

İNŞAATIN YASALLIK KAZANMASI İÇİN MAHKEMENİN TARAFLARA SÜRE VE YETKİ VERMESİ

İlker Hasan DUMAN*

I. Genel Olarak

Bir inşaat imar mevzuatına ve sözleşmeye aykırıdır diye hemen ve kesin olarak sözleşmeden dönülmesine ve inşaatın yıkılmasına olanak verilemez.

Öncelikle imar mevzuatına ve sözleşmeye aykırı inşaatın yasal duruma getirilmesi olanağı bulunup bulunmadığı incelenecektir.

Bu inceleme isteği sözleşmenin ve davanın taraflarından gelmese bile, mahkeme tarafından görevi gereği yapılacaktır.

Bir inşaat imar mevzuatına aykırı olmakla birlikte aykırılığın giderilmesi olanaklıysa, arsa sahibinden alacağını veya haklarını ya da haklılığının saptanmasını isteyen yükleniciye “uygun süre” ve “yetki” vermek gerekir.

Uygun süre ne demektir? Verilen yetkinin kapsamı ne olmak gerekir?

* Avukat, İstanbul Barosu

I. Sözleşmenin veya Davanın Tarafına Süre Verilmesi

Süre, aykırılığın giderilmesini sağlayacak kadar olmalıdır.

Sürenin yeterli olup olmadığı konusunda tereddüt doğarsa, bilirkişiden görüş alınacaktır. Zira yasal duruma getirme iş ve işlemleri çoğunlukla teknik niteliktedir.

Bilirkişiden görüş alarak veya almayarak verilen sürenin uygun olmadığı belirtilerek, mahkemeden ek süre istenebilir.

Mahkeme, ek süre istemini değerlendirirken, bir yandan yetki verilen tarafın yaptığı veya yapması gereken iş ve işlemlerin önemi, karmaşıklığını, parasal maliyetini, zaman alıcı özelliğini dikkate alırken, öte yandan sürüncemede bırakma ve kötü niyetle davranma olasılığını da dikkate alacak, sürüncemeye ve kötü niyete fırsat veremeyecektir.

Sürenin uygunluğu bazen özellik arz edebilir. Şöyle ki, turistik bölgelerde yaz aylarında inşaat yasağı bulunduğundan, mahkeme süre verirken bu noktaya dikkat edecektir. Bir başka örnek de, belediyenin yeni imar planı çalışmalarının devam ettiğini bildirdiği bir durumda, mahkeme süre verirken imar planı çalışmalarının sonuçlanmasını dikkate alacaktır. Yine Bakanlık deprem veya başka bir gerekçeyle dava konusu inşaatın bulunduğu bölgede inşai faaliyetleri veya inşaat ruhsatlarını geçici bir süre için durdurmuşsa, mahkeme süre verirken bakanlığın işlemini dikkate alacaktır.

II. Davanın veya Sözleşmenin Tarafına Yetki Verilmesi

Mahkemenin davanın veya sözleşmenin tarafına (örneğin, yükleniciye) yetki vermelidir. Yetkinin kapsamı, aykırılığın giderilmesi için gerekli iş, işlem ve çalışmaların yapılmasına olanak verecek nitelikte olmalıdır. O denli yeterli olmalıdır ki, yetki verilen kişi veya kişiler başka bir mahkemede salt bu konuda kendilerine yetki verilmesine yönelik olarak dava açmak zorunda kalmamalıdır.

Yetkinin kapsamı hakkında örnekler verelim:

- İnşaatın yasallık kazanması proje değişikliğini gerektiriyorsa, yüklenici mahkemenin verdiği yetki ile bu değişikliği gerçekleştirebilir.

rebilmelidir. Özellikle arsa sahibinin proje değişikliği için harekete geçmemesi, vekaletname vermemesi, verilen vekaletnameyi geri alması durumunda mahkemenin vereceği yetki önemli olacaktır.

- İnşaatın yasallık kazanması, arsada bazı alanların belediyeye bırakılması, parsellerin ayrılması veya birleştirilmesi, çekme uzaklığının ayarlanması gibi işlemlerin yapılmasına bağlı ise, yüklenici mahkemenin verdiği yetki ile bu işlemleri gerçekleştirebilmelidir. Özellikle arsa sahiplerinin bu işlemler için harekete geçmemesi, vekaletname vermemesi, verilen vekaletnameyi geri alması, muvafakatname verilmesi gereken durumlarda muvafakatname verilmemesi durumunda mahkemenin vereceği yetki önemli olacaktır.
- İnşaatın yasallık kazanması inşai müdahaleyi gerektiriyorsa, mahkemenin yükleniciye verdiği yetkinin bu müdahaleyi yapmasına olanak vermelidir.
- Yetki kararı, arsa sahiplerinin kötü niyetli ve keyfi tutum ve inatlarına set çekecek bir olanaktır.
- Yüklenicinin bu olanağın değerini bilerek kullanması ne denli önemli ise, yetkinin mahkeme kararına geçmiş olmasından sonra yüklenicinin artık başka kişi, kurum ve kuruluştan olur, onay, temsil belgesi almaya gereksinim duymaması da o kadar önemlidir. Başka bir anlatımla, mahkemenin bu yetkiyi şekilsel bir gereklilik olarak değil, sorunu çözmeye olanak verecek biçimde yetkinin içini doldurması gerekir.

III. Sonuç

Mahkeme, süre ve yetki verme hükmünü içeren Yargıtay bozmasına uyduktan sonra, “yetki” kelimesinin içini doldurmamışsa, başka bir anlatımla süre ve yetkinin kapsamı yüklenicinin inşaatı yasal duruma getirmek için yapması gereken tüm iş ve işlemler ile çalışmalarını başlatmasına, sürdürmesine ve sonuçlandırmasına olanak verecek nitelikte olmaması durumunda, mahkemenin bozma kararına şeklen uymakla birlikte gerçekte ise direndiği kabul edilerek dosyanın Hukuk Genel Kuruluna gönderilmesi gerekir.

Süre ve yetki kararı, ara karardır; bu nedenle koşullar ve gereksinimler süre ve yetkinin kapsamını daraltmayı ve genişletmeyi gerektirirse, mahkemenin başlangıçtaki kararında ısrar etmemesi, tarafların adalete duyduğu gereksinimi gözeterek esnek davranması gerekir.