

ESAS NO: 2022/2749
KARAR NO : 2022/3963

T.C.
YARGITAY TÜRK MİLLETİ ADINA
6. Hukuk Dairesi KARAR

ESAS NO: 2022/2749
KARAR NO: 2022/3963 **Y A R G I T A Y İ L A M I**

MAHKEMESİ: İstanbul 4. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ: 13/07/2021
NUMARASI: 2020/172-2021/241
DAVACI:

DAVALI:

- K A R A R -

Davacı vekilince açılan, sözleşmenin iptalidavasısı sonucunda mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, verilen kararın davalı vekilince temyiz edilmesi üzerine Dairemizce 10.03.2022 günlü ve 2022/140 Esas, 2022/1312 Karar sayılı ilamı ile yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Bu kez Dairemiz kararına karşı davacı mirasçıları vekilince karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Dosyadaki yazılara, mahkeme kararında belirtilip Yargıtay ilamında benimsenen gerektirici sebeplere göre HUMK'nın 440. maddesinde sayılan nedenlerden hiçbirisine uymayan karar düzeltme isteğinin **REDDİNE**, alınması gereken karar düzeltme harcı peşin olarak yatırıldığından yeniden harç alınmasına yer olmadığına ve takdiren 660,00 TL para cezasının karar düzeltme isteyen den tahsilatta mükerrer olmamak kaydıyla müştereken ve müteselsilen alınarak Hazineye gelir kaydedilmesine, 08.09.2022 gününde oy çokluğuyla karar verildi.

HARC (Davacı Mirasçıları) :

168,30 TL K.D.R.H.

168,30 TL K.D.P.H.

000,00 TL Kalan

Karşılaştırıldı HDBK

MUHALEFET ŞERHİ

Davacı vekili, davalı yüklenici ile müvekkili arasında 05.09.1986 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, inşaatta projeye ve ruhsata aykırılıklar bulunduğunu, halen iskân ruhsatı alınmadığını ileri sürerek, 05.09.1986 tarihli sözleşmenin feshini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davanın reddini istemiştir.

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

ESAS NO: 2022/2749
KARAR NO : 2022/3963

Mahkemece Yargıtay bozma ilamına uyularak verdiği son kararında, "Toplanan delillerden yapılan binanın yasal hale getirilerek iskân ruhsatı alınmasının mümkün olmayacağı anlaşılmaktadır.

Zira yapı kayıt belgesi alınması işlemi, idare tarafından kaçak yapının kullanılmasına imkân tanırken, imara ilişkin yürürlükte bulunan mevzuatta herhangi bir değişiklik yapmadığından, iskân alınmayan ya da alınamayan yapının yasal hale geldiğinden bahsedilemeyeceği nazara alınarak yapı kayıt belgesinin alınmış olup olmamasının sözleşme kapsamında karşılıklı edimlerin ifasına bir etkisi bulunmadığından sözleşmenin geriye etkili feshi isteminin şartlarının oluştuğu’’ gerekçesiyle davanın kabulü ile sözleşmenin feshine karar verilmiştir.

Anılan karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, ‘‘Mahkemece davalı yükleniciye inşaatın yasal hale getirilip iskân ruhsatı alınması için gerekli işlemleri yapması amacıyla vekâlet vermeyen kat maliklerinin yerine geçmek üzere yetki ve makul süre verilmesi, verilen yetki ve süre sonunda inşaatın yasal hale getirilerek iskân ruhsatının alınmaması halinde ise davanın şimdiki gibi reddine karar verilmesi gerekirken, davalı yükleniciye gerekli yetki verilmeden davanın reddi doğru olmamıştır’’ gerekçesiyle mahkeme kararını bozmuştur.

Yargıtay bozma ilamına karşı davacı tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmuştur.

Yüksek Özel Daire Sayın Çoğunluğunca, karar düzeltme istemi oyçokluğuyla reddedilmiştir.

Yüksek Özel Daire Sayın Çoğunluğunun, davacının karar düzeltme talebinin reddine dair kararına aşağıda açıklanan nedenlerden dolayı katılmıyorum.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi istemine ilişkindir. Mahkeme ilk kararında davanın reddine karar vermiştir.

