

Tespit Davaları ve Tespit Raporları



ISBN 978-605-01-0087-7



Mahkemelerin uzmanlık gerektiren konularda teknik bilgisinden yaralamak üzere başvurduğu mimar ve mühendis bilirkişiler, belirttikleri görüş ve kanaatleri ile hukuki alanda da önemli görevler üstlenmektedirler. Bilirkişilerin mesleki bilgilerine dayanarak yazdığı tarafsız ve dürüst raporlar, yasaların içerik ve özlerine uygun olmaları halinde adaletin sağlanmasında etkili olmaktadır. Mimarlar Odası Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi tarafından hazırlanmış olan elinizdeki kitapçık bu alanda hizmet veren meslektaşlarımıza sıklıkla karşılaşılan “Tespit Davaları ve Tespit Raporları” konusunda rehberlik etmesi amacıyla yayımlanmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları - 14
TESPİT DAVALARI VE TESPİT RAPORLARI

ISBN : 978-605-01-0087-7
Birinci Baskı : Nisan 2011 (1000 Adet)
İkinci Baskı : Aralık 2011 (1000 Adet)
Baskı : Özdil Basımevi
Tel : 0212 251 83 13
Adres : Galip Dede Cad. No: 77 Beyoğlu 34420 İstanbul

Yapım Org. : Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi
Tel : 0212 244 86 87
Adres : Karaköy Kemankeş Cad. No: 31 Kat: 4 Beyoğlu 34425 İstanbul

Hazırlayan : TMMOB Mimarlar Odası
Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi
Kapak Tasarımı : Nilgün Kara Babacan
Grafik Uygulama : Ebru Laçın

Kaynak gösterilerek yapılacak kısa alıntılar dışında
yayımcının ve yazarının yazılı izni olmadan hiçbir yolla çoğaltılamaz.

© TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi
Adres : Karaköy Kemankeş Cad. No: 31 Kat: 4 Beyoğlu 34425 İstanbul
Tel : 0212 251 39 33
Faks : 0212 252 94 23
Web : www.mo.org.tr/smgm
E-posta : info-smgm@mimarlarodasi.org.tr

TMMOB Mimarlar Odası Genel Merkezi
Adres : Konur Sokak 4/2 Yenışehir 06650 Ankara
Tel : 0312 425 25 36
Faks : 0312 418 03 61
Web : www.mo.org.tr
E-posta : info@mimarlarodasi.org.tr

TESPİT DAVALARI VE TESPİT RAPORLARI



TMMOB MİMARLAR ODASI SÜREKLİ MESLEKİ GELİŞİM MERKEZİ

İçindekiler

BİRİNCİ BÖLÜM

TESPİT DAVALARI

1. Tespit Davası	7
1.1. Tespit Davasının Şartları	7
2. Kira Tespiti Davası	8
2.1. Kira Tespiti Davası Nedir?	9
2.2. Kira Tespiti Davası Ne Zaman Açılabilir?	9
2.3. Dava Açılmadan Önce İhtarname Çekmek Şart mıdır?	9
2.4. Kira Uyarlama Davası Nedir?	9
2.5. Kira Parası ve Kira Tespiti Davaları ile İlgili Yargıtay Görüşleri	10
3. Hizmet Tespiti Davası	10
4. Delil Tespiti Davası	11
5. Eda (Edim) Davaları ile Tespit Davalarının İlişkisi	12

İKİNCİ BÖLÜM

TESPİT DAVALARI İLE İLGİLİ YASALAR

1. 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu	15
2. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu	17
3. 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu	18
4. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu	19
5. 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu	21
6. 2822 Sayılı Toplu İş Sözleşmesi Grev ve Lokavt Kanunu	22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TESPİT DAVASI DİLEKÇELERİNDEN ÖRNEKLER

Örnek 1. Menfi Tespit Talebi Dilekçesi	23
Örnek 2. Hasar Nedeni ve Bedelinin Tespiti Dilekçesi	24
Örnek 3. Kira Bedelinin Tespiti Dilekçesi	25
Örnek 4. Hizmet Tespiti Dilekçesi	26
Örnek 5. Delil Tespiti Dilekçesi	27

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KEŞİF VE TESPİT RAPORUNUN DÜZENLENMESİ

29

BEŞİNCİ BÖLÜM

ÖRNEK TESPİT RAPORLARI

33

ALTINCI BÖLÜM

TESPİT DAVALARI İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI

1. Fesih İşleminin Haksız Olduğunun Tespiti	57
2. Müspet Tespit Davası	58
3. Menfi Tespit Davası	59
4. Menfi Tespit Davası	60
5. Eksik ve Kusurlu İşler Bedelinin Tespiti ve Tahsili	61
6. Abonman Sözleşmesinin İptali ve Menfi Tespit	63

HUKUKİ SÖZLÜK

67

KAYNAKÇA

71

1

TESPİT DAVALARI

Davacının talep ettiği hukuki himayenin her zaman eda (edim) yahut yenilik doğuran (inşai) dava ile sağlanması mümkün olmayabilir. Bazı hallerde davacı davalının belli bir edaya mahkûm edilmesini yahut mevcut bir hukuki durumun kurulmasını, değiştirilmesini veya kaldırılmasını amaçlamaz. Bu sebeple, mahkemelerin hukuki himaye ihtiyacını tam olarak karşılayabilmeleri için, eda ve inşai davalardan başka üçüncü bir dava çeşidine, yani tespit davasına ihtiyaç vardır.

