D. 14/2023 YİM 86/2021

Yüksek İdare Mahkemesinde

Anayasa’nın 152.Maddesi Hakkında.

Mahkeme Heyeti: Tanju Öncül, Talat Usar, Bahar Duatepe.

Davacı**:** 1- Sözen Arifoğlu, Şht. Muhip Hüseyin Sokak, No.6, Kumsal, Lefkoşa.

2- Asude Arifoğlu, Huri Sokak, No.3, Tuzla, Mağusa.

ile

Davalı**:** Lefkoşa Türk Belediyesi ve/veya Lefkoşa Türk Belediyesi Belediye Başkanı, Başkan Yardımcısı, Belediye Meclis Üyeleri ve Lefkoşa Şehri Hemşehrileri, Lefkoşa.

İlgili Şahıs: 1- Senal Çelik n/d Senal Andaç, Beliğ Paşa İş Hanı, B Blok, Lefkoşa.

2- Savaş Çelik, Beliğ Paşa İş Hanı, B Blok, Lefkoşa.

A r a s ı n d a.

Davacılar hazır taraflarından: Avukat Şefika Durduran adına ve şahsen Avukat Faik Dana.

Davalı hazır değil tarafından: Avukat Tülin Sabri.

İlgili Şahıslar hazır taraflarından: Avukat Serhan Çinar ve Avukat Oktay Çinar adına Avukat Nurettin Karagözlü.

…………………………………………

**K A R A R**

**Tanju Öncül:** Bu davada, Mahkeme kararını, Sayın Yargıç Talat Usar okuyacaktır.

**Talat Usar:** Davacı:

“a) Davalı tarafından takriben 6 Mayıs 2021’de alınan ve

Davacıların bilgisine takriben Haziran 2021 sonlarında veya 16 Ağustos 2021 tarihinde gelen ve Davacılar ile Savaş Çelik ve Senal Andaç’ın müşterek mülkiyetinde bulunan, Lefkoşa Kazasında, Harita/Plan XXI/38.W.1, Blok D, Parsel 1612 ile ilgili olarak Savaş Çelik ve/veya Senal Andaç tarafından mezkûr 1612 numaralı parsel üzerine Davacıların ve/veya Davacı No.1 veya Davacı No.2’nin onay ve/veya muvafakatini ve/veya iznini almadan Savaş Çelik ve/veya Senal Andaç’a inşaat ve/veya gelişim yapmalarına dair izin veren takriben 6.5.2021 tarihli ve 15296 numaralı iznin ve/veya kararın ve/veya kararların ve/veya adı geçen kişilere verilen izin ve/veya onayın hükümsüz ve/veya etkisiz olduğu ve/veya yetkisizce alındığı ve/veya mevzuata aykırı olarak alınmış olduğu ve/veya usulsüz alınmış olduğu cihetiyle herhangi bir sonuç doğuramayacağına dair karar verilmesi ve/veya iptal edilmesi ve/veya geçersiz olduğu hususunda bir emir veya hüküm veya;

b) Muhterem Mahkemece uygun görülecek başka herhangi bir

emir ve/veya hüküm verilmesi ve

c) İşbu dava masraflarının Davalı tarafından ödenmesi

hususunda Mahkemece emir veya hüküm verilmesi talep

olunur.”

Şeklinde başlattığı davasını KKTC Anayasası’nın 1, 7, 8 ve 152. maddelerine, 51/1995 sayılı Belediyeler Yasası ve bu Yasa altında yapılan tüzüklere, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası’na, Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası’na, 35/2010 sayılı Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası’na ve mezkûr Yasa altında çıkarılan tüzüklere dayandırmıştır.