Bu kararın temyiz edilmesi üzerine, kapatılan Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, ‘‘Yanlar arasında biçimine uygun olarak düzenlenen 05.09.1986 tarihli sözleşme ile davalı yüklenici davacıya ait arsa üzerinde kat karşılığı inşaat yapımını üstlenmiş, % 50’şer paylaşım kararlaştırılmış, 3. maddede teslim iskân koşuluna bağlanmış, 13. maddede de inşaatın sözleşme tarihinden itibaren 30 ay içinde iskânı alınarak arsa sahibine teslim edileceği kabul edilmiştir. Arsa payı inşaat yapım sözleşmeleri gereğince yüklenicinin asıl borcu, inşaatı sözleşme ve eklerine ruhsat ve tasdikli projesi ile imara uygun olarak tamamlayıp arsa sahibine teslim etmektir. Dosya kapsamındaki delillerden iskân ruhsatının henüz alınmadığı, sözleşmede 10 bağımsız bölüm öngörülmesine rağmen, 12 bağımsız bölüm yapıldığı ve bir kısım projeye aykırı imalâtlar bulunduğu ve inşaatla ilgili yapı tatil tutanaklarının düzenlendiği anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece ilgili belediyesinden yapılan inşaatla ilgili Belediye İşlem dosyasının getirtilerek gerekirse mahallinde yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle inşaatdaki sözleşme, tasdikli proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsat ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadığı saptanarak, mümkün olması halinde davalı yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi ve iskân ruhsatının alınması için makul bir süre verilerek bunun sonucuna uygun bir karar verilmesi, inşaatın yasal hale getirilmesinin mümkün olmaması halinde teslim iskân koşuluna bağlandığı, iskân alınmadığı ve inşaatın ruhsat tasdikli proje ile imara aykırı yapılmış olması sebebiyle hukuken geçerli teslim gerçekleşmediği ve yüklenici temerrüdünün gerçekleştiği kabul edilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanlış değerlendirme sonucu yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru olmamıştır’’ gerekçesiyle mahkeme kararı bozulmuştur.

Mahkemece bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda, ‘‘Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; belediyeden imar işlem dosyası celp edilmiş, mahallinde yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak, inşaatdaki sözleşme, tasdikli proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsat ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadığı saptanmıştır. Yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi için makul süre verilmiş, yüklenici tarafından inşaat yasal hale getirilmediğinden davanın kabulüne karar vermek gerekmiştir’’ gerekçesiyle sözleşmenin feshine karar verilmiştir.

Bu karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Kapatılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi; ‘‘Dosya ile ilgili karar verildikten sonra imar barışı

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

ESAS NO: 2022/2749

KARAR NO : 2022/3963

olarak da nitelendirilen 7143 sayılı Kanunun 16. maddesine göre kaçak yapılarla ilgili bir düzenlemeye gidilmiştir. Mahkemece davanın kabulü ile sözleşmenin feshine karar verilmiş ise de davalı yüklenici vekilinin 29.01.2019 tarihli dilekçesinde İmar Kanununa eklenen geçici 16. madde gereği imar barışı kapsamında İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurarak Yapı Kayıt belgesi almış olduğu ve bir suretini dilekçe ekinde sunduğu dosya kapsamından anlaşılmıştır. Bu durumda İmar barışı olarak da nitelendirilen 7143 Sayılı Kanunun 16. maddesi gereğince ruhsata ve imara aykırılıkların giderilmesi konusunda davalı tarafça müracaat yapıldığına göre mahkemece anılan mevzuat uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir” gerekçesiyle mahkeme kararı bir kez daha bozulmuştur.