1. TESPİT DAVASI

Tespit davaları, hukuki bir ilişkinin varlığı veya yokluğu hakkında kesin hüküm oluşturacak bir karar elde etmeye yönelik davalardır. Kendi aralarında “olumlu tespit davaları” ve “olumsuz tespit davaları” olmak üzere ikiye ayrılırlar.

Olumlu tespit davası, davacının varlığını iddia ettiği hukuki ilişkinin davalı tarafından inkârı halinde başvurulmuş ve *bir hukuki münasebetin mevcut olduğunun tespiti* istenen davadır. *Olumsuz tespit davası* ise davacı tarafından iddia edilen *bir hukuki ilişkinin mevcut olmadığının tespitine* ilişkin davadır, örneğin “borçsuzluğun tespiti davası” gibi.

1.1. Tespit Davasının Şartları

a) *Hukuki İlişki (Münasebet) Şartı*: Hukuki ilişkiden maksat, bir kişi ile diğer bir kişi veya bir mal (eşya) arasında somut bir olaydan doğan hukuki ilişkidir.

b) *Hukuki Yarar (Menfaat) Şartı*: Davacının hukuki ilişkinin hemen tespitinde hukuki yararının bulunması şarttır. Her davada bulunması gereken hukuki yararın önemi, kendisini özellikle tespit davasında gösterir.

Bir hukuki ilişkinin hemen tespit edilmesinde hukuki yararın bulunması, şu üç şartın birlikte varlığına bağlıdır:

- 1) Davacının bir hakkı veya hukuki durumu güncel (hâlihazır) bir tehlike ile tehdit edilmiş olmalı;
- 2) Bu tehdit nedeniyle, davacının hukuki durumu tereddüt içinde olmalı ve bu husus davacıya zarar verebilecek nitelikte bulunmalı;

- 3) Yalnız kesin hüküm etkisine sahip olup, cebri icraya yetki vermeyen (icraya konulamayan) tespit hükmü, bu tehlikeyi kaldırmaya elverişli olmalıdır.

Buna karşılık, görülmekte olan veya açılacak bir davada iddia veya savunma olarak ileri sürülebilecek konular için ayrı (müstakil = bağımsız) bir tespit davası açmakta hukuki yarar yoktur.

2. KİRA TESPİTİ DAVASI

Taraflar, kira ilişkisi kurulurken kira parasını birlikte belirlerler. Sözleşme özgürlüğü çerçevesinde esas itibarıyla bu konuda bir sınır olmayıp, kira bedeli karşılıklı anlaşma ile serbestçe kararlaştırılır. Ancak kira sözleşmesinin yenilenmesi söz konusu olduğunda, taraflar, yeni kira dönemine ilişkin kira parasının tespitinde anlaşamazlarsa, mahkemeye başvurarak “*kira tespiti davası*” açarlar. Mahkemenin kira bedelini tespit edeceği karar kesinleştikten sonra taraflar, belirlenen kira bedeline uymak zorunda kalırlar.

Kira tespiti davası açabilmek için,

- Taraflar arasında yazılı veya sözlü bir kira sözleşmesi bulunmalıdır.
- Gayrimenkul, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un kapsamına girer nitelikte olmalıdır.
- Davacının, dava açmakta hukuksal yararı bulunmalıdır.

Kira tespiti davası açmadan önce kiracıya ihtar gönderilmiş olması şart değildir. Ancak, bu takdirde belirlenecek kira parası, ihtarname veya ihbarnamenin veya dava dilekçesinin kiracıya tebliğini takip eden yeni dönem için geçerli olur. Ancak bu halde tebliğ tarihi ile yeni dönem başlangıcı arasında en az 15 günlük bir süre geçmiş olmalıdır. Aksi takdirde belirlenecek kira parası, bir sonraki dönem için geçerli olur.

Bu duruma göre kira tespiti davası açacak kiralayanın yapması gereken şudur: Yeni dönem başlangıcından en az 15 gün öncesinde kiracıya dava dilekçesi veya ihbarnamenin tebliğ edilmesi şartıyla kira artışı talep eden bir ihtar çekmeli veya doğrudan dava açmalıdır. Yargıtay, kira sözleşmesinde, “sözleşmenin yenilenmesi halinde kira parasının artırılacağına dair bir kayıt” (artış kaydı) var ise bu halde ihtarname gönderilmese de ihtarname gönderilmiş gibi kira tespit davası açılabilceğini belirtmektedir.

Buna göre eğer yeni dönem başlangıcından 15 gün öncesinde tebliğ olunacak şekilde kiracıya “kira bedelinin artırılması” istemini içeren bir ihtarname veya ihbarname gönderilmişse veya kira sözleşmesinde bir “artış kaydı” mevcut ise bu halde yeni dönem başlangıcından itibaren geçerli olmak üzere açılacak kira tespit davası, o dönemin sonuna kadar açılabilir.

Kira tespiti davası açılabilmesi için de diğer tespit davalarında olduğu gibi davacının, dava açmakta bir “hukuki yararının” bulunması gereklidir. Aksi takdirde hâkim, bu durumu resen (görevinden ötürü-kendiliğinden) gözeterek davayı reddeder.

Kira tespiti davası, sözleşmede yetkili mahkeme belirtilmişse orası, değilse davalının ikametgâhı veya taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde açılır.

Mahkemenin tespit edeceği kira bedeli, ancak kesinleştikten sonra karşı yandan icraen istenebilir. Ayrıca hüküm kesinleşinceye kadar artış farkları için faiz de talep edilemez. Hükümün kesinleşmesinden itibaren farkların ödenmemesi temerrüde yol açar.

