

**YARGITAY BİRİNCİ BAŞKANLIK KURULU'NA,
Sunulmak Üzere
BAKIRKÖY 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE**

**İÇTİHAHLARIN BİRLEŞTİRİLMESİ
TALEBİNDE BULUNAN**

: Av.Devrim BOZKURT
(Adres Antettedir.)

İLGİLİ YARGITAY HUKUK DAİRELERİ: Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin, Hukuk Genel Kurulu ve kendisi ile Çelişik kararı.

İÇTİHAH UYUŞMAZLIĞI KONUSU : Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde başlangıçtaki sözleşme ile İmara Aykırı bina inşaatı için yüklenici ile anlaşılan arsa sahibinin, sözleşmenin feshi, tapu iptal ve tescil talebi ile ilgili olarak Yerel Mahkeme'nin ne yönde karar vermesi gerektiği.

TALEBİN HUKUKİ DAYANAĞI : Adli yargı alanında içtihatların birleştirilmesi 2797 sayılı Yargıtay Kanunu ile düzenlenmiştir. İlgili yasanın 45. maddesi "diğer merciler ve kişiler de Yargıtay Birinci Başkanlığına başvurarak içtihatların birleştirilmesini isteyebilirler" demektedir. Birleştirilmesini istediğimiz Yargıtay kararlarından birisinin de vekili olduğumuz dosya ile ilgili olması nedeniyle böyle bir talepte bulunmak gereği doğmuştur.

**BİRLEŞTİRME TALEBİNE
KONU KARAR ÖZETLERİ**

:

- Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 17.11.1999 tarih ve 1999/15-653 E. 1999/965 K. sayılı ilamında "İmar mevzuatına aykırılık, bu uyuşmazlıkta olduğu gibi, işin başında yapı ruhsatı (izin) alınmadan inşaatın tamamlanması suretiyle ortaya çıkabileceği (ruhsatsız - kaçak yapı) gibi, işin ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılması (ruhsatına aykırı yapı) suretiyle de ortaya çıkabilir.İmar Kanunu'nun emredici hükümlerine aykırı biçimde inşa edilmiş, ruhsatsız (kaçak) bina veya ruhsatına aykırı bölüm ile ilgili yasaya aykırılık giderilmeden mahkemelerden kal dışında eksik veya fazla işler bedeli, tescil ya da hukuki yarar söz konusu olsa bile mülkiyet tespiti istenemez. YASALARI UYGULAMAKLA GÖREVLİ OLAN MAHKEMELER DE, İMAR SUÇU İŞLEYEN YÜKLENİCİLER İLE ONLARIN BU EYLEMLERİNDEN YARARLANMAYA KALKIŞAN ARSA SAHİPLERİNİN BU TÜR TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA KARAR VEREMEZLER." denilmektedir.

- Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 11.4.2001 tarih ve 2000/5678 E.2001/1870 K. sayılı ilamında da "İmar Yasası hükümleri emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden gözönünde tutulur. Taraflar başlangıçtaki sözleşme ile binanın kamu düzenine ilişkin hükümlere aykırı olarak kaçak yapılacağını kabul ettiklerinden, yapımı imar suçu teşkil eden bu yerde kal dışında, gecikme tazminatı dahil herhangi bir talepte bulunamazlar." denilmektedir.

- Yine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 21.10.1999 tarih ve 1999/2608 E. 1999/3754 K. sayılı ilamında: "İmar Kanunu'nun hükümleri, emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de re'sen gözönünde tutulur. Kanunun 42. maddesi, ruhsatsız veya ruhsata aykırı bina yapımını "imar suçu" olarak kabul etmiş; hem yüklenici ve hem de arsa sahibi yönünden, cezai yaptırımlar getirmiştir. YAPIMI SUÇ TEŞKİL EDEN KAÇAK BİNA VEYA BÖLÜM İLE İLGİLİ OLARAK KAL DIŞINDA EKSİK VEYA FAZLA İŞLER BEDELİ, **TESCİL VEYA MÜLKİYET TESBİTİ TALEP EDİLEMEZ**. YASALARI UYGULAMAKLA GÖREVLİ OLAN MAHKEMELER DE, İMAR SUÇU İŞLEYEN YÜKLENİCİLER İLE ONLARIN BU EYLEMLERİNDEN YARARLANMAK İSTEYEN ARSA SAHİPLERİNİN BU TÜR TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA KARAR VEREMEZLER."

Belirtilen Hukuk Genel Kurulu ve 15. Hukuk Dairesi kararları aynı doğrultuda olan kararlardır. Ancak içtihatların birleştirilmesi yoluna gidilmesini gerektiren 15. Hukuk Dairesi'nin "Karar Düzeltme" başvurusu üzerine vermiş olduğu yeni bir karardır.