Davanın olgusal dayanağında ise Davacılar özetle, Davacı No.1’in Koçan No:2557 (Yeni Koçan No: Kat 4248) tahtında kayıtlı, sendeli bir dükkân olan taşınmazın 3.8.1998’den beridir kayıtlı mal sahibi olduğunu, 1/14 arsa payına sahip bulunduğunu, Davacı No.1’in kızı olan 1997 doğumlu Davacı No.2’nin aynı bina dahilinde Koçan No: 2558 (Yeni Koçan No: Kat 4249) tahtında kayıtlı, sendeli bir dükkân olan taşınmazın 16.7.2001’den beri ve halen kayıtlı mal sahibi olup 1/14 arsa payının bulunduğunu, İlgili Şahıs No.2’nin yine aynı bina içerisinde Yeni Kat: 4246, 4247 ve 4251 tahtında kayıtlı bodrum, dükkân ve hanenin sahibi olup bunların tekabül ettiği arsa paylarının sırası ile 8/14, 2/14 ve 1/14 olduğunu, İlgili Şahıs No.1’in ise keza aynı parsel üzerinde inşa edilmiş binada Yeni Kat No: 4250 tahtında kayıtlı hanenin sahibi olup bu taşınmazın karşılık geldiği arsa payının 1/14’üne sahip bulunduğunu, izah edilenlerden de görüleceği üzere Blok D Parsel 1612 üzerine inşa edilen, 1 bodrum, 3 dükkân ve 2 haneden müteşekkil binanın sair alanlarına ilaveten terasının müşterek kullanım alanı olduğunu, İlgili Şahısların Haziran 2021’de ortak kullanım alanı olan terasta inşaata başladıklarının Davacıların bilgisine gelmesi üzerine bahsi geçen taşınmaz üzerinde 2 adet dükkânlarının olduğunu ve izinleri olmadan bu inşaatın yapılamayacağını Davalının bilgisine getirdiklerini, Davalının, İlgili Şahısların gerekli izinleri aldıklarını ifade ettiğini, bunun üzerine Davacıların izni olmadan bu inşaatın yapılamayacağını, inşaat ruhsatının iptal edilerek inşaatın durdurulması gerektiğini 15.7.2021 tarihli yazı ile Davalıya bildirdiklerini, bu yazının 26.7.2021 tarihinde Davalının bilgisine gelmesine rağmen Davalının herhangi bir karşılık vermediğini, Davalının 16.8.2021 tarihinde dava konusu inşaat izninin fotokopi bir suretini Davacılara verdiğini, bu iznin sair şeyler yanında yeni kat inşası ve mevcut binanın güçlendirilmesi ve tadilat yapılmasını da kapsadığını, dava konusu izinden Davacıların meşru menfaatinin olumsuz yönde etkilendiğini beyan ve iddia etmişlerdir.

Davalı Anayasa’nın 152. maddesi, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, 55/1989 sayılı İmar Yasası, 51/1995 sayılı Belediyeler Yasası, Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası, 35/2010 sayılı Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası ile bu Yasalar altında çıkarılan tüzükler ve 1990 Planlama Onayı Tüzüğü’ne dayandırdığı Müdafaa Takririnde ön itiraz olarak; davanın 75 günlük hak düşürücü süre içinde açılmadığını ve dava konusu kararın Anayasa ve yasalara uygun olduğunu ileri sürüp davanın bidayetten reddini talep etmiş, layihasına devamla dava konusu inşaat ruhsatı verilirken yasal mevzuat uyarınca yapılması gereken tüm araştırmaların yapıldığını, ruhsatın verilmesinde herhangi bir hata olmadığını, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası’na