Kira tespiti davasını, malik olmayan kiralayan açabileceği gibi, kiralayan durumunda bulunmayan malik de açabilir. Kiracı ise ancak, koşullarının bulunması halinde “kira bedelinin indirimi” nedeniyle tespit (uyarlama) davası açabilir.

2.1. Kira Tespiti Davası Nedir?

Ülkemizde gerek 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da gerekse Borçlar Kanunu’nun kiralara ilişkin hükümlerinde kira tespit davaları ile ilgili yasal bir düzenleme yoktur. “Kira tespiti” kavramı toplumdaki ihtiyaç sebebiyle mahkeme kararları ve Yargıtay içtihatları ile oluşturulmuştur.

2.2. Kira Tespiti Davası Ne Zaman Açılabilir?

Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarına göre kira tespit davası her zaman açılabilir, yani kira dönemi içinde ya da sonunda her zaman bu davayı açmak mümkündür. Ancak davanın açıldığı zamana, kira sözleşmesinde artış şartı bulunup bulunmamasına ve dava açmadan önce ihtarname çekilip çekilmemesine göre mahkemece verilen karar farklı olmaktadır.

Kira ilişkisinden itibaren 3 yıl dolup 4. döneme girilirken ihtarname çekerek akabinde dava açmak en uygun yoldur. Yargıtay içtihatlarına göre 4. dönem içerisinde açılan davalarda enflasyon oranında endeks uygulaması ile yeni kira tespiti değil, emsal kira kontratlarına göre tespit yapılmaktadır.

2.3. Dava Açılmadan Önce İhtarname Çekmek Şart mıdır?

Kira sözleşmesinde artış şartı varsa ihtarname gerek yoktur, dava tarihinden geçerli artış istenebilir. Bununla birlikte dönem başlamadan 15 gün önce kiracının elinde olacak şekilde kiracıya ihtarname çekilmesi ve akabinde dava açılması uygun olur.

2.4. Kira Uyarlama Davası Nedir?

Sadece kira bedelinin artırılması değil kira sözleşmesindeki kira bedeli dahil diğer şartların değiştirilmesi ve güncelleştiril-

mesi gerekebilir. Kira sözleşmesi şartlarında değişiklik talebi ile açılan davalar ise *uyarlama davası* olarak görülmektedir.

2.5. Kira Parası ve Kira Tespiti Davaları ile İlgili Yargıtay Görüşleri

Önceki malik ile yapılan kira sözleşmesindeki kira parasının artışı şartı, malikin değişmesi halinde dahi kiracıyı bağlar.

Bir aya ait makbuz veren kiralayan, eğer ihtirazi kayıt (çekince) koymamışsa o aydan önceki tüm kiralari da almış sayılır.

Kiralayan malikin değişmesi durumunda, keyfiyet henüz ihtarname ile kiracıya bildirilmezden önce kiracının eski malike yaptığı ödeme geçerli olur.

Kira bedeline ilişkin alacaklar 5 yıllık zamanaşımına tabidir. Ancak kiracının kullandığı elektriğin bedelini kiralayan öderse, bunu 10 yıl içinde isteyebilir.

Kira sözleşmesindeki kira parasının her yıl örneğin %70 artırı-lacağına dair koşul, yenilenen ilk dönemde tarafları bağlar. Takip eden dönemlerde ise bu hüküm geçerliliğini yitirir.

Müşterek mülkiyete konu kiralananlarda, kiracı paydaşlar dışında üçüncü kişi ise artıştan tespit davasını açan paydaşlar kendi payları oranında yararlanırlar; iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise paydaşların tamamı veya tamamının yetkili kıldığı temsilci açabilir.

Yazılı kira sözleşmesinin değiştirildiği iddiasının yazılı delille ispatı gerekir.

3. HİZMET TESPİTİ DAVASI

Sigortasız çalışan işçilerin geçmiş sürelerini sigortalı hale getirebilmek için iş mahkemelerinde açtıkları davalara "*hizmet tespiti davası*" denir.

506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu ve 5521 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu gereğince, hizmet tespiti davası *iş mahkemesinde*, iş mahkemelerinin kurulu olmadığı yerlerde ise *asliye hukuk mahkemesinde* açılır.

Hizmet tespit davasını kişinin kendisi ya da sigortalı ölmüşse hak sahipleri eş, çocuk, ana-baba açabilir. Hizmet tespit davalarında işveren ile birlikte Sosyal Sigortalar Kurumuna da dava açılması gerekir.

Sigortalı, sigortasız hizmetlerinin geçtiği yılın sonundan başlayarak 5 yıl içerisinde dava açmalıdır. Sigortalı ölmüşse, hak

sahiplerinin 5 yıllık hak düşürücü süresi sigortalının ölüm tarihinden başlar.

Sigortalı davayı kazanırsa, Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından hesaplanacak primleri gecikme zammı ve idari para cezasıyla birlikte işverenden tahsil edilir.

Çalışmaları fiilen veya iş yeri kayıtlarından tespit edilecek her türlü bilgiden ya da kamu kuruluşları tarafından düzenlenen belge veya alınan bilgilerden tespit edilemeyen sigortalılar çalışmalarını yetkili bir mahkemede açacakları *hizmet tespiti* davasıyla ve yargı kararıyla ispatlayabilirler.

Hizmet Tespiti Davasının Koşulları Nelerdir?

- a. Sigortasız çalışma,
- b. Çalışmanın kuruma bildirilmemiş veya kurumca saptanmamış olması,
- c. 5 yıl içinde dava açılması.

