarafın hukuksal dayana ı olmayan tashih-i karar talepleri kar ısında;kendi kusuru ve kötüniyetinden kaynaklanan ve uyu mazlı ın çözümüne engel olan davranı larını ve buna ba lı olarak geli en yasal süreci a a ıda bir kez daha tekrarlamak gere i hasıl olmu tur. öyle ki;

4-Davaya konu ve feshi talep edilen sözleşme hükmüne göre, müvekkilimiz tarafından in aatin projesi çizilmi ve taraflarca mutabık kalınan proje, Be ikta Belediyesi'ne ibraz edilerek 14/08/1986 tarihinde 7140 sayı no ile onaylatılmı tır. 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 ba ımsız bölümdür. Bu proje kat irtifakına esas tapudaki projedir.

Ancak belediye çevre te ekkülüne göre tasdik etti i bu projeyi sonradan iptal etmi , 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 alınmı tır. bu proje de in aat ruhsatına esas projedir.

Feshi istenen Sözleşme'nin tarafları olan arsa sahibi ile müvekkilimiz 1.projeye göre kat irtifakı kurulmasını kararla tırmı lar ve özellikle

ısrarı ile taraflar arasında 05/09/1986 günlü in aat sözleşmesinin ayrılmaz bir eki ve parçası olarak, bu sözleşmenin 2.maddesindeki mutabakatın tesisi için 1.projeye göre 12 ba ımsız bölüm payla ım protokolü akdedilmı tır. Bilahare taraflar bu Protokole göre 07/09/1988 tanzim tarihli kat irtifakı listesini Beyo lu 3.Noterli i'nde 07/09/1988 tarih ve 30851 yevmiye no.su ile düzenleyip imzalamı lar ve Be ikta Tapu Sicil Müdürlü ü'ne ibraz ederek kat irtifakını bilerek ve isteyerek kurmu lardır. **bu belgeler üzerinde davacı/muris**

asaleten ıslak imzası bulunmakta olup; akdedilen Ek Protokol belediye'deki mevcut ruhsata esas projesine aykırıdır. Muris . bunu bile bile yapmı tır. Bu Protokol ile tesis edilen kat irtifakına göre sözleşmenin 9.maddesinin hükmünün yerine getirilemeyece i ve iskan alınamayaca ı Protokolün akdedildi i sırada ve hatta kat irtifakı kurulması anında son derece açık bir ekilde bellidir.Özetle arsa sahibi ve yüklenici ortak eylem ve i lemleri ile bir sözleşme akdedip,rızaları ve kabulleri de oldu undan bu hareketlerinin sonuçlarına birlikte katlanmak mecburiyetindedirler.

Davacıların murisi ruhsata esas olmayan 12 daireli ilk tasdikli eski projeye göre binanın in a edilmesinde ve payla ımında ısrarcı olmu ve hatta o tarihlerde müvekkilimize baskı da yapmı tır. Çünkü yapılacak i kendi menfaatlerine uygun olup kendisi bodrum katta da olsa fazladan 2 ba ımsız bölüm sahibi olacaktı ve af çıkaca ını da dü ünmekte idi. O tarihlerde müvekkilimizin yapmı oldu u ruhsata aykırı imalatlara da itiraz etti ine dair ne bir ihtarname ne de açılmı bir dava söz konusudur.Davacı tarafın tashih-i karar dilekçesinde yine bodrumdaki bu iki dairenin akıbetine vurgu yapmasının yegane nedeni budur.

Belediye çevre te ekkülüne göre tasdik etti i bu projeyi sonrada iptal etmi , bu kere II. Proje hazırlanarak II. Bodrum iptal edilerek tasdik edilen projeye göre 09/04/1987 tarihinde TEMEL, 30/08/1987 TAR H / 300363 sayı ile TEMEL ÜSTÜ RUHSATI alınmı tır. bu proje de in aat ruhsatına esas projedir.

Taraflar arasında ek tarihsiz protokol 07/09/1988 tanzim tarihli kat irtifakı listesine dayanarak Beyo lu 3. Noterli inde 07/09/1988 gün ve 30851 yevmiye numarası ile düzenleyip imzalanmı tır.