göre, mal sahibinin, bir taşınmazın kayıtlı sahibini veya taşınmazı adına kaydettirme hakkına sahip kişiyi kapsadığını, buna ilaveten, Davacı No.1’in imzaladığı taksim anlaşması ve taahhütname ile inşaat ruhsatına müracaat edebilmeleri için İlgili Şahıslara yetki verdiğini, sunulan evrak ve diğer ilgili dairelerden alınıp Davalıya iletilen onaylar tezekkür edildiğinde verilen iznin yasal mevzuata uygun olduğunu, dava konusu inşaat ruhsatından Davacıların herhangi bir meşru menfaatinin doğrudan doğruya ve olumsuz surette etkilenmediğini, İlgili Şahısların Davalıya yaptığı 12.3.2021 tarihli ilave, tadilat ve güçlendirme için inşaat izni başvurusunun ekinde, planlama onayı, taksim anlaşması, vekâletname, taahhütname, beyanname, taşınmaz mal araştırma belgesi, taşınmaz mal koçanları ve projelerin de bulunduğunu, projeler incelendiği zaman yapılmak istenenin, mevcut bodrum ve 3 adet sendeli dükkânda tadilat, binaya güçlendirme ve 2. kata 4 adet konut ve 3. kata da 2 adet konut inşası olduğunun anlaşıldığını, İlgili Şahısların bu projesine Şehir Planlama Dairesi tarafından planlama onayı verildiğini, planlama onayı ekindeki taksim anlaşması, taahhütname ve vekâletname ile Yol ve Binalar Tüzüğü’nün 5(1) maddesi dikkate alındıktan sonra inşaat ruhsatının verildiğini beyan ve iddia ile mezkûr taksim anlaşması, taahhütname ve vekâletnamenin içeriğine değinmiştir. Davalı Müdafaa Takririne devamla, Davacıların ortak alan olduğunu ileri sürdüğü teras üzerine inşa edilecek 6 adet konut hakkından feragat ettiği hususunu Mahkemeden gizlediğini dolayısıyla Mahkeme huzuruna temiz ellerle gelmediklerini, Davacıların sözlü olarak Davalıya müracaat ettikleri 3.6.2021 tarihinde İlgili Şahıslara inşaat izni verilmiş olduğunu öğrendiklerini, izin dosyasını da gördüklerini, Davacıların, Davalıyı yanıltarak taksim anlaşmasının iptal edildiğini bildirmesi üzerine Davalının inşaatı durdurduğunu, İlgili Şahısların avukatları vasıtasıyla tapudan alınmış aslına uygun taksim anlaşmasını iletmeleri üzerine inşaata devam edilmesinde bir sakınca kalmadığını, bahse konu katlar üzerinde hak sahibi olan kişiler sadece İlgili Şahıslar olduğundan inşa edilecek taşınmazları kaydettirme yetkisinin de İlgili Şahıslarda olduğunu, Davalının, Davacılar tarafından yapılan dilekçelere 23.8.2021 tarih ve LTB.0.00-012/01-21/E.4599-98 sayılı yazı ile cevap verdiğini, Davacıların verilen inşaat ruhsatına itiraz haklarının olmadığını, Davacı No.1’in taksim sözleşmesi ile kendisine verilecek malları alarak İlgili Şahıslara verilecek ancak henüz inşa edilmemiş dava konusu dairelerin hak sahibinin İlgili Şahıslar olacağını ve inşa edilmeleri durumunda İlgili Şahıslar adına kaydedileceğini peşinen kabul ettiğini beyan ve Davacıların işbu davayı dosyalamakta meşru menfaatlerinin olmadığını iddia ile davanın masraflarla birlikte ret ve iptal edilmesini talep etmiştir.