506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 79. maddesi "... Yönetmelikte tespit edilen belgeleri işveren tarafından verilmeyen veya çalıştıkları kurumca tespit edilemeyen sigortalılar çalıştıklarını hizmetlerinin geçtiği yılın sonunda başlayarak 5 yıl içerisinde mahkemeye başvurarak alacakları ilam ile ispatlayabilirlerse, bunların mahkeme kararında belirtilen aylık kazanç toplamaları ile prim ödeme gün sayıları nazara alınır" şeklinde hüküm ihtiva etmektedir.

4. DELİL TESPİTİ DAVASI

"Tespit davası", 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Madde 106'da tanımlanmış olan bir dava türüdür. "Delil tespiti" ise kanunda açıkça düzenlenmiş olmakla birlikte bir *dava değildir*.

Tespit davasının konusunu sadece hukuki ilişkiler teşkil edebildikleri halde, delil tespitinin konusunu genellikle maddi vakıalar oluşturur. Delil tespiti ilgili bulunduğu davaya bağlı bir işlemdir. Bu meyanda delil tespitine, tespit davasının ispatı için de başvurulabilir.

Delil tespitinin bir dava olmamasının en önemli sebebi bu işlem ile zamanaşımının kesilmemesidir. Delil tespiti hakkında mahkemelerce verilen kararlar kesin hüküm teşkil etmez. Delil tespitine itiraz edilmemesi esas davanın görülmesi sırasında buna karşı itiraz hakkını ortadan kaldırmaz ve yapılacak itirazın incelenmesine engel teşkil etmez. Buna karşılık tespit davası sonucunda verilen karar gerek şekli, gerek maddi anlamda kesin hüküm gücüne sahiptir. Delil tespiti ayrı bir dava olmadığı için ıslah edilemediği gibi ıslah yolu ile dava

haline dönüştürülemez. Bir dava da ıslah yoluna başvurulmak suretiyle delil tespitiye dönüştürülemez. Bunun yanı sıra delil tespiti yalnız başına bir dava konusu da olamaz. Çünkü delil tespitinin konusu maddi vakialardır. Maddi vakıalar ise tek başlarına dava konusu yapılamazlar.

Delil tespiti ile tespit davası arasındaki önemli bir diğer fark da ödenmesi gereken yargılama masraflarına ilişkindir. Buna göre, delil tespiti isteyen, tespit için gerekli giderleri (özellikle tanık ve bilirkişi ücretleri ile keşif giderlerini) peşin olarak mahkeme veznesine yatırmak (HMK, m. 120) ve maktu harcı ödemek zorundadır. Bu giderler, ilerde açılacak olan davanın yargılama giderlerine dahildir. Buna karşılık, tespit davası başlı başına bir dava olduğundan öncüsü olduğu eda davası gibi harca tabidir ve konusu malvarlığı olan tespit davalarında alınacak harç, nispi tarife göre belirlenir. Konusu belli bir değerle ilgili olmayan (yani para ile değerlendirilemeyen) bir şeye ilişkin tespit davaları içinse maktu harç alınır.

Tespit davası başlı başına bir dava olduğundan tespit davası bakımından da delil tespiti yoluna başvurulabilir. Davacının talebini delil tespiti yerine tespit davası olarak adlandırılması mahkemeyi bağlamaz.

5. EDA (EDİM) DAVALARI İLE TESPİT DAVALARININ İLİŞKİSİ

Tespit işlemi bölümü eda davalarında da vardır. Ancak eda davalarında tespit davalarında bulunmayan ikinci bir bölüm (eda) vardır. Bu nedenle eda davaları, aynı konudaki tespit davasını (talebini) da içeren daha geniş kapsamlı bir davadır. Tespit davasının işlevi, bir hukuki ilişkinin var olup olmadığının saptanması olup, bundan ileri gitmez. İşte bundan dolayıdır ki, tespit davası, eda davasının öncüsüdür.

Eda davası açılması mümkün olan hallerde de tespit davası açılmasında hukuki yarar mevcut değildir. Çünkü yukarıda da belirtildiği üzere eda davası sonunda verilen hüküm ile aynı zamanda dava konusu hukuki ilişkinin var olup olmadığı da tespit edilir ve ondan sonra bu tespite dayalı olarak eda hükmü kurulur. Yargıtay'ın kararlı uygulamasına göre de, eda davası açmak mümkün ise, tespit davası açılmaz.

Eda davası açılabilecekken tespit davası açılmasının bir anlamı yoktur ama davaların çok uzun sürdüğü düşünülürse, hakkını sağlama almayı planlayan bir kişi önce tespit davası açmayı tercih edebilir.

Tespit davası, gecikmesinde sakınca olan hallerde gündeme gelir. Örneğin turistik bir otelin sahibi otelin banyolarını yeni-

letmek üzere bir firma ile anlaşmış, ancak işi üstlenen taşeron görevini tam olarak yerine getirmemiş, eksik ve hatalı imalatlar yapmıştır. Bütün uyarı ve ısrarlara rağmen taşeron görevini tamamlamamaktadır. Turizm mevsimi geldiğinde otelin açılması gerektiğinden, hemen bir tespit davası ile bu hata ve eksikler tespit ettirilir, sonra eksik ve hatalı imalatlar başka bir taşeron aracılığı ile düzeltilir. Çünkü o durumda otele müşteri alınamaz, bu durumda eda davası açıp, davanın sonuçlanmasını bekleme şansı da yoktur. Düzeltme yapıldıktan sonra, eda davası işlerken keşfe gidildiğinde hatalı ve eksik imalat tespit edilemez. Önceden yapılan tespit, sonra açılan eda davası işlerken delil olur.

