

YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ**E: 2004/5475 K: 2004/9296 T: 30.12.2004****SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN GERÇEKLEŞME OLANAĞI****• İMAR PLANLARI***(3194 SK. m. 18/son)*

Özet: *Bir taşınmazda pay sahibi olan kimsenin payını satış vaadi sözleşmesiyle satabilmesinin geçerliliği; taşınmazın bulunduğu alanla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18/son maddesi uyarınca uygulama imar planı yapılmış olmasına bağlıdır.*

Bu nedenle ve öncelikle uygulama imar planı bulunup bulunmadığı araştırıldıktan sonra ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir.

Davacılar vekili tarafından, davalı aleyhine 10.1.2003 gününde verilen dilekçe ile satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 2.10.2003 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı tarafından istenilmekle sürecinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

KARAR

Dava, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine dayalı iptal ve tescil istemine ilişkindir.

Satış, davalının 1300/36618 payı bulunan 1151 ada 73 parselden pay devri suretiyle yapılmıştır. Üsküdar Belediyesinin yanıtına göre, 73 parselin bulunduğu bölgede koruma amaçlı imar planları yapıldığı, dava konusu 73 parselin bu planlarda kısmen park, kısmen yol, kısmen konut alanında gösterildiği anlaşılmaktadır. Görülüyor ki, 73 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yerde uygulama imar planları yapılmamıştır. Hal böyle olunca taraflar arasındaki gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin 3194 sayılı İmar Yasasının 18/son maddesinde sayılan sınırlamalar içinde bulunup bulunmadığına bakmak gerekir. Bu hükümde her ne kadar imar planı olmayan yerlerdeki yapılaşmaya yönelik arsa ve parselleri hisselerle ayıracak satış vaadi sözleşmeleri yapılamayacağından söz edilmiş ise de, Hukuk Genel Kurulu'nun 03.02.1993 tarih, 688-30 sayılı kararında de-

ğınildiği üzere anılan madde ile getirilen sınırlama tamamen imar planı uygulamasına geçilmeyen yerlerdeki çarpık yapılaşmayı önleme amacı ile ilgilidir. Daha açığı, bir yerde onaylı uygulama imar planı yoksa bu alanlarda yasadaki ayrıık durumlar hariç her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parsellerin hisselerine bölünerek, somut uyuşmazlıkta olduğu gibi-biçimine uygun olsa da satış vaadi sözleşmeleri ile satımı olanaksızdır. Mahkemece 3194 Sayılı Yasanın 18/son maddesine aykırı biçimde satın alınan bağımsız bölümlere arsa payı tayin ettirilerek tescil isteminin arsa paylarına hasren kabulü doğru olmadığından karar bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukanda açıklanan nedenlerle, hükmün BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde yatırana iadesine, 30.12.2004 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ

E: 2004/9330 **K:** 2005/1649 **T:** 8.3.2005

TAPU TAHSİS BELGESİNİN İŞLEVİ

(3194 SK. m. 18; 3290 SK.)

Özet: *Dava, mülkiyeti davalı Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 249 ada 4 parsel sayılı taşınmazın 188.90m²'lik kesimi için 1994 yılında tapu tahsis belgesi verilmesi ve taşınmazın bulunduğu yerde ıslah-imar çalışmaları yapılarak tahsis edilen 3012 ada 4 parsel sayılı taşınmazda kaldığı iddiasıyla tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.*

Davacıların tescil isteğinin dayanağını oluşturan tapu tahsis belgesi hukuki yönden geçerliliğini korumakta olup, bilirkişi raporu ile de tahsise konu yerin imar planında konut alanında kaldığı saptanmıştır.

Ancak, tahsis bedelinin ödenmediği anlaşıldığından, bilirkişi aracılığı ile saptanacak rayiç değer depo ettirilmesi, düzenleme ortaklık payı oranında davacılara yapılan tahsis miktarından indirim yapıldıktan sonra kalan miktarın paylı mülkiyet olarak davacılar adına tesciline karar verilmesi gerekir.