Davacı/muris yıkım kararından bir hafta önce 01/01/1991 tarihinde kendi payına dü en ba ımsız bölümleri teslim almı tır, bunlardan

bazılarını satmış bazılarını önceden kiraya vermiş bazılarında da arsa sahibi olarak ikamet etmiştir. Müteahhit olan davalı da kendisine dü en 6 ba ımsız bölümden 2 adedini in aat finansmanı için satmış 1 adedini ablası satmış ,2 adet daireyi kiraya vermiş tir, 1 adedini de 14 yıldan beri konut olarak kullanmaktadır.

Binanın dibi yıkılmayacağı na göre encümen kararında da i aret edildi i üzere bu bölümün projeye uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

Bina 1991 yılında tamamlanmış , iskan edilmeye ba lanmış hatta mal sahibi ve davacı bu tarihi bile beklemeden kendi payına dü en ba ımsız bölümleri bu tarihten önce 01/01/1991 ba langıç tarihi ile kiraya vermiş tir. Bu hususta davacının arsa sahibi olarak binanın rejim harici kısmının ne oldu unu ve bunun hukuki sonuçlarının çok iyi bildi i çok açık bir kanıttır.

5- mar Kanunu'nun 30.maddesine göre iskan (yapı kullanma izni) 'arsa sahibinin' müracaatı üzerine verilmektedir. Ancak uygulamada Sözle me içeri ine, arsa sahibi tarafından yükleniciye in aatla ilgili resmi i lemleri yürütebilmesi adına vekaletname verilmesi hususunu kayıt altına alır bir madde eklenilmesi suretiyle anılan iznin yüklenici tarafından alınması hususu kararla tırılabilir.

A)Somut olayımızda da Arsa Sahibi Beyolu 18.Noterli i'nin 03/06/1986 tarihli bir vekaletname ile yüklenici/davalı iskan müsaadesi almak ve tadilat projesi yapmak için vekil kılmış tır.

B)Ayrıca arsa sahibi muris 2005 yılında dava açılmadan önce kat irtifakı tapuları alındıktan 1 ay sonra (28/10/1988 tarihinde) kendisine dü en 7 ve 8 no.lu ba ımsız bölümleri davacı/o lu , 11 no.lu ba ımsız bölümü de aynı gün kızı i tapuda devir ve temlik etmiş tir.

Bu durumda yani 30 aylık iskan süresi içinde davalı verilen iskan müsaadesine ili kin vekaletnamenin geçerlili i kalmamı , ve da yükleniciye iskana ili kin ne dava açılmadan önce ne de dava açıldıktan sonra yeni bir vekaletname vermemi lerdir.

Bu da arsa sahibinin mirasçılarının iskana ili kin Sözle mesel ve yasal yükümlülüklerini yerine getirmedi ini göstermektedir.

6-a)Davacı ve kiracıları dahil olmak üzere binada fiilen 1991 yılından itibaren oturulmaya ba landıktan 4 yıl sonra,1995 yılında, Be ikta Belediye Ba kanlı ı tarafından, içenin tamamı için yapılan yeni Bölge planına, parsele Ba kanlık onayıyla alınan blok ekli **sehven** i lenmemi tir.

1995 yılında yapılan bu planda, dava konusu parsel yine 15.50 mt yüksekli inde blok nizam yapılanma hakkı ile konut alanına alınmış olup; blok ekli farklıdır. 1995 yılında Be ikta Belediye Ba kanlı ı tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Garanti Mahallesi Uygulama mar Planına; Planın askı müddeti içinde, Ba kanlık onayıyla verilen blok eklinin i lenmesi **yani Blok eklinin düzeltilmesi için**, içinde davacının da bulundu u kat malikleri itiraz etmemi tir.

Bu nedenle, parsele 1986 yılında Ba kanlık onayıyla alınan mevcut blok eklinin 26.04.1995 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli mer'i plana i lenmesi için, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı teklifi yapılması gereklili i do mu tur.