Mahkemece Yargıtay bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda; “Dosya kapsamına göre; davacı tarafça, taraflar arasında yapılmış olan 05.09.1986 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiştir. Sözleşmenin 3. maddesine göre mal sahiplerine düşecek olan bağımsız bölümlerin inşaatına ilişkin tüm giderlerin yüklenici tarafından karşılanacağı, söz konusu bağımsız bölümlerin mal sahiplerinin tahsisine, bunlar üzerinde irtifa hakkı tesisinin sağlanmasına ve bu bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine geçilerek iskânı alınmış bir şekilde mal sahiplerine teslim edilmesinin müteahhidin yükümlülüğü olarak kararlaştırıldığı tespit edilmiş. İnşaatın geri kalan kısmının da proje ve şartnamelere uygun olarak tamamlanması, iskân izni ve iskân talebinin yapılması ile bunun kabulünün sağlanmasının yine müteahhidin yükümlülüğü olarak belirlendiği, bununla birlikte sözleşmenin 13. maddesine göre sözleşme tarihinden itibaren en geç 30 ay içerisinde inşaatın iskânının alınmış bir şekilde tamamlanarak mal sahiplerine teslim edilmesinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Mahkememizce “inşaatteki sözleşme, tasdikli proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsat ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadığı saptanmış, yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi için makul süre verilmiş, yüklenici tarafından inşaat yasal hale getirilmediğinden” gerekçesi ile davanın kabulü ve sözleşmenin feshine karar verilmiş fakat yasa yolu incelemesi neticesinde “7143 Sayılı Kanunun 16. maddesi gereğince ruhsata ve imara aykırılıkların giderilmesi konusunda davalı tarafça müracaat yapıldığına göre mahkemece anılan mevzuat uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre bir karar verilmesi için kararın resen bozulması gerekmiştir” gerekçesi ile mahkememiz kararı bozulmuş, bu kapsamda davalı tarafça yapılan başvurunun sonucu araştırılmış, yapı kayıt belgesinin davalı tarafından değil, başkaca bir malik tarafından alındığı tespit edilmiş olmakla birlikte; toplanan delillerden yapılan binanın yasal hale getirilerek iskân ruhsatı alınmasının mümkün olamayacağı anlaşılmaktadır. Zira yapı kayıt belgesi alınması işlemi, idare tarafından kaçak yapının kullanılmasına imkân tanırken, imara ilişkin yürürlükte bulunan mevzuatta herhangi bir değişiklik yapılmadığından, iskân alınmayan ya da alınamayan yapının yasal hale geldiğinden bahsedilemeyeceği nazara alınarak yapı kayıt belgesinin alınmış olup olmamasının sözleşme kapsamında karşılıklı edimlerin ifasına bir etkisi bulunmadığından sözleşmenin geriye etkili feshi isteminin şartlarının oluştuğu” gerekçesiyle davanın kabulü sözleşmenin feshine karar verilmiştir.

Karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bu kez bozma ilamında, “Mahkemece davalı yükleniciye inşaatın yasal hale getirilip iskân ruhsatı alınması için gerekli işlemleri yapması amacıyla vekâlet vermeyen kat maliklerinin yerine geçmek üzere yetki ve makul süre verilmesi, verilen yetki ve süre sonunda inşaatın yasal hale getirilerek iskân ruhsatının alınmaması halinde ise davanın şimdiki gibi reddine karar verilmesi gerekirken, davalı yükleniciye gerekli yetki verilmeden davanın reddi doğru olmamıştır” gerekçesiyle mahkeme kararını bir kez daha bozmuştur.

3194 Sayılı İmar Kanununda yapılan düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olduğundan emredici niteliktedir. Tarafları bağlayacağı gibi mahkemece de görevi gereği kendiliğinden göz önünde tutulur. İmara aykırı ve kaçak olan inşaatla ilgili taraflar, ekonomik değeri haiz olmadığından bedel talep edemez iseler de bu yapının yıkımını talep edebilirler. Tarafların sözleşmede binanın imara aykırı ve kaçak yapıldığını kabul etmeleri bu şekilde yapılan bina - inşaatın yıkımını engellemez. Bu durumda yapılan inşaatın imara aykırı ve kaçak olup yıkılması gerektiği sabit olduğu takdirde davacı

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

KARAR NO : 2022/3963

yüklenicinin de sözleşmenin tarafı olarak kaçak yapının kal'ini istemekte hukuki yarar ve taraf ehliyeti bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesine göre;

“Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)yapı ruhsatı alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir”.

İmar Kanununun 32. maddesine göre;

“Madde 32 – Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

(Ek fıkra: 29.11.2018 - 7153/15 md.) İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır”.

TBK' nın 27. maddesine göre de;

“Madde 27 - Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.

Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur”.

İmar mevzuatına aykırılığın varlığı halinde yüklenici, işin bedeline hak kazanamaz ve arsa sahibi de eksik ve ayıplı işler bedelini isteyemez. Çünkü aksinin kabulü, hukuka aykırılığın ve yasa tanımazlığın meşrulaştırılması ve sürdürülmesi anlamına gelir.