Uygulamada doğrudan tazminat davasının açılmamasının öncelikle bir tespit ardından eda niteliği taşıyan tazminat davasının açılmasının birinci nedeni, tespit davasının tazminat davasına oranla daha kısa zamanda sonuçlanması ve daha sonra açılması muhtemel tazminat davasında davacı lehine kesin kanıt teşkil etmesidir. Her ne kadar tespit davası sonucundaki karar icra kabiliyeti olmayan bir karar olsa da karşı taraf üzerinde menfi bir etki yaratarak çoğu kez ayrıca bir tazminat davasına gerek kalmaksızın çok daha kısa tazminine olanak sağlamaktadır. Bu nedenle özellikle zararın ya da karşı tarafın kusurunun ispatının güç olduğu hallerde tespit davasına öncelik verilmesi yerinde olacaktır.

Eda davası bilindiği gibi bir şey yapmaya/yapmamaya yönelik hüküm verilen bir davadır. Tespit davası ise gerekli olduğu hallerde durumu tespite yarar. Ayrıntılı bir tahkikat yapıldıktan sonra taraflara hangi edimler yükletileceği daha rahat ortaya çıkacaktır.

“Eda davası açmak mümkün ise tespit davası açılmaz” kuralının geçerli olabilmesi için, eda davası sonunda verilecek hükmün tespite ilişkin bölümü ile tespit davası sonunda alınacak tespit hükmü arasında, meydana getirdikleri kesin hüküm etkisi bakımından hiçbir fark bulunmaması gerekir. Diğer bir deyişle, tespit davası ile istenen hukuki korunmanın tamamı, eda davası açılarak elde edilebilecekse, davacının ayrı bir tespit davası açmakta hukuki bir yararı yoktur. (Baki Kuru, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, c. II., 2001, s. 1409-1448.)

2

TESPİT DAVALARI İLE İLGİLİ YASALAR

Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile bazı yasalarda delil tespiti yapılmasını ve tespit davalarını düzenleyen özel hükümler mevcuttur.

Bu özel hükümler şu kanun maddelerinde bulunmaktadır:

- Hukuk Muhakemeleri Kanunu (kabul tarihi: 12.01.2011) Madde 106, 107, 400-406
- Medeni Kanun (kabul tarihi: 22.11.2001) Madde 25, 26
- Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu (kabul tarihi: 05.12.1951) Madde 15, 67
- İcra İflas Kanunu (kabul tarihi: 09.06.1932) Madde 72, 89
- Türk Ticaret Kanunu (kabul tarihi: 29.06.1956) Madde 58
- Toplu İş Sözleşmesi Grev ve Lokavt Kanunu (kabul tarihi: 05.05.1983) Madde 46

1. 6100 SAYILI HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU

Tespit Davası

Madde 106- (1) *Tespit davası yoluyla mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığını ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.*

(2) *Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.*

(3) *Maddi vakıalar, tek başlarına tespit davasının konusunu oluşturmaz.*

Belirsiz Alacak ve Tespit Davası

Madde 107- (1) *Davanın açıldığı tarihte alacağın miktarını yahut değerini kesin olarak belirleyebilmesinin kendisinden beklenemeyeceği veya bunun imkânsız olduğu hallerde, alacaklı, hukuki ilişkiyi ve asgari bir miktar ya da değeri belirtmek suretiyle belirsiz alacak davası açabilir.*

(2) *Karşı tarafın verdiği bilgi veya tahkikat sonucu alacağın miktarı veya değerinin tam ve kesin olarak belirlenebilmesinin*

mümkün olduğu anda davacı, iddianın genişletilmesi yasağına tabi olmaksızın davanın başında belirtmiş olduğu talebini artıracabilir.

(3) Ayrıca, kısmi eda davasının açılabilirdiği hallerde, tespit davası da açılabilir ve bu durumda hukuki yararın var olduğu kabul edilir.

Delillerin Tespitinin İstenebileceği Haller

Madde 400- *(1) Taraflardan her biri, görülmekte olan bir dava-da henüz inceleme sırası gelmemiş yahut ileride açacağı dava-da ileri süreceği bir vakianın tespiti amacıyla keşif yapılması, bilirkişi incelemesi yaptırılması ya da tanık ifadelerinin alınması gibi işlemlerin yapılmasını talep edebilir.*

(2) Delil tespiti istenebilmesi için hukuki yararın varlığı gerekir. Kanunda açıkça öngörülen haller dışında, delilin hemen tespit edilmemesi halinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır.

Görev ve Yetki

Madde 401- *(1) Henüz dava açılmamış hallerde delil tespiti, esas hakkındaki davaya bakacak olan mahkemeden veya üzerinde keşif yahut bilirkişi incelemesi yapılacak olan şeyin bulunduğu veya tanık olarak dinlenilecek kişinin oturduğu yer sulh mahkemesinden istenir.*

(2) Noterlerin 18.01.1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu uyarınca yapacağı vakıa tespitine ilişkin hükümler saklıdır.

(3) Esas hakkında açılan davada, delil tespiti yapan mahkemenin yetkisiz ve görevsiz olduğu ileri sürülemez.

(4) Dava açıldıktan sonra yapılan her türlü delil tespiti talebi hakkında sadece davanın görülmekte olduğu mahkeme yetkili ve görevlidir.