Plan tadilatı teklifi (teklif uygulama imar planına,mevcut yapının kontur ve gabarisinin ematik olarak de il plan blo u olarak aynen i lenmesi halinde) için yüklenici/davalı Be ikta Belediye Ba kanlı ı'na defaten ba vurmuş ancak davacı/muris **vekaletname veya Muvafakatname vermedi i için** plan tadilatı dava açılmadan yıllar önce çözüme kavu amamı ve bu nedenle de iskan alınamamı tır.

b)Dava açıldıktan sonra da yüklenici/davalı binaya iskan alabilmek için Be ikta Belediye Ba kanlı ı'na plan tadilatı için dilekçe vermiş ve uyu mazlı ı idari yoldan çözüme kavu turmaya çalı mış ;Be ikta Belediye Ba kanlı ı mar ve ehircilik Müdürlü ü'nün yüklenici/davalıya gönderdi i **15/05/2007 tarih** ve 2200-314202-1851 sayılı cevabi yazıda da **'...imar plan de i ikli i talebinin incelenebilmesi için tüm kat maliklerinin ba vurusu veya muvafakatname/vekaletnamelerinin bulunması gerekmektedir. Söznonusu eksikli in tamamlanmasından sonra teklifinizin de erlendirilebilece ini bilginize rica**

ederim.'denmi tir.

Bu cevabi yazı üzerine yüklenici/davalı Gül Apartmanı Yöneticili i'ne durumu yazılı olarak bildirmi ve plan tadili için davacı muris de dahil olmak üzere tüm kat maliklerinden noter tasdikli Muvafakatname veya vekaletname talebinde bulunmu tur. Ancak davalının bu talebi ,davacı muris tarafından kabul edilmemi tir.Yani 2005 yılında dava açıldıktan sonra davacı/muris in Muvafakatname vermesi ile plan tadili yoluna gidilse idi dosya daha Yargıtay'a dahi gitmeden 2007 yılında uyu mazlık çözüme kavu acak 2015 yılına dek 8 yıl beklenmeyecekti.Burada uyu mazlı n çözülmemesindeki yegane kusur davacı tarafa aittir.

7-Yüklenici/davalı vekilince verilen 06/12/2007 tarihli,16/11/2007 tarihli bilirki i raporuna itiraz ve beyan dilekçesini aynen tekrar etmekteyiz.Bu dilekçede binanın in aat a amaları,proje çizim a amaları detaylı olarak açıklanmı ,uyu mazlı n plan tadili yoluyla idari yoldan çözümünün en kısa ve sa lıklı yol oldu u belirtilerek Mahkemece Plan tadili yoluyla uyu mazlık çözülecek ise tüm kat maliklerinin vermesi gereken Muvafakatname hukuki zorunluluk oldu undan tüm kat maliklerinin davaya dahil edilmesi gerekti i ifade edilmi tir.

8-Yerel mahkemece Yargıtay Yargıtay 15.H.D.'nin 09/03/2009 tarih ve 2008/1420 E.,2009/1294 K. sayılı BOZMA ilamına uyulmu ve davalı yüklenici de Be ikta Belediye Ba kanlı ı'na 19/04/2010 tarihinde yazılı bir dilekçe ile ba vurarak ve tabii ki arsa sahibi Fatma Mediha TURGAY'a vekaleten hareket ederek, binaya iskan alınabilmesi için gerekli prosedürün kendisine bildirilmesi talebinde bulunmu tur.

Yargılama bu ekilde devam ederken ve Be ikta Belediye Ba kanlı ı ile yazı maların devam etti i sırada davacı 07/10/2010 tarihinde vefat etmi tir. vefatı ile yüklenici/davalının iskan için vekaleten i yürütme imkanı da ortadan kaıkmi tır.

Bu a amada iskan alınması ve tadilat projesinin düzenlenmesi için murisin yasal mirasçılarının yüklenici/davalıya derhal bir vekaletname vermesi gerekmekte iken; davacılar bundan kötüniyetli olarak sürekli kaçınmı lardır.Ayrıca kendileri de mar Kanununun 30.maddesinin kendilerine verdi i yetkiyi kullanarak iskan için hiçbir ba vuruda bulunmamı lardır.