3194 sayılı İmar Yasası uyarınca her türlü bina inşaatının yerel idarenin tasdikli projesine uygun yapılması zorunludur. Şayet inşaata kısmen veya tamamen tasdikli projesine aykırı imalat var ise kaçak inşaat, aynı Yasanın 32. maddesi uyarınca inşaatın yıkımı gerekir. Yıkılacak yerlerle ilgili olarak da kazanılmış ekonomik değerden söz edilemez. İmar Yasası kamu düzenine ilişkin olup mahkemenin resen göz önünde bulundurması gerekir. İlke olarak, İmar Kanununun emredici hükümlerine aykırı biçimde inşa edilmiş kaçak yapılar için imalat bedeli talep edilemez ise de, bu

ESAS NO: 2022/2749

KARAR NO : 2022/3963

yapıların ruhsata bağlanarak yasal hale getirilmeleri durumunda hukuki korumanın başlayacağı, imalat bedelinin talep ve dava edilebileceği kuşkusuzdur. Bu durumda, mahkemece ilgili belediyeden sorularak inşaatın yasal hale getirilmesinin mümkün olup olmadığı hususu araştırılmalıdır “Yargıtay 23. HD 05.02.2013 tarih, 2012/5310 E., 2013/523 K.”.

Tarafların anlaşması ile dahi İmar Kanununun emredici hükümlerine aykırı inşaat yapılamaz. Bu kapsamda basiretli bir tacir gibi davranmakla yükümlü olan yüklenicinin, arsa sahibinin açık beyanı olsa dahi kaçak, imara aykırı, ruhsat ve projersiz bir şekilde inşaat yapmaması gerekir. Arsa sahibinin bu tür bir rızası imalat bedeli konusunda önem taşısa da arsa sahibinin kaçak inşaatı ses çıkarmaması, hatta kaçak inşaatı kullanmak suretiyle tasarrufta dahi bulunduktan sonra fesih isteminde bulunması hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilemez “Yargıtay 23. HD 24.09.2013 tarih, 2013/3692 E., 2013/5707 K.”

İmar Kanununun 30. maddesine göre;

“Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz”.

3194 Sayılı İmar Yasasının 21. maddesi hükmü uyarınca, bazı istisnalar dışında, bütün yapılar için yerel idarelerden yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı ise, ancak projelerine, imar plânı ve yönetmeliğine göre ve resim ve hesapları incelenerek verilir. Emredici hukuk kurallarını içeren 3194 Sayılı İmar Yasası hükümlerine göre; yapı ile yapıma izin arasında çok sıkı bir ilişki kurulmuştur. Bu bağı daha inşaatı başlamadan alınması zorunlu yapı ruhsatı ile başlamakta ve inşaatın devamı sırasında denetim yolu ile sürmekte ve oturma izni ile de sona ermektedir. İskân izni alınması yükümlülüğü sözleşme ve İmar Yasasının 30. maddesi hükmü gereğince, davacı arsa sahibine ait ise de; yukarıda özetle açıklanan hukuksal sebeplerle, inşaatın oturma izni alınmasına uygun şekilde tamamlanması yükümlülüğü yüklenicilerin edimleri kapsamındadır “Yargıtay 15. HD 04.07.2012 tarih, 2012/459 E., 2012/5124 K.”.

Bir yapının imara aykırı bulunması durumunda, mahkemece yapılması gereken iş, ilgili belediyeden de sorularak, tüm binanın tadilat projesiyle veya kısmi düzeltmelerle imara uygun ve yasal hale getirilip getirilemeyeceği konusunda bilirkişiden ek rapor almaktan, yasal hale gelemeyeceği tespit edildiği takdirde davanın reddine karar vermekten, yasal hale getirilebilmesinin mümkün olduğunun anlaşılması halinde davadaki taleple bağlı kalınarak sonucuna göre bir hüküm kurmaktan ibarettir.

Yapının bazı bölümlerinin onaylı projesine ve yapı ruhsatına aykırı olarak yapıldıkları, alınan bilirkişi raporuna göre de bu bölümlerin yasal hale getirilme imkânının bulunmadığının saptanması durumunda, imar mevzuatına aykırı ve kaçak nitelikteki bu bölümlerin her hangi bir ekonomik değeri bulunduğu bahsedilemeyeceğinden, yasal hale gelme imkânı bulunmayan bu bölümlerin ancak kal’inin talebi mümkün bulunmaktadır.

İmar Kanununun geçici 16. maddesine göre;

“Geçici Madde 16 - (Ek: 11.5.2018 - 7143/16 md.)