Delil Tespiti Talebi ve Karar

Madde 402- *(1) Delil tespiti talebi dilekçeyle yapılır. Dilekçede tespit istenen vakıa, tanıklara veya bilirkişilere sorulması istenen sorular, delillerin kaybolacağı veya gösterilmesinde zorlukla karşılaşılacağı kuşkusunu uyandıran sebepler ile aleyhine delil tespiti istenen kişinin ad, soyad ve adresi yer alır. Tespit talebinde bulunan, durum ve koşulların imkân vermemesi nedeniyle, aleyhine tespit yapılacak kişiyi gösteremiyorsa talebi geçerli sayılır.*

(2) Mahkeme tarafından belirlenen tespit giderleri avans olarak ödenmedikçe sonraki işlemler yapılmaz.

(3) Tespit talebi mahkemece haklı bulunursa karar, dilekçeyle birlikte karşı tarafa tebliğ edilir. Kararda ayrıca, delil tespitin nasıl ve ne zaman yapılacağı, tespitin icrası sırasında karşı tarafın da hazır bulunabileceği, varsa itiraz ve ilave soruların bir hafta içinde bildirilmesi gerektiği belirtilir.

Acele Hallerde Tespit

Madde 403- (1) Talep sahibinin haklarının korunması bakımından zorunluluk bulunan hallerde, karşı tarafa tebligat yapılmaksızın da delil tespiti yapılabilir. Tespitin yapılmasından sonra, tespit dilekçesi, tespit kararı, tespit tutanağı ve varsa bilirkişi raporunun bir örneği mahkemece kendiliğinden diğer tarafa tebliğ olunur. Karşı taraf tebliğden itibaren bir hafta içinde delil tespiti kararına itiraz edebilir.

Delil Tespiti Kararında Uygulanacak Hükümler

Madde 404- (1) Tespiti istenen vakianın hangi delille tespit edileceğine karar verilmişse, bu kararın yerine getirilmesinde o delilin toplanmasına ilişkin hükümler uygulanır.

Tutanak ve Diğer Belgeler

Madde 405- (1) Delil tespiti dosyası, asıl dava dosyasının eki sayılır ve onunla birleştirilir. Asıl davanın taraflarından her biri, iddia veya savunmasını ispat için bu tutanak ve raporlara dayanabilir.

Diğer Geçici Hukuki Korumalar

Madde 406- (1) Mahkemece, gerekli hallerde, mal veya haklarla ilgili defter tutulmasına ya da mühürleme işleminin yapılmasına karar verilebilir.

(2) İhtiyati haciz, muhafaza tedbirleri ve geçici düzenleme niteliğindeki kararlar gibi geçici hukuki korumalara ilişkin diğer kanunlarda yer alan özel hükümler saklıdır.

2. 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU

Saldırıya Karşı (Davalar)

Madde 25- Davacı, hâkimden saldırı tehlikesinin önlenmesini, sürmekte olan saldırıya son verilmesini, sona ermiş olsa bile etkileri devam eden saldırının hukuka **aykırılığının tespiti**ni isteyebilir.

Davacı bunlarla birlikte, düzeltmenin veya kararın üçüncü kişilere bildirilmesi ya da yayımlanması isteminde de bulunabilir.

Davacının, maddi ve manevi tazminat istemleri ile hukuka aykırı saldırı dolayısıyla elde edilmiş olan kazancın vekâletsiz iş görme hükümlerine göre kendisine verilmesine ilişkin istemde bulunma hakkı saklıdır.

Manevi tazminat istemi, karşı tarafça kabul edilmiş olmadıkça devredilemez; miras bırakan tarafından ileri sürülmüş olmadıkça mirasçılara geçmez.

Davacı, kişilik haklarının korunması için kendi yerleşim yeri veya davalının yerleşim yeri mahkemesinde dava açabilir.

Ad Üzerindeki Hak

Madde 26- *Adının kullanılması çekişmeli olan kişi, hakkının tespiti davaya edebilir.*

Adı haksız olarak kullanılan kişi buna son verilmesini; haksız kullanan kusurlu ise ayrıca maddi zararının giderilmesini ve uğradığı haksızlığın niteliği gerektiriyorsa manevî tazminat ödenmesini isteyebilir.

3. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU

Adın Belirtilmesi Salahiyeti

Madde 15- *Eseri, sahibinin adı veya müstear adı ile yahut adsız olarak, umuma arz etme veya yayımlama hususunda karar vermek salahiyeti münhasıran eser sahibine aittir.*

Bir güzel sanat eserinden çoğaltma ile elde edilen kopyalarla bir işlenmenin aslı veya çoğaltılmış nüshaları üzerinde asıl eser sahibinin ad veya alametinin, kararlaştırılan veya adet olan şekilde belirtilmesi ve vücuda getirilen eserin bir kopya veya işlenme olduğunun açıkça gösterilmesi şarttır.

*Bir eserin kimin tarafından vücuda getirildiği ihtilaflı ise yahut her hangi bir kimse eserin sahibi olduğunu iddia etmekte ise, hakiki sahibi, **hakkının tespiti** mahkemeden isteyebilir.*

(Ek: 07.06.1995 - 4110/6 md.) *Eser niteliğindeki mimari yapılar, yazılı istem üzerine eserin görülen bir yerine eser sahibinin uygun göreceği malzeme ile silinmeyecek biçimde eser sahibinin adı yazılır.*

Manevi Haklara Tecavüz Halinde

Madde 67- *Henüz alenileşmemiş bir eser, sahibinin rızası olmaksızın veya arzusuna aykırı olarak umuma arz edildiği takdirde tecavüzün ref'i davası, ancak umuma arz keyfiyetinin çoğaltılmış nüshaların yayımlanması suretiyle vaki olması halinde açılabilir. Aynı hüküm, esere, sahibinin arzusuna aykırı olarak adının konulduğu hallerde de caridir. Eser üzerinde sahibinin adı hiç konulmamış veya yanlış konulmuş yahut konulan ad itibasa meydan verecek mahiyette olup da eser sahibi 15 inci maddede zikredilen **tespit davasından başka tecavüzün ref'ini** talep etmişse, tecavüz eden gerek aslına, gerek tedavülde bulunan çoğaltılmış nüshalar üzerine eser sahibinin adını*

derç etmeye mecburdur. Masrafı tecavüz edene ait olmak üzere, hükmün en fazla 3 gazetede ilanı talep edilebilir.