İlgili Şahısların Müdafaa Takriri yasal ve olgusal dayanak olarak Davalı tarafından dosyalanan Müdafaa Takriri ile hemen hemen aynı olduğundan, İlgili Şahısların layihasına ayrıca değinmeyi gereksiz görürüz.

Davanın duruşmasına başlanmazdan önce tarafların mutabık kaldıkları müşterek olgular şöyle kayda geçirilmiştir:

1. Talep Takririnin 1., 2., 3., 4., 5. paragraflar altında ileri sürülen iddialar ihtilafsızdır.
2. Davacının meşru menfaati olduğu ve/veya bu dava maksatları bakımından meşru menfaatinin devam ettiği,
3. Zaman aşımı olmadığı,
4. Davacı No.1 ile İlgili Şahısların kardeş oldukları,
5. Davacı No.1 ile İlgili Şahısların Cemal Sönmez Çelik Terekesinin varisleri oldukları,
6. Davacı No.2’nin Davacı No.1’in kızı olduğu,
7. Davacı No.1 ve İlgili Şahısların Cemal Sönmez Çelik Terekesinin varisleri olarak 29.5.1998 tarihli taksim anlaşmasını imza ettikleri,
8. İmza edilen mezkûr taksim anlaşması ile anlaşmaya konu Lefkoşa, Ortaköy, Pafta/Harita XXI.38.W Blok D, Parsel 1612üz mal aşağıda (a), (b) ve (c)’de belirtildiği şekilde taksim edildiği:
9. Binanın bodrum katı, bir dükkân ve bir daire tamamen İlgili Şahıs No.2’ye,
10. Binanın 1. katındaki 1 No’lu daire tamamen İlgili Şahıs No.1’e,
11. Binanın zemin katında bulunan 2 No’lu sendeli dükkânın tümü ve zemin kattaki 3 No’lu sendeli dükkân (Koçan Numaraları: 2557 ve 2558) tamamen Davacı No.1’e kalmıştır. İlaveten, Davacı No.1 Emare 18 beyanname tahtında belirtilen miktarları almıştır.
12. İlgili Şahıslar Terekenin mal varlığından yukarıda (a), (b) ve (c)’de belirtilen mallar haricinde gerek hisse senedi, gerekse gayrimenkul başka mallar aldılar.
13. Yine taksim anlaşması kapsamında, Parsel 1612 üzerinde halen mevcut binanın üzerine II., III. ve IV. katlara yapılacak inşaatlarda Davacı No.1 hiçbir hak ve menfaat talep etmeyeceği yönünde beyan ve taahhütte bulunarak bu katlara yapılacak inşaatlardan III. kat 5 numara ve IV. kat 7 numaralı dairelerin İlgili Şahıs No.1’e, II. katta 3 ve 4, III. katta 6 ve IV. katta 8 numaralı dairelerin ise İlgili Şahıs No.2’ye (Emare X’te İlgili Şahıs No.1 yazmaktadır ancak Emare 14 incelendiği zaman bunun İlgili Şahıs No.2 olması gerektiği anlaşılmaktadır) ait olmasına herhangi bir itirazı olmayacağını ve hiçbir hak ve menfaat talep etmeyeceğini kabul ve taahhüt ettiği,
14. Davacı No.1’in 29.5.1998 tarihli vekâletnameyi imza ettiği,
15. Davacı No.1’in 29.5.1998 tarihli taahhütnameyi imza ettiği,
16. Davacı No.1 imza etmiş olduğu 29.5.1998 tarihli ve/veya o tarihlerde imza edilen taahhütname ile İlgili Şahıslara müşterek mal sahibi olarak bulunduğu Lefkoşa, Ortaköy, Pafta/Harita XXI.38.W Blok D, Parsel 1612üz’de kâin bina üzerine inşa edilecek II, III ve IV. katlara yapılacak inşaatlar üzerinde hiçbir hak talep etmemeyi ve bu katların yukarıda belirtildiği şekilde İlgili Şahıs No.1 ve İlgili Şahıs No.2’ye ait olmasına herhangi bir itirazı olmadığını ve hiçbir hak, menfaat talep etmeyeceğini ve mezkûr taşınmaz mallar üzerine yapılacak inşaatlar için İlgili Şahısların dilediği şekilde proje hazırlayarak ilgili makamlara sunmaya ve gerekli inşaat ruhsatlarını almalarına ve onay belgelerini alıp kendi adlarına kaydetmeye yetkili olduklarını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir,
17. Taksim anlaşması ve taahhütnamenin tapu dairesine kaydedildiği,
18. Taksim anlaşmasının ifa edilmeye başlanmış olduğu ve taksim anlaşması uyarınca Davacı No.1 ve İlgili Şahısların yukarıda 5(i)’de belirtilen taşınmazları adlarına kaydettikleri,
19. Taksim anlaşması, vekâletname ve taahhütnamenin tasdik memuru huzurunda imza edildiği,
20. İlgili Şahısların taksim anlaşmasında öngörülen II. ve III. katların inşası için 4.2.2020 tarihinde Şehir Planlama Dairesinden 2021 LŞA 124 No’lu dosya tahtında onay aldıkları,
21. İlgili Şahısların Davalıdan 4.5.2021 tarihli ve 15296 numaralı inşaat izni aldıkları,
22. İlgili Şahısların Salahi Çelik ile birlikte işbu davadaki Davacılar aleyhine Lefkoşa Kaza Mahkemesinde 3770/2001 sayılı bir dava ikame ettikleri,
23. Davacıların Davalıya 15.7.2021 tarihli birer yazı gönderdikleri, Davacı No.1’in yazısının 15.7.2021 tarihinde, Davacı No.2’nin yazısının ise 26.7.2021 tarihinde Davalıya tebliğ edildiği ve Davalının Davacıların mezkûr yazılarına 23.8.2021 tarihli ve LTB.0.00-012/01-21/E4598 ve 4599 numaralı yazılarla cevap verdiği,
24. Davalının İlgili Şahıslara 3.6.2021 tarih ve LTB.0.03-424/01-21/E3176-75 sayılı yazıları göndererek eksik imza olduğu gerekçesi ile imzalar tamamlanana kadar inşaatın durdurulması gerektiğini bildirdiği bunun üzerine İlgili Şahısların Davalıya 14.6.2021 tarihinde gönderdiği yazı üzerine Davalının inşaatın devam etmesine bir sakınca olmadığını İlgili Şahıslara bildirdiğini,

19-İlgili Şahıslar tarafından 35/2021 sayı ve 12.3.2021 tarihli dosya teslim belgesi ve ekleri ile Davalıya başvuru yapıldığı,

20-9.7.2020 tarihinde mimarlar odasından vize alındığı,

21-20/12/2018 tarihinde planlama ön onay belgesi alındığı,

22-4/2/2022 tarihinde planlama onayı alındığı

İhtilafsızdır.