Davacılar vekili tarafından, davalı aleyhine 8.11.2000 gününde verilen dilekçe ile tapu tahsis belgesine dayalı tapu iptali ve tescil istenmesi

üzerine yapılan muhakeme sonunda; davanın reddine dair verilen 28.9.2004 günlü hükmün Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi davacılar vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 8.3.2005 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacılar vekili gelmedi. Karşı taraf davalı idare vekili Av. MP geldi. Açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi. Duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Bilahare dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

KARAR

Dava, tapu tahsis belgesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Hukuk Genel Kurulu'nun 4.12.1996 tarihli ve 1996/14-763-864 sayılı kararında da belirtildiği gibi, tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan bir zilyetlik belgesidir. Tapu tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin adına Tahsis yapılan kişi veya mirasçıları adına tescili için yeterli değildir. Tahsis kapsamındaki yerin hak sahibi adına tescil edilebilmesi için;

Hukuki yönden geçerliliğini koruyan bir tapu tahsis belgesinin bulunması,

Tahsise konu yerde 3194 Sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar planı veya 3290 Sayılı Yasa ile değişik 2981 Sayılı Yasa uyarınca ıslah-imar planlarının yapılmış olması,

İlgilisine, tapu tahsis belgesi gereğince bir başka yerden tahsis yapılmamış olması.

Tahsise konu yerin kamu hizmetine ayrılmamış ve imar planına göre konut alanında kalmış olması,

Tahsise konu yer ile tescili istenilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı ve taşınmazın niteliklerinin belirlenmesi amacıyla mahallinde uzman bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılması.

Tahsise konu arsa bedelinin ödenmiş olması, ödenmemiş ise taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin uzman bilirkişiler aracılığı ile saptanarak hükümden önce mahkeme veznesine veya belirlenecek tevdi mahalline depo edilmiş olması.

İmar parsellerinin oluşturulması sırasında, şuyulandırmaya tabi tutulan parselden 3290 Sayılı Yasa ile değişik 2981 Sayılı Yasanın 18/b-c maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı kesilip kesilmediğinin, kesilmiş ise uygulanan oranın saptanması gerekir,

Mahkemece yukarıda belirtilen koşullar doğrultusunda yapılacak inceleme sonucunda, tescil isteğinin kabulü için yasal koşulların oluştuğu kabul edildiği takdirde, 3290 Sayılı Yasa ile değişik 2981 Sayılı Yasanın 10/C-2 maddesi gereğince tahsise konu yerde uygulanan düzenleme ortaklık payının davacıyı da bağlayıcı nitelikte olduğu dikkate alınarak tah-

sis miktarından bu oranda yapılacak indirimden sonra kalan miktarın tesciline karar verilmelidir.

Bu ilkeler ışığında somut olaya bakıldığında;

Davacılar, mülkiyeti davalı idareye ait 249 ada 4 parsel sayılı taşınmazın 188.90 metrekarelik kesimi için 1994 yılında tapu tahsis belgesi verildiğini, taşınmazın bulunduğu yerde ıslah-imar çalışmaları yapılarak tahsis edilen taşınmazın 3012 ada 4 parsel sayılı taşınmazda kaldığını ileri sürerek tapu iptali ve tescil istemişlerdir. Davalı, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davacılara 188.90 metrekarelik yerin tahsis edildiğini, ıslah-imar sonucu oluşan 3012 ada 4 parsel sayılı taşınmazın 238.88 metrekare olduğunu, davacılara davalı Vakıflar İdaresi ile müşterek mülkiyet hükümlerine göre paylı tapu verilmesinin mümkün olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Hükmü, davacılar vekili temyiz etmiştir.

Davalı Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 249 ada 4 parsel sayılı taşınmazdan 188.90 metrekarelik kesim için Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından 7.10.1994 tarihinde davacılara tapu tahsis belgesi verilmiştir. Tahsise konu yerde 3290 Sayılı Yasa ile değişik 2981 Sayılı Yasa uyarınca yapılan ıslah-imar uygulamaları neticesinde, tahsis edilen yerin imar parseli olarak davalı idare adına tescil edilen 238.88 metrekare yüzölçümlü 3012 ada 4 parsel sayılı taşınmazda kaldığı, 188.90 metrekarelik kesiminin davacılara tahsis edildiğinin tapunun beyanlar hanesine şerh edildiği anlaşılmıştır.