4. 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU

Menfi Tespit ve İstirdat Davaları

Madde 72- (Değişik: 18.2.1965 - 538/43 md.) Borçlu, icra takibinden önce veya takip sırasında borçlu bulunmadığını ispat için **menfi tespit** davası açabilir.

İcra takibinden önce açılan **menfi tespit** davasına bakan mahkeme, talep üzerine alacağın yüzde on beşinden aşağı olmak üzere gösterilecek teminat mukabilinde, icra takibinin durdurulması hakkında ihtiyati tedbir kararı verebilir.

İcra takibinden sonra açılan **menfi tespit** davasında ihtiyati tedbir yolu ile takibin durdurulmasına karar verilemez. Ancak, borçlu gecikmeden doğan zararları karşılamak ve alacağın yüzde on beşinden aşağı olmamak üzere göstereceği teminat karşılığında, mahkemeden ihtiyati tedbir yoluyla icra veznesindeki paranın alacaklıya verilmemesini isteyebilir.

(Değişik: 9.11.1988 - 3494/6 md.) Dava alacaklı lehine neticelenirse ihtiyati tedbir kararı kalkar. Buna dair hükmün kesinleşmesi halinde alacaklı ihtiyati tedbir dolayısıyla alacağını geç almış bulunmaktan doğan zararlarını gösterilen teminattan alır. Alacaklının uğradığı zarar aynı davada takdir olunarak karara bağlanır. Bu zarar herhalde yüzde kırktan aşağı tayin edilemez. (Değişik: 9.11.1988 - 3494/6 md.) Dava borçlu lehine hükme bağlanırsa derhal takip durur. İlamın kesinleşmesi üzerine münderecatına göre ve ayrıca hükme hacet kalmadan icra kısmen veya tamamen eski hale iade edilir. Borçluyu menfi tespit davası açmaya zorlayan takibin haksız ve kötü niyetli olduğu anlaşılırsa, talebi üzerine, borçlunun dava sebebi ile uğradığı zararın da alacaklıdan tahsiline karar verilir. Takdir edilecek zarar, haksızlığı anlaşılan takip konusu alacağın yüzde kırkından aşağı olamaz.

Borçlu, **menfi tespit** davası zimmînde tedbir kararı almamış ve borç da ödenmiş olursa, davaya istirdat davası olarak devam edilir.

Takibe itiraz etmemiş veya itirazının kaldırılmış olması yüzünden borçlu olmadığı bir parayı tamamen ödemek mecburiyetinde kalan şahıs, ödediği tarihten itibaren bir sene içinde, umumi hükümler dairesinde mahkemeye başvurarak paranın geriye alınmasını isteyebilir.

Menfi tespit ve istirdat davaları, takibi yapan icra dairesinin bulunduğu yer mahkemesinde açılabilceği gibi, davalının ika-

metgâhı mahkemesinde de açılabilir. Davacı istirdat davasında yalnız paranın verilmesi lazım gelmediğini ispata mecburdur.

Alacaklar ve Üçüncü Şahıs Elinde Haczedilen Mallar Hakkında

Madde 89- (Değişik: 538 - 18.2.1965) *Hâmiline ait olmayan veya ciro su kabil bir senede müstenit bulunmayan alacak veya sair bir talep hakkı veya borçlunun üçüncü şahıs elindeki menkul bir malı haczedilirse icra müdürü; borçlu olan hakikî veya hükmî şahsa bundan böyle borcunu ancak icra dairesine ödeyebileceğini ve takip borçlusuna yapılan ödemenin muteber olmadığını veya malı elinde bulunduran üçüncü şahsa bundan böyle menkul malı ancak icra dairesine teslim edebileceğini, malı takip borçlusuna vermemesini, aksi takdirde malın bedelini icra dairesine ödemek zorunda kalacağını bildirir. (Haciz ihbarnamesi). Bu haciz ihbarnamesinde, ayrıca 2,3 ve 4 üncü fıkra hükümleri de üçüncü şahsa bildirilir.*

Üçüncü şahıs, borcu olmadığı veya malın yerinde bulunmadığı veya haciz ihbarnamesinin tebliğinden önce borç ödenmiş veya mal istihlâk edilmiş veya kusuru olmaksızın telef olmuş veya malın borçluya ait olmadığı veya malın kendisine rehin edilmiş olduğu veya alacak borçluya veya emrettiği yere verilmiş olduğu gibi bir iddiada ise, keyfiyeti, haciz ihbarnamesinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra dairesine yazılı veya sözlü olarak bildirmeye mecburdur.