Yine davanın talimatında dosyalanan belgeler Emare 1-41 olarak kaydedilmiş, taraflar duruşma maksatları bakımından tanık çağırmayarak mahkemeye hitap etmekle yetinmiştir.

Taraf avukatlarının hitaplarına geçilmezden önce, İlgili Şahıs ve Davalı avukatları, müdafaa takrirlerinde ileri sürdükleri Davacıların kötü niyetli olduğu ve mahkemeye temiz ellerle gelmediklerine dair iddialarını geri çektiklerinden bu yöndeki iddiaların incelenmesine gerek kalmamıştır.

Davalı ve İlgili Şahıslar müdafaalarında Davacıların meşru menfaati olmadığını ve davanın 75 günlük hak düşürücü süre içerisinde açılmadığını ileri sürmekle birlikte, ihtilafsız olgulara baktığımız zaman bu yöndeki itirazlarını da ileri götürmediklerini müşahede etmekteyiz. Dolayısıyla, bu safhada daha derin bir inceleme yapma ihtiyacı duymaksızın Davalı ve İlgili Şahıslarca ileri sürülen meşru menfaat ve hak düşürücü süreye ilişkin iptidai itirazları ret ve iptal ederiz.

Davalı Müdafaa Takririnde davanın 75 günlük hak düşürücü süre içinde açılmadığı itirazına ilaveten, inşaat ruhsatının verilmesinin yasal mevzuata uygun olduğu, bu gerekçeyle de davanın reddedilmesi gerektiği şeklinde bir iptidai itiraz da ileri sürmekle birlikte, bu iddia davanın esasını teşkil ettiğinden iptidai itiraz kapsamında ele alınması uygun değildir ve buna dair itiraz reddedilir.

Davacı tarafın bu meseledeki temel argümanı, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası altında yapılan Yol ve Binalar Tüzüğü’nün 5. maddesinin (1). fıkrasının, inşaat ruhsatı için yapılacak dilekçenin, mal sahibi veya mal sahibi tarafından yetkili kılınan kişi tarafından yapılabileceğini düzenlemesine ve Davacıların bu yönde İlgili Şahıslara herhangi bir yetki vermemesine rağmen Davalının dava konusu inşaat ruhsatını vermekle hukuka aykırı hareket ettiğidir.

Yol ve Binalar Tüzüğü’nün 5. maddesinin (1). Fıkrası, inşaat ruhsatı için yapılacak dilekçenin, mal sahibi veya mal sahibi tarafından yetkili kılınan kişi tarafından yapılabileceğini düzenlemiştir. İlgili madde şöyledir:

“5.(1) Herhangi bir bina inşa etmek, yıkmak veya imar

etmek veya herhangi bir binaya tadilat yapmak ilave etmek veya onu tamir etmek ruhsatı verilmesi için yapılan her dilekçe, iki suret olarak yetkili makama sunulur. (Bu ruhsattan bundan böyle "inşaat ruhsatı" olarak bahsedilir). Dilekçe mal sahibi veya onun gerekli şekilde yetkili kılınan temsilcisi tarafından imzalanır ve zaman zaman yetkili makamca tespit edilecek şekilde olur. Her dilekçeye aşağıdaki dilekçeler de eklenmelidir:-“

İlgili Şahısların Avukatı hitabında, Davacılar ve İlgili Şahısların arsa paylarının, en başından, inşaat ruhsatına konu inşaatlar yapılmış gibi çıktığını bu gerekçeyle de İlgili Şahısların ruhsat alabilmek için Davacıların onayına muhtaç olmadığını, her halükârda bu muvafakatin de vekâletname, taksim anlaşması ve taahhütname ile verilmiş olduğunu, bu şekilde verilmiş olan muvafakatin de geri alınamayacağını ileri sürmekle birlikte, arsa paylarının İlgili Şahıs Avukatının iddia ettiği şekilde ileriye dönük olarak çıkarılmadığı Emare 1 ve 2 koçanlardan anlaşılmaktadır.