Be ikta Belediye Ba kanlı ı'ndan gelen 14/05/2010 tarihli ve 13/01/2011 tarihli cevabi yazıda 2. bodrum kat tavan dö emesinin kırılarak 2.bodrum katın uygun bir dolgu malzemesi ile doldurulmak suretiyle binanın tasdikli projeye uygun hale gelebilece i bildirilmi tir. Ancak 2.bodrum katta sı inak,depo ve su deposu,hidrofor tesisatı ile kapıcı dairesi vardır.2.bodrum kat tamamen dolduruldu unda 2.bodrum kattaki tüm bu bölümler 1.bodrum kata ta naca ndan ve 1 .bodrum kattaki dairelerden birinin maliki davacılar oldu undan bu Belediye'nin cevabi yazısının içeri ini kabul etmemi ler,bu i lem için 1 no.lu daireyi bo altmamı lardır.

9-Yüklenici/davalı Vekilince 22/09/2011 tarihli dilekçe ile her ne kadar Sözle mede taraf olan sadece ise de;O'nun vefatı üzerine tapu maliklerinin de i ti i ve Sözle meye sonradan hukuki halef olanların davaya dahil edilmeleri talep edilmi ise de;davacı vekilince bu dilekçeye 03/10/2011 tarihli bir dilekçe ile cevap verilmi ve **'Akitte taraf olmayan kimselerin davaya dahil edilmesi hukuki bir hatadır.Bu karardan dönülmesi ARTTIR'** denilmi tir.

Davacı Vekili bu beyanıyla Sözle me'yi muristen hiç kimsenin temlik almadı nı,murisin halefi olmadı nı KABUL ETM T R.Bu durumda muris 2010 yılında vefat etmekle davacı sıfatı alacak hiçkimse YOKTUR.Davanın bu yönden usulden REDDED LMES gerekmekte idi.

10-18/06/2012 tarihli bilirki i heyeti raporunda davacıların tasarrufunda olan 1 no.lu ba imsiz bölümün bo olarak yüklenici/davalıya teslimi yolunda kanaat bildirilmi , ancak o tarihte 1 no.lu ba imsiz bölümün sadece ½ oranında hissedarı olan davacı vekili bu rapora itiraz etmi tir.Ancak di er hissedar

1 no.lu dairedeki hissesini ,bilirki i heyeti raporundan 1,5 yıl önce 30/03/2011 tarihinde **'a sattı ı ve bilirki i heyeti raporunun**

bu hissedara da tebli edilmesi gerekti i hususu yerine getirilmemi ve davacı vekilince satıma ili kin bir beyanda bulunulmamı tır.

11-Davacı Vekili, 18/06/2021 tarihli bilirki i heyeti raporuna itiraz etmesinden sonra balkonlardaki perde duvarların yıkılarak projeye uygun hale getirilmesi hususunu abartmı sanki binanın kolon ve kiri leri kırılacakmı gibi bir intiba yaratarak statik problem çıkaca ndan bahisle binada güçlendirme gerekti ini iddia ederek yerel mahkeme vasıtasıyla bu hususta Be ikta Belediye Ba kanlı ı'ndan görü dahi aldırımı tır.

Binaya güçlendirme yapılabilmesi için kat maliklerinin ¾ ço unlu u gerekir.Bunun için mahkemedden 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 bilirki i raporunun gereklerine uyulması için binanın tepeden tırna a kadar yıkılması gerekti ini dahi iddia etmi tir.Davacı taraf Vekili bu iddialarına tashih-i karar dilekçesinde devam etmi ve binanın ekonomik ve teknik ömrünü tamamladı ını dahi ileri sürmü tür.Binanın ekonomik ve teknik ömrünü tamamladı ını hangi teknik veriye dayanarak ileri sürmü tür,nasıl tespit etmi lerdir,maalesef delili bile yoktur.

12-Binanın projeye uygun hale getirilip iskan alınabilmesi için bilirki i raporu do rultusunda in ai faaliyetler olaca ndan ve kat irtifakı tapularının alındı ı 1988 tarihinden sonra aradan geçen 25 yıl içinde binadaki kat maliklerinin de i ti i sayın mahkemenizce dikkate alınarak 11/02/2014 tarihli duru mada bilirki i raporlarının tebli edilmesine karar verilmi tir.

Yine plan tadili için A Grubu Plancı Karnesi sahibi bir mimara tüm kat maliklerinin ortak bir vekaletname vermesi gerekti inden ; 13/05/2014 tarihli duru mada Apartman Yöneticisine durumun tebli edilmesine karar verilmi tir.