(Değişik 3. fıkra: 4949 - 17.7.2003 / m.22) Üçüncü şahıs, haciz ihbarnamesinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz etmezse, mal yedinde veya borç zimmetinde sayılır ve kendisine gönderilen haciz ihbarnamesine süresinde itiraz etmediği, bu nedenle de malın yedinde veya borcun zimmetinde sayıldığı ikinci bir ihbarname ile bildirilir. Bu ikinci ihbarnamede ayrıca, üçüncü şahsın ihbarnamenin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde ikinci fıkra da belirtilen sebeplerle itirazda bulunması, itirazda bulunmadığı takdirde zimmetinde sayılan borcu icra dairesine ödemesi veya yedinde sayılan malı icra dairesine teslim etmesi istenir. İkinci ihbarnameye süresi içinde itiraz etmeyen ve zimmetinde sayılan borcu icra dairesine ödemeyen veya yedinde sayılan malı icra dairesine teslim etmeyen üçüncü şahsa on beş gün içinde parayı icra dairesine ödemesi veya yedinde sayılan malı teslim etmesi yahut bu süre içinde menfi tespit davası açması, aksi takdirde zimmetinde sayılan borcu ödemeye veya yedinde sayılan malı teslim etmeye zorlanacağı bildirilir. Bu bildirimi alan üçüncü şahıs, icra takibinin yapıldığı veya yerleşim yerinin bulunduğu yer mahkemesinde süresi içinde **menfi tespit** davası açtığına dair belgeyi bildirim yapıldığı tarihten itibaren yirmi gün içinde ilgili icra dairesine teslim ettiği takdirde, hakkında yürütülen cebri icra işlemleri **menfi tespit** davası sonunda verilen kararın

kesinleşmesine kadar durur. Bu süre içinde 106 ncı maddede belirtilen süreler işlemez. Bu davada üçüncü şahıs, takip borçlusuna borçlu olmadığını veya malın takip borçlusuna ait olmadığını ispat etmeye mecburdur. Üçüncü şahıs açtığı bu davayı kaybederse, mahkemece, dava konusu şeyin yüzde kırkıdan aşağı olmamak üzere bir tazminata mahkum edilir. Bu fıkra göre açılacak **menfi tespit** davaları maktu harca tabidir.

Üçüncü şahıs, haciz ihbarnamesine müddeti içinde itiraz ederse, alacaklı, üçüncü şahsın verdiği cevabın aksini tetkik mercii, inde ispat ederek üçüncü şahsın 338 inci maddenin 1 inci fıkrası hükmüne göre cezalandırılmasını ve ayrıca tazminata mahkûm edilmesini isteyebilir. Tetkik mercii, tazminat hakkındaki davayı genel hükümlere göre halleder. Üçüncü şahıs, kusuru olmaksızın bir mâni sebebiyle müddeti içinde haciz ihbarnamesine itiraz etmediği takdirde 65 inci madde hükmü uygulanır. (Değişik son cümle: 4949-17.7.2003 /m. 22) Her halde üçüncü şahıs, borçlu ile kötü niyetli alacaklıya karşı dava açarak ödemek zorunda kaldığı paranın veya teslim ettiği malın iadesini isteyebilir.

Malın teslimi mümkün olmazsa, alacaklı tetkik mercii ne müracaatla değerini üçüncü şahsa ödetmek hakkını haizdir.

Haciz ihbarnamesi, bir hükmi şahsın veya müessesenin merkez ve şubelerinden hangisine tebliğ edilmiş ise, beyanda bulunma mükellefiyeti yalnız ihbarnameyi tebellüğ eden merkez veya şubeye aittir.

Üçüncü şahsın beyanı hiçbir harcı ve resme tabi değildir. Bu madde hükmü, memuriyeti hasebiyle hakikate muhalif beyanda bulunan memurlar hakkında da uygulanır.

5. 6762 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNU

Madde 58- Haksız rekabet yüzünden müşterileri, kredisi, mesleki itibarı, ticari işletmesi veya diğer iktisadi menfaatleri bakımından zarar gören veya böyle bir tehlikeye maruz bulunan kimse:

- a) Fiilin haksız olup olmadığının tespitini;
- b) Haksız rekabetin men'ini;
- c) Haksız rekabetin neticesi olan maddi durumun ortadan kaldırılmasını, haksız rekabet yanlış veya yanıltıcı beyanlarla yapılmışsa bu beyanların düzeltilmesini;
- d) Kusur varsa zarar ve ziyanın tazminini;
- e) Borçlar Kanununun 49 uncu maddesinde gösterilen şartlar mevcutsa manevi tazminat verilmesini;

isteyebilir. Davacı lehine ve (d) bendi hükmünce tazminat olarak hâkim, haksız rekabet neticesinde davalının elde etmesi mümkün görülen menfaatin karşılığına dahi hükmedebilir.

Haksız rekabet yüzünden iktisadi menfaatleri haleldar olan müşteriler de birinci fıkrada yazılı davaları açabilirler.

Ticaret ve sanayi odaları, esnaf dernekleri, borsalar ve nizamnamelerine göre azalarının iktisadi menfaatlerini korumaya yetkili bulunan diğer mesleki ve iktisadi birlikler dahi kendilerinin veya şubelerinin azaları bir ve ikinci fıkralar gereğince dava açmak hakkını haiz oldukları takdirde (a), (b) ve (c) bentlerinde yazılı davaları açabilirler.

Birinci fıkranın b ve c bentleri gereğince bir kimse aleyhine verilmiş olan hüküm, haksız rekabete mevzu olan malları, doğrudan doğruya veya dolayısıyla ondan elde etmiş olan şahıslar hakkında da icra olunur.

6. 2822 SAYILI TOPLU İŞ SÖZLEŞMESİ GREV VE LOKAVT KANUNU

Tespit Davası

Madde 46- Karar verilen veya uygulanmakta olan bir grev ve lokavtın **kanun dışı olup olmadığının tespitini**, uyuşmazlığın tarafı olanlardan her biri 15 inci maddeye göre yetkili iş mahkemesinden