Emare 1 ve 2 koçanlar, Davacı ve İlgili Şahıslar arasında imza edilen 29.5.1998 tarihli Emare 13 taksim anlaşmasından önce 3.2.1997 tarihinde çıkarılmış olup her iki koçandaki arsa payı 1/14 olarak görülmektedir. Buna ilaveten, Emare 42 projeye baktığımız zaman da binanın mevcut şeklinin 14.10.1996 tarihli projeye uygun yapıldığını, mezkûr projenin bodrum, zemin, I. kat ve sende kat için çizildiğini, II. ve III. katların projede hiç olmadığını görmekteyiz. Dolayısıyla, henüz inşa edilmemiş bağımsız bölümler mevcutmuş gibi dava konusu inşaat ruhsatının verildiği ve bu gerekçeyle de İlgili Şahısların doğrudan mal sahibi sıfatıyla ve Davacıların muvafakatine ihtiyaç duymaksızın ilave inşaat ruhsatı verilmesi için talepte bulunmaya yetkili olduğu iddiaları yerinde değildir ve reddedilir.

Davalı ve İlgili Şahısların Avukatlarının hitaplarında, İlgili Şahısların dava konusu ruhsatı almak için Davacıların muvafakatine ihtiyaç olmadığı noktasında ileri sürdüğü bir diğer iddia ise 35/2010 sayılı Yasa’nın 21. maddesinin (2). fıkrası ve İlgili Şahısların arsa payı oranı dikkate alındığı zaman, İlgili Şahısların bu müracaatı Davacıların onayı olmaksızın yapabileceğidir.

İlgili Şahıs Avukatı hitabında 35/2010 sayılı Yasa’nın 21. maddesinin (2). fıkrasında ifade edilen, “inşaat”ın işbu dava konusu inşaat ruhsatına konu inşaatı da kapsadığını ileri sürmüş, bu iddiasına dayanak olarak da “inşaat”ın tanımının ilgili Yasa’da, İmar Yasası’nda ve Fasıl 96’da olmadığını, hukuk sözlüğündeki tanıma bakıldığı zaman inşaatın, yapım, yapılmakta olan ve yapım halinde bulunan her şeyi kapsadığını göstermiştir.

Bu meseledeki ihtilafın “inşaat” sözcüğünün genel anlamı ile çözülmesinin mümkün olmadığını düşündüğümüzü öncelikle belirtmek isteriz. Davalı ve İlgili Şahıs Avukatlarının dayandığı 35/2010 sayılı Yasa’nın 21(2) maddesi ise şöyledir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| “Ana  Taşınmazın  Bakımı,  Korunması | 21. | (1) | Kat malikleri, ana taşınmazın bakımı ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumakla mükelleftirler. |
| ve Zarardan  Sorumluluk |  | (2) | Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ve yetkili makamdan gerekli izin alınmadıkça, ana taşınmazın ortak kullanım alanlarına inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.” |

Alıntısını yaptığımız maddenin kenar başlığından da anlaşılacağı üzere, bu maddenin amacı, ana taşınmazın bakımı, korunması ve kat maliklerinin zarardan doğan sorumluluğunun düzenlenmesidir. Dolayısıyla, maddede ifadesini bulan “ana taşınmazın ortak kullanım alanlarına inşaat” ancak ana binanın korunması maksadıyla yapılacak ise mezkûr madde kapsamında değerlendirilebilecektir. Buradaki “inşaat” sözcüğünü Davalı ve İlgili Şahıslar Avukatlarının iddia ettiği şekilde, kat maliklerinin 4/5’inin onayı ile yeni bağımsız bölümler inşa edilebileceği şeklinde, yorumlamak mümkün değildir. Böyle bir yorum yapılması halinde yeni yapılacak bağımsız bölümlerin arsa paylarının ne olacağı sorusu da cevapsız kalacaktır.

İlgili Şahısların Avukatının bir diğer argümanı ise Emare 13 taksim anlaşması ile Emare 14 taahhütnamenin halen geçerli olduğu ve idarenin bunlara istinaden izin vermekle hatalı hareket etmediğidir. İlgili Şahısların Avukatı ayrıca, iptal edilenin Emare 15 vekâletname olduğunu, bu iptalle Emare 6 taahhütnamenin de ihlal edildiğini, tapuya bildirilen Emare 10 vekâletname iptalinin münhasıran tapu işlemleri için verildiğidir.

