**Yapı kullanma izni almayan müteahhite ne yaptırım yapılır?**

Yapı kullanma izni, inşaat çalışmaları tamamlanan yapı için alınması zorunlu olan belge olarak karşımıza çıkıyor. Bu belge, yapının ruhsatlı mimari projesine uygun olarak inşa edildiğini gösteriyor.

Yapı kullanma izni belgesi alma sorumluluğu müteahhitlerde oluyor. Ancak kimi zaman müteahhitler bu belgeyi almıyor veya alamıyor.

Bunun nedeni ise müteahhitin sözleşmeye aykırı yapı inşa etmesi; müteahhitin iskan almaması veya ayıplı konut teslim etmesi gibi sorunlar oluyor. Peki, yapı kullanma izni almayan müteahhite ne yapılır?

Bu tür problemler yaşayan arsa sahipleri Sulh Hukuk Mahkemelerinde iskan almayan müteahhite dava açabiliyor.

T.C. YARGITAY 15. H.D.

2004/922 Esas

2004/6861 Karar

09.12.2004

KARAR :

Dava, eser sözleşmesine dayalı noksan ve kusurların nam ve hesabına yaptırılmasına izin verilmesi, masrafların da davalıya ait bağımsız bölümlerin satışından karşılanması hususunda yetki verilmesi istemiyle açılmış, davalı sözleşmenin mahkeme kararıyla iptal edildiğini ve ekonomik kriz nedeniyle tamamlayamadığını savunmuş, reddini istemiş, mahkemece bilirkişi raporuyla saptanan noksan ve kusurların masrafları davalıya ait olmak üzere tamamlanması için davacılara izin verilmesine, satışa yetki isteminin reddine karar verilmiş, karar, davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında re'sen düzenlenen 25.11.1992 tarihli inşaat ve satış vaadi sözleşmesiyle davalı, mülkiyeti davacılara ait arsa üzerine, iki ay içinde inşaat ruhsatı almak ve ruhsattan itibaren 24 aylık sürede iskan ruhsatı alınmış ve anahtar teslimi esasına göre bina yapımını yükümlenmiştir. Aynı nicelikte düzenlenen 24.5.1995 tarihli ek sözleşmeyle yüklenici 1 ay içinde temel ruhsatı almayı ve ruhsattan itibaren 10 ay içinde inşaatı bitirme taahhüdünde bulunmuştur.

Ek sözleşmeye göre inşaatın 24.4.1996 tarihinde bitirilmesi gerekir. Ancak inşaat bu tarihte tamamlanmadığından davacıların Ankara 29. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1999/339 E. 2000/690 K. sayılı dosyasında açtıkları kira davaları kabul edilmiş ve derecattan geçmek suretiyle kesinleşmiştir. Akit iptal edilmiş değildir. arsa sahiplerince 26.2.2001 tarihinde inşaatta yaptırılan tespitte, 30 milyar TL'nin üzerinde noksan ve kusur saptanmış, iskan ruhsatının alınmadığı belirtilmiştir. Davacıların 13.8.2001 tarihli ihtarla tanıdıkları 60 günlük sürede de binanın tamamlanamadığı, halen %87 seviyesinde kaldığı, iskan raporu alınacak durumda bulunmadığı mahkemece alınan 17.3.2003 tarihli bilirkişi raporuyla sabittir. Bu haliyle davalı yüklenicinin borçlu temerrüdüne düştüğü ortadadır.

B.K. 106. maddesindeki seçimlik hakkın davacı arsa sahiplerine ait olduğu, bunu anılan Yasanın 97. maddesince, borcun kendileri tarafından yerine getirilmesine izin verilmesi olarak kullandıkları hususundaki mahkemenin kabulü doğrudur. Ancak masrafları davalıya ait olacağına göre yapacakları işlerin miktarları belirlenip, bunları karşılayacak oranda davalıya verilmesi gereken bağımsız bölümlerin satış yetkisi konusunda davacıların izin istemleri de kabul edilmelidir. Satışa izin yetkisi verilmesi hususundaki istemin reddi doğru olmamıştır.

O halde yapılması gereken iş, bilirkişi raporunda saptanan noksan ve kusurların, bir başka anlatımla, davalı nam ve hesabına ifa edilecek işlerin miktarı ve parasal tutarı ile bunu karşılayacak oranda yükleniciye ait bağımsız bölüm değeri bilirkişiye hesaplattırılmalı, saptanan bağımsız bölümlerin satışıyla elde edilenin inşaatın tamamlanmasında kullanılmasına, artan olduğu takdirde yükleniciye iadesine, böylece yüklenici nam ve hesabına inşaatın tamamlanması hususunda davacılara yetki ve izin verilmesine karar vermekten ibarettir.

İnfaz niteliği bulunmayan ( HUMK.388 ve 389. md. ) ifa izni verildiği halde satış yetkisi isteminin reddi usul ve yasaya aykırıdır. Kararın bozulması gerekir.

SONUÇ :

Yukarıda açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle kararın davacılar yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 29.12.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.