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

ESAS NO: 2022/2749

KARAR NO : 2022/3963

başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31.12.201 tarihine kadar yapacakları satın alma (Ek ibare: 4.07.2019 7181 s. K Md 13) talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez. (Ek cümleler: 4.07.2019 7181 s. K Md 14)

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan

ESAS NO: 2022/2749

KARAR NO : 2022/3963

Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19.6.2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir”.

Bu maddeye göre, yapı kayıt belgesi imara aykırı yapının kullanılmasına ilişkin olup, yapıyı imara uygun hale getirmemektedir. İmar Kanununun geçici 16. maddesinin 10. bendinde belirtildiği üzere, yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşümüne kadar geçerlidir. Düzenlemenin amacı da, yapının yeniden yapılmasına kadar kullanımına idare tarafından imkân sağlanmasından ibarettir. Aksi takdirde, imara aykırı bir yapı yapmış olan yüklenicinin, yapı kayıt belgesi alındığını ileri sürerek, ediminin ifasını yapının tekrar yapılmasına kadar ertelemiş olur ki, bu durum başlı başına edimin ifa edilmediğini gösterir. Edimin ifasının, yapının tekrar yapılmasına kadar beklenmesini talep etmek de kabul edilemez bir durum olup, hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir. Netice itibarıyla, İmar Kanununa eklenen geçici 16. madde ile getirilen düzenlemenin, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde kararlaştırılan edimlerin ifasına bir etkisinin bulunmadığı sonucuna varmak mümkündür.

Somut olayda, davacı tarafça, taraflar arasında yapılmış olan 05.09.1986 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiştir. Sözleşmenin 3. maddesine göre; mal sahiplerine düşecek olan bağımsız bölümlerin inşaatına ilişkin tüm giderler yüklenici tarafından karşılanacaktır. Söz konusu bağımsız bölümlerin mal sahiplerinin tahsisine, bunlar üzerinde irtifa hakkı tesisinin sağlanmasına ve bu bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine geçilerek iskânı alınmış bir şekilde mal sahiplerine teslim edilmesinin yüklenicinin yükümlülüğü olarak kararlaştırıldığı tespit edilmiştir. İnşaatın geri kalan kısmının da proje ve şartnamelere uygun olarak tamamlanması, iskân izni ve iskân talebinin yapılması ile bunun kabulünün sağlanması yine yüklenicinin sorumluluğundadır. Bununla birlikte sözleşmenin 13. maddesine göre sözleşme tarihinden itibaren en geç 30 ay içerisinde inşaatın iskânının alınmış bir şekilde tamamlanarak mal sahiplerine teslim edilmesi kararlaştırılmıştır.

Mahkemece; “İnşaatteki sözleşme, tasdikli proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsat ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadığı saptanmış, yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi için makul süre verilmiş, yüklenici tarafından inşaat yasal hale getirilmediği” gerekçesi ile davanın kabulü ve sözleşmenin feshine karar verilmiştir.

Anılan karar usul ve yasaya uygundur. Taraflar arasındaki sözleşme 1986’ da düzenlenmiştir. Dava, 01.08.2005 tarihinde açılmıştır. Toplanan delillere göre, yapılan binanın yasal hale getirilerek iskân ruhsatının alınması mümkün görülmemektedir. Yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşümüne kadar geçerlidir. Düzenlemenin amacı da yapının yeniden yapılmasına kadar kullanımına idare tarafından imkân sağlanmasından ibarettir. Bu düzenleme ile imara ilişkin yürürlükte bulunan mevzuatta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sonuç olarak, açılan derdest davada, teslimin iskân koşuluna bağlandığı, inşaatın imara aykırı olarak yapıldığı, iskânın halen alınmadığı, bu nedenlerle hukuken geçerli bir teslimin gerçekleşmediği ve yüklenici temerrüdünün gerçekleştiği anlaşılacakla sözleşmenin geriye etkili feshi isteminin şartları oluşmuştur.

Açıklanan tüm bu nedenlerle, davacının karar düzeltme talebinin kabulü ile, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2022/140 E., 2022/1312 K. Sayılı bozma ilamının kaldırılarak, yerel mahkeme kararının onanması görüşünde olduğumdan, Yüksek Özel Daire Sayın Çoğunluğunun, davacı vekilinin karar düzeltme talebinin reddine dair kararına katılmıyorum. 08.09.2022

Üye