Davalının, Davacılara hitaben yazdığı Emare 5 yazılardan, Emare 13 taksim anlaşması ve Emare 14 taahhütname tahtında İlgili Şahısların yetkilendirilmiş olduğu kanaatine vararak dava konusu inşaat ruhsatını verdiği anlaşılmaktadır.

Davacı No.1’in Emare 14 taahhütname ile verdiği yetki şöyledir:

“……mezkûr taşınmaz mallar üzerine yapılacak inşaatlar için

adı geçenler diledikleri şekilde proje hazırlayıp ilgili makamlara sunmaya ve gerekli inşaat ruhsatları almalarına ve onay belgelerini alıp kendi adlarına kaydetmeye yetkili olmalarını kabul eder herhangi bir itirazım olmayacağını ve hiçbir hak ve menfaat talep etmemeyi kabul beyan ve taahhüt ederim.”

Emare 14 taahhütnamenin verdiği yetki dava konusu inşaat ruhsatı için İlgili Şahısların müracaatta bulunması için yeterli görünmekle birlikte, inşaat ruhsatının verildiği tarih olan 4.5.2021 tarihi itibarıyla Emare 14 taahhütnameyi imzalayan Davacı No.1 dışında Davacı No.2 de mal sahibi konumuna gelmiştir. İhtilafsız olan olgulara göre Davacı No.2, 16.7.2001 tarihinde dava konusu taşınmazda 1/14 arsa payı sahibi olmuştur. Bu durumda Emare 14 taahhütnamenin yetki verme noktasında yeterli olup olmadığı tartışmasından bağımsız olarak Davacı No.2’nin verdiği herhangi bir yetkinin olmadığı gerçeği ile karşılaşılmaktadır.

Halen geçerli olup olmadıkları veya hukuki sonuçları taraflar arasında ihtilaflı olan tüm bu belgeler yani Emare 6 vekâletname, Emare 13 taksim anlaşması ve Emare 14 taahhütname 29.5.1998 tarihinde, bahse konu taşınmazın 1/14 hissesi Davacı No.2 adına geçmezden önce imzalanmıştır.

İlgili Şahıs Avukatı, Common Law prensiplerine göre Davacı No.1’in verdiği yetkinin geri alınamaz bir yetki olduğunu, Davacı No.1’in kızına yaptığı devirle de bunun sona ermeyeceğini, Davacı No.2’nin bu husustaki taahhütle birlikte mal sahibi durumuna geleceğini, konu taşınmazı tapuda kayıtlı taksim anlaşmasının doğurduğu kısıtla birlikte devraldığını ileri sürmektedir.

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki, idarenin dava konusu izni verirken İlgili Şahıslar Avukatının hitabında ifade ettiği ve az önce değindiğimiz derinlikte bir inceleme içerisine girmesi beklenemez. Bu noktada Davalı idarenin kendini mahkeme yerine koyup Common Law kurallarını uygulaması, verilen yetkinin geri alınabilir bir yetki olup olmadığı yargısına varması veya Davacılarla İlgili Şahıslar arasındaki ihtilafta kimin haklı kimin haksız olduğuna karar vermesi mümkün değildir. Nitekim, İlgili Şahısların Avukatının atıfta bulunduğu otoritelerden Bowstead And Reynolds on Agency (16.baskı) isimli eserin 661. sayfasında, Common Law’a göre verilen hangi yetkinin geri alınamaz olduğunun tanımlanmasının zor olduğu, “The circumstances in which authority is thus irrevocable at common law are, however, difficult to define” cümlesi ile vurgulanmıştır. İdarenin mahkeme yerine geçerek böyle bir ayrım yapması olası olmadığı gibi Yüksek İdare Mahkemesinin dahi Davacıların İlgili Şahıs No.1’e verdiği yetkiyi geri alıp alamayacağını inceleme yetkisi yoktur.

Davalının bu noktada yapması gereken inceleme, inşaat ruhsatı için yapılan müracaatın tüzüğün öngördüğü şekilde mal sahibi veya mal sahibinin yetkilendirdiği kişi tarafından imzalanıp imzalanmadığına bakmaktan ibaret olmalıdır.