Ancak bu ara karar yerine getirilmemi tir.

13-11.07.2015 tarihinde Gül Apartmanı Kat Malikleri Ola anüstü Genel Kurul Toplantısı'nda oybirli i ile karar alınmı olup; Beyo lu 55. Noterli i'nin 15.09.2015 tarih ve 4407 yevmiye no.lu ihtarnamesi ile de muvafakatname vermesi geciken kat maliklerinden ve

durum ihtar edilmi tir.

14-Müvekkilimizin i bu ihtarnamesine ihtara muhatap olan/davalı Beyo lu 4.Noterli i'nin 09/10/2015 tarih ve 04273 yevmiye no.lu ihtarname ile yanıt vererek A Grubu Plancı Karnesi olan vekaletname vermek istemediklerini, vekaletname içeri indeki yetkilerin amacını a an geni likte yetkiler ta ıdı ı ve plan tadilatı için A Grubu Plancı Karnesi olan vekaletname vermek yerine plan tadilatı i lemleri sürecinde bizzat kendisinin bulunmak istedi ini beyan etmi tir.

Bu cevabi ihtarnamede 1 no.lu dairenin ½ hissedarı

, 5 no.lu dairenin maliki vekil kıldı ına ili kin hiçbir ibare bulunmamaktadır.Bu iki ahsı zikretmemizin nedeni 1 ve 5 no.lu dairelerin muristen mirasçılarına intikal ettikten sonra bu ahlara satılması nedeniyledir. annesinin vefatından sonra sanki annesine ait tüm dairelerin tek maliki kendisiymi gibi ifadelerde bulunmu ve itirazlar yapmı ve yerel mahkemece de bu hususa hiç dikkat edilmemi tir.

15-Plan tadilatının yapılabilmesi için A Grubu plancı karnesi gerekmektedir. Örne ini vermi oldu umuz vekaletname tip vekaletnamedir. A grubu plancı karnesi oldu undan onun ismi geçmi tir. Plan de i ikli i i ini yapan ve imzalayan Yüksek Mimar ve ehir Plancısı için bir bedel ödenmeyece inden isimleri zikredilmi ve plan de i ikli i bu iki ki i tarafından hazırlanıp imzalanarak ilgili belediyesine sunulmu tur. Ancak,bedeli ödenmesi(Piyasa rayiçlerinde o tarihlerde 25.000,00 TL civarında oldu u tahmin edilmektedir.) kaydı ile bütün kat malikleri tarafından istenilen A grubu plancı karnesi olan ki ilere Muvafakatname verilerek de yapılabilirdi. Müvekkilimiz tarafından Be ikta Belediye Ba kanlı ı'na sunulan plan tadilatı teklifinin geri çekilip bütün kat

maliklerinin muvafakati ile ba ka ki ilere yeni bir plan tadilatı teklifi hazırlamak da mümkündür.

16-Ancak bu ihtimalde ba latılmı olan süreç kesintiye u rayaca ndan ve uzayaca ndan,tüm kat maliklerine maddi külfet getirece inden ;yerel mahkemeye talepte bulunarak özellikle muristen kalan 1 ve 5 no.lu dairelerin maliklerine me rahatlı davetiye çıkarılarak plan tadilatı hususunda anla tıkları bir ehir plancısı ve A grubu plan karnecisinin ismi ve yapılan sözleşmeyi,verilen vekaletname suretlerini süresini mahkemenin belirleyece i kesin mehil içerisinde dosyaya sunmaları aksi halde 11.07.2015 tarihinde Gül Apartmanı Kat Malikleri Ola nüstü Genel Kurul Toplantısı'nda oybirli i ile karar alınmasına ra men muvafakat vermemelerinin yasal sonuçlarına katlanacaklarının kendilerine ihtar edilmesini de talep etmi idik.

17-Ancak yerel mahkemece binada sadece ba ımsız bölüm maliki imi cesine di er kat maliklerinin menfaatleri hiçe sayılarak ve muris intikalen ba ımsız bölüm sahibi olan 3. ahıslar davayı haberdar eden bir tebligat dahi çıkarılmaksızın yükleniciye in aatın yasal hale getirilmesi için yasal prosedür dikkate alınmaksızın sadece makul süre verilmekle yetinilmi ;in aatın yasal hale getirilmedi inden 26/01/2016 tarihinde davanın KABULÜNE karar verilmi tir.