15. Hukuk Dairesi'nin 26.02.2010 tarih ve 2009/4286 E. 2010/1112 K. sayılı ilamında ise taraflar arasındaki sözleşmeden hiç bahsedilmeyerek:

"Dosya kapsamı, mahallinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporu ve inşaat ruhsatına göre bodrum, zemin + 3 normal katlı olarak yapılması gereken inşaatın projesine aykırı şekilde zemin + 4 normal kat olarak yapıldığı ve Bağcılar Belediyesi'nin 24.10.2003 gün ve 14720 sayılı yapı tatil tutanağı ile durumun tesbit olunduğu anlaşılmaktadır. Yapının yasal hale getirilebilmesi ve iskân ruhsatının alınabilmesi için proje dışı 4'ncü katın yıkımının gerektiği belirtildiği gibi alınan ilk bilirkişi raporunda da binanın diğer kısımlarında dahi projeye aykırılıkların bulunduğu açıklanmıştır. Bina yasal hale getirilmedikçe ve iskân ruhsatı alınmadıkça yüklenicinin inşaatı teslim ettiğinden sözedilemez. Bu nedenle aykırılıklar giderilmedikçe, akdin feshine ve tapu iptal ve davacı adına tesciline karar verilmesi gerekir. Nevar ki belediyeye inşaatın proje tadilatı yoluyla yasal hale getirilip getirilemeyeceği sorulmadığından, öncelikle durum belediyeden araştırılıp, yasal hale getirilmesi imkânı mevcut ise davalı yüklenicilere yetki ve mehil verilip inşaat yasal hale getirildiği takdirde istemin reddi, aksi takdirde yüklenicilerin inşaatın teslim borcunu yerine getirmediikleri kabul edilip diğer davalıların da kaçak bir inşaatın daire satın almak suretiyle iyi niyetli oldukları savunmaları reddedilerek akdin feshine, davalılar adına olan tapunun iptali ile davacı adına tesciline, henüz ödenmiş bir ceza borcu bulunmadığından tazminat isteminin reddine, her halükarda yargılama giderlerinin davalılar üzerine bırakılmasına karar verilmelidir. Mahkemece bu hususlar üzerinde durulmadan, davanın reddi ve Dairece kararın onanması doğru bulunmamış, eksik inceleme sonucu verilen kararın bozulması uygun görülmüştür.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan sebeplerle davacı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulü ile, Dairemizin 23.09.2008 gün ve 2007/İ998 Esas, 2008/5560 sayılı onama kararı kaldırılarak, mahkeme kararının temyiz eden davacı yararına **BOZULMASINA**, 550,00 TL. duruşma vekillik ücretinin davalılardan alınarak duruşmada vekille temsil olunan davacıya verilmesine, ödediği temyiz ve karar

düzeltilme peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, 26.02.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.”

15. HUKUK DAİRESİNİN TARAFIMIZIN VEKİL OLARAK BULUNDUĞU BU DOSYA İLE VERMİŞ OLDUĞU KARAR İLE HUKUK GENEL KURULU VE 15. HUKUK DAİRESİNİN KENDİ KARARLARI ARASINDA AÇIK BİR UYUŞMAZLIK YARATILMIŞTIR.

Yüklenicinin aynı zamanda imar suçu teşkil eden ruhsatlı projeye aykırı inşaat yapması halinde arsa sahibinin de başlangıçtaki sözleşmeyle açıkça imara olarak inşaat yapılması yönünde anlaşması halinde yukarıda özetleri verilen ve dilekçemiz ekinde örnekleri sunulan İçtihatlar ile ilgili olarak tüm Yerel Mahkemeleri bağlayacak şekilde İçtihadı Birleştirme Kararı alınması gerekmektedir.

Yargıtay Kanununun 15.(b. ve c.) maddesi gereğince; bir Yargıtay dairesinin aynı hukuki sorun hakkında birbirine uymayan kararlar vermesi halinde ve hukuk daireleri arasında içtihat uyumsuzluğu doğması durumunda Hukuk Genel Kuruluna içtihadı birleştirme görevi verilmektedir. 15. Hukuk Dairesi de vermiş olduğu bu son karar ile hem kendi dairesine ait kararlar hem de Hukuk Genel Kurulu ile uyuşmayan bir karar vermiştir.

İSTEM SONUCU : Yukarıda sunmuş olduğumuz aynı doğrultudaki 19. Hukuk Dairesi, 4. Hukuk Dairesi ve 11 Hukuk Dairesi kararları ile uyuşmayan aynı hukuki sorun hakkında verilmiş olan 11. Hukuk Dairesinin 18.03.20XX tarih, E.20XX/14184, K.20XX/3439 sayılı kararı karşısında; YARGITAY BİRİNCİ BAŞKANLIK KURULU olarak içtihadı birleştirme yoluna gitmenin gerektiği yönünde karar alınarak, içtihatların birleştirilmesinin Yargıtay Hukuk Bölümü İçtihadı Birleştirme Genel Kurulundan istenmesini saygıyla arz ve talep ederiz. 14.07.20XX

TALEPTE BULUNAN
Av.Devrim BOZKURT

E K : Hukuk Daireleri Karar Örnekleri.