İlgili Şahısların Avukatı, tapuda kayıtlı taksim anlaşmasının dava konusu taşınmaz üzerinde bir nevi engel teşkil ettiği ve Davacı No.2 dava konusu taşınmazdaki hissesini bu engelle birlikte devraldığı cihetle, Davacı No.2’nin ayrıca bir yetki vermesine ihtiyaç bulunmadığı argümanını desteklemek için Birleştirilmiş Yargıtay/Hukuk 38/2015-47/2017 D.9/2019 ve Yargıtay/Hukuk 1/2009 D.35/2014 sayılı kararlara atıfta bulunmuştur. D.9/2019’daki mesele kiracılık ilişkisinin devri, D.35/2014’teki konu ise temlik anlaşması hakkında olup bu kararlardan taksim anlaşmasındaki sınırlamanın taşınmazla birlikte el değiştireceği ve taşınmazın yeni sahibine geçeceği şeklinde bir sonuca ulaşılması mümkün değildir.

İzah ettiklerimizden de anlaşılacağı üzere, İlgili Şahısların, arsa payının 2/14’ünü elinde bulunduran Davacıların her ikisinin de izni olmaksızın ilave inşaatlar için ruhsat verilmesini talep etmeye yasal olarak yetkisi yoktur ve Davalı böyle bir yetki yokluğunda ilave inşaat ruhsatını vermekle hukuka aykırı davranmıştır.

Emare 8 inşaat ruhsatının eklerine bakıldığı zaman, iznin ilave inşaat yapılmasına ek olarak tadilat ve mevcut binaya güçlendirme yapılmasını da kapsadığı görülecektir. İnşaat ruhsatının kapsamı şöyledir:

“4 Mayıs 2021 tarih ve 15296 no’lu inşaat izni ile tasdik

olunmuş planlar ve şartnameye göre: Mevcut bodrum kata tadilat, mevcut zemin kattaki 3 (üç) adet sendeli dükkânlara tadilat, mevcut I. kattaki konutlara tadilat ve mevcut binaya güçlendirme yapılması, II. katına 4 (dört) adet konut ve III. katına 2 (iki) adet konut ilavesi inşası kırmızı 1’den kırmızı 55’e kadar olan proje ve evraklar onaylanmıştır.”

Yukarıda alıntısını yaptığımız 35/2010 sayılı Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası’nın “Ana Taşınmazın Bakımı Korunması ve Zarardan Sorumluluk” kenar başlıklı 21. maddesinin (2). fıkrasına göre, ana taşınmazın ortak kullanım alanlarında onarım yapılabilmesi için kat maliklerinin 4/5’inin yazılı rızası olması gerekmektedir.

Değindiğimiz yasal düzenleme bağlamında, İlgili Şahısların 12/14 olan toplam hissesinin 4/5’ten fazla olduğu dikkate alındığı zaman, onarım yani tadilat için Davacılardan izin alınması gerekliliği bulunmamaktadır.

İzah ettiklerimizden de anlaşılacağı üzere, İlgili Şahısların dava konusu taşınmaz üzerindeki hisselerinin toplamı 4/5’ten fazla olduğu cihetle, Davacıların iznine ihtiyaç duyulmaksızın ana binanın güçlendirilmesi için ruhsat talep etmeye yasal surette yetkili oldukları sonucuna ulaştığımızdan, Davalının, Davacıların yazılı muvafakati olmaksızın ilave inşaat izni haricinde dava konusu inşaat ruhsatını vermesinin hukuka aykırı olmadığına karar veririz.

Netice itibarıyla, dava konusu kararın ilave inşaat izni noktasında yani kısmen hukuka aykırı olduğu sonucuna ulaştığımızdan;

Davalının 6.5.2021 tarihli ve 15296 numaralı izin ve/veya kararının, Davacılarla İlgili Şahısların müşterek mülkiyetinde bulunan; Lefkoşa Kazasında, Harita/Plan XXI/38.W.1, Blok D, Parsel 1612 ile ilgili olarak Savaş Çelik ve/veya Senal Andaç tarafından mezkûr 1612 numaralı parsel üzerindeki binanın II. katına 4 adet konut ve III. katına 2 adet konut ilavesi yapılmasına izin veren kısmının hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna ve herhangi bir sonuç doğuramayacağına karar verilir.

Meselenin olguları dikkate alındıktan sonra masraflara ilişkin herhangi bir emir verilmez.

Tanju Öncül Talat Usar Bahar Duatepe

Yargıç Yargıç Yargıç

9 Mayıs 2023