Davacıların tescil isteğinin dayanağını oluşturan tapu tahsis belgesi hukuki yönden geçerliliğini korumakta olup, bilirkişi raporu ile de tahsise konu yerin imar planında konut alanında kaldığı saptanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden ve davacı beyanlarından tahsis bedelinin ödenmediği anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda taşınmazın uzman bilirkişiler aracılığı ile saptanan dava tarihindeki rayiç değerini depo etmeleri için davacılara önel verilerek, bu bedel depo edildiği takdirde 3290 Sayılı Yasa ile değişik 2981 sayılı yasanın 10/c-2 maddesi uyarınca tahsise konu yerde uygulanan düzenleme ortaklık payı oranında davacılara yapılan tahsis miktarından indirim yapıldıktan sonra kalan miktarın paylı mülkiyet olarak davacılar adına tesciline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiş ve hükmün bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda yazılı nedenlerle, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, peşin yatırılan temyiz harcının istek halinde yatırana iadesine, 8.3.2005 tarihinde oybirliği ile karar verildi^(*).

(*) Bu kararın karar düzeltme istemi Y. 14. HD'nin 06.06.2005 gün ve 2005/4032 E ve 2005/5205 K sayılı kararı ile reddedilerek onanmıştır.

YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ

E: 2004/7861 K: 2005/1852 T: 14.3.2005

**İRTİFAK HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ • ZORUNLU YANGIN
MERDİVENİ İNŞASI**

(TMK. m. 779)

Özet: Davacı, kendisine ait 10 parsel lehine, 49 parsel aleyhine olmak üzere (zorunlu yangın merdiveni inşası için irtifak hakkı kurulmasını) talep etmiştir.

İrtifak hakkı bir taşınmaz üzerinde başka bir taşınmaz yararına yüklenmiş bir yük olup, yük yüklenilen taşınmazın maliki irtifak hakkına sahip olan kimsenin o yeri kullanmasına ve başka bazı tasarruflarda bulunmasına rıza göstermesini veya mülkiyet hakkını kullanmaktan çekinmesini zorunlu kılar. Mahkemece uyumsuzluğun TMK'nın 779 ve devam eden maddelerde gösterilen yönetime uygun giderilmesi gerekirken davanın (geçit hakkı tesisi davası gibi nitelenerek) hüküm kurulması doğru değildir.^(*)

Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 25.2.2003 gününde verilen dilekçe ile irtifak hakkı tesisi istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 6.5.2004 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerişindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünöldü:

KARAR

Dava, İstanbul, Beyoğlu İlçesi Asmalı Mescit Mahallesi Terkos Sokaktaki davacıya ait 10 parsel lehine 49 parsel aleyhine İmar Kanunu uyarınca yapılması zorunlu yangın merdiveni inşası için irtifak hakkı kurulmasına ilişkindir.

İrtifak hakkı bir taşınmaz üzerinde başka bir taşınmaz yararına yüklenmiş bir yük olup, yük yüklenilen taşınmazın maliki irtifak hakkına sahip olan kimsenin o yeri kullanmasına ve başka bazı tasarruflarda bulunmasına rıza göstermesini veya mülkiyet hakkını kullanmaktan çekinmesini mecbur kılar. İrtifak hakkına ilişkin düzenlemeler Türk Medeni

(*) Gönderen: Av. Hulki ÖZEL "Mersin Barosu"

Kanunun 779 ve devamı maddelerinde yer almıştır. Mahkemece uyuşmazlığın bu maddelerde gösterilen yönetime uygun giderilmesi gerekirken karar gerekçesinde ve hüküm fıkrasında uyuşmazlığın geçit hakkı tesisi davası gibi nitelenerek bu biçimde hüküm kurulması doğru olmadığından karar bozulmalıdır.

SONUÇ: Temyiz olunan kararın açıklanan nedenlerle BOZULMASINA, bozma sebebine göre sair hususların incelenmesine yer olmadığına, temyiz harcının istek halinde yatırana iadesine, 14.3.2005 gününde oybirliği ile karar verildi.