Oysa ki;dosyada çok bariz olarak sunulu bulunan yüklenici/ davalının iskan ve in aat ruhsatı,tadilat projesi çizdirme v.b.yetkiler içeren muris almı oldu u Vekaletname murisin vefatı ile sona ermi , muris mirasçıları da daha sonra yükleniciyi iskan ve plan tadilatı için vekaletname vererek vekil kılmamı lar,hatta ' Plan tadili a amasında bizzat kendisinin bulunmak istedi ini,vekaletname ve Muvafakatname vermek istemedi ini beyan etmesine ra men ne A Grubu karnesi olan bir mimar bulmu ne de plan tadili hususunda üzerine dü en yükümlülükleri yerine getirmi tir.

Binanın yasal hale getirilmesi için hiçbir çaba göstermeyen, açtı ı davada samimiyetsiz olan davacının bu tavrı açık bir hukuk ihlalidir.

18-Yukarıda detaylı olarak izah etti imiz süreçte dikkate alındı nda ;Davacı tarafın uyu mazlı ı çözüme kavu turmak binayı yasal hale getirerek tüm kat maliklerinin menfaatine hareket etmek gibi bir niyetinin olmadığı son derece a ikardır.

Davacı taraf,davanın açıldı ı 2005 yılından itibaren yerel mahkeme nezdinde yüklenici/davalıyı itibarsızla tırmak için,muhtelif dilekçelerinde davalı,davalının kızkarde i ve eni tesi hakkında son derece çirkin iftiralar atmı ,hayali rü vet ve yolsuzluk çetesi kurdukları ve bu çete eylemlerine Be ikta Belediye Başkanlı ı'nı da alet ettiklerini iddia etmi tir.

a)Davacı Vekili, 28/06/2006 tarihli dilekçesinde 'Müteahhit Teknik Uygulama Sorumlusu ki davalının eni tesidir.Bu tarihlere davalının kızkarde i de Be ikta Belediyesi'nde mimardır. Yani yasalara aykırı in aat yapmak için kadro tamamdır.' demektedir.

Be ikta Belediye Başkanlı ı'nda böyle bir suç çetesi kurulmu da davacı niçin bu konuda savcılı a suç duyurusunda bulunmamı tır?T.C.Devleti'nde müfetti mi yoktur?

b)Davacı Vekili,dava dilekçesinde 'Muhtemelen karde inin belediyede çalı an bir mühendis olmasından da istifade ile binanın ön cephesinde tüm katlarda projeye aykırılıkları sürdürmübir gün tartı tı ı müvekkilemin e inin kriz geçirmesine neden olmu ve müvekkilemin e i bu krizden sonra vefat etmi tir...' ekindeki beyanıyla yüklenici/davalının katil oldu unu dahi iddia etmi tir.

HT YAT TEDB R N KALDIRILMASI TALEB M Z

19-Yerel mahkemece verilen ihtiyati tedbir kararını da anlayabilmi de iliz.Davacı Vekili dava dilekçesinde ve di er tüm dilekçelerinde tapu iptali ve tescil talebinde bulunmadı ını sadece Sözle menin feshini talep ettiklerini beyan etmesine kar ın istanbul 2.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2004/619 D. sayılı dosyasındaki tespitler yakla ık ispat kabul edilerek üstelik teminatsız olarak ihtiyati tedbir kararı verilmi tir. Yüklenici/davalıya ait 6,9 ve 10 no.lu dairelerin tapu kaydına tedbir kararı i letilmi tir.

Yerel mahkemedeki davada 6,9 ve 10 no.lu dairelere ke if yapılarak kıymet takdiri de yapılmamı tır.

Dava dilekçesi ve dosya kapsamı incelendi inde ihtilaf konusu 6,9 ve 10 no.lu daireler de ildir,Davacı taraf binaya iskan alınmaması ve balkonlardaki projeye aykırılıklar nedeniyle Sözle menin feshini talep etmektedir.

Yapı kayıt belgesi alınarak bina iskana kavu mu ,yasal hale gelmi tir. Ayrıca mevcut fiile duruma ili kin proje çizilmi ve imza eksikliklerinin tamamlanmasından sonra tapuya ibraz edilecek durumdadır.Davacı taraf tebli edilen projede ihtilaf konusu tüm hususlar giderilmi tir.Artık kat mülkiyetine geçi ve kat mülkiyeti tapusu alınması a amasına gelinmi tir.

Davacı tarafça açılmı bir tazminat davası da bulunmadı ndan ihtiyati tedbir kararının kaldırılması yasal zorunluluktur.

20-Davacının bu davayı açmasında hukuki yararı olmadı ı i bu dava TMK'nun 2.maddesinde tanımlanan tipik bir hakkın kötüye kullanılmasıdır. Sözle me binanın fiilen teslimi ile SONA ERM T R.Sona ermi bir Sözle menin feshi talep edilemez.Bina %100 tamamlanmı halededir.

Feshi talep edilen Beyo lu 3.Noterli i'nin 05/09/1986 tarih ve 24428 yevmiye no.lu Düzenleme ekinde Kat Kar ılı ı Gayrimenkul Satı Vaadi Sözle mesi incelendi inde

a)6.maddesinde binaya iskan izni alınmaması durumunda yüklenicinin arsa sahibi hissesine dü en her ba ımsız bölüm için ayda 50.000,00 TL tazminat ödeyece i kararla tırılmı olmasına ra men arsa sahibi davacı i bu davayı açtı ı 2005 yılına dek yani 17 yıl hiçbir tazminat davası açmamı tır.Dava açıldıktan sonra da açtı ı bir tazminat davası yoktur.Talebi yıllar önce zamana ımına u ramı tır.

b)4.maddesinde arsa sahibinin tapuda hissesinin 100/200 oranının yükleniciye devretmesi ile beraber yüklenici uhdesinde olan i bu 100/200 oranındaki hisse üzerine arsa sahibi lehine 1.derecede 1 sırada bir teminat ipote i tesis edece i ve maddenin a,b,c,d fıkralarında bu teminat ipote inin nasıl kademeli olarak kaldırılaca ı ipotek hususları yer almı tır.

Sözle mede arsa sahibinin Yükleniciye ödenmesi gereken mebla 25.000.000,TL olarak belirlenmi ,ancak bu bedel nakden de il arsadan ½ oranında yükleniciye hisse verilerek gerçekte tirilmı ve arsa sahibi,25.000.000,TL'lık i kar ılı ı 6 daire için bunun 5 katı fazlası 125.000.000,TL mebla lı teminat ipote i almı tır.Aykırılık binanın zemin altı 2.katındadır.Temel üstü ruhsat atıldıktan binanın son katı çıkana dek ipotek, Sözle menin 4.maddesi uyarınca arsa sahibi/davacı tarafından kademeli olarak banka ve tapuya gidilerek kaldırılmı tır.Bunun anlamı davacının in aat yapım a amasında binayı denetledi idir.Davacı E er 2.proje konusunda ısrarcı olsaydı ipotekleri kademeli olarak kaldırmaya yana maz,hatta teminat ipote ini paraya çevirerek zararını kar ılırdı.

21-Davacı tarafın kötüniyetli oldu u son derece a ikardır.Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra sadece basit bir imza atarak 24 saat içinde tüm kat maliklerine kat mülkiyeti tapusu verilebilecekken ve bina bu ekilde iskanlı hale gelebilecekken,binanın mevcut durumu yasalla abilecekken bundan ısrarla kaçınması durumu bile davacı tarafın çözüm odaklı olmadı ının en net kanıtlarından biridir.

NET CE ve TALEP

:Yukarıda açıkladı ımız ve re'sen gözönüne alınacak nedenlerden dolayı, davacılar Vekilinin tashih-i karara yönelik itirazlarının REDD ile Yargıtay 6.H.D.'nin 10/03/2022 tarih ve 2022/140 E., 2022/1312 K. sayılı gerekçeli kararının ONANMASINA ve stanbul 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'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.**04/06/2022**

Davalı

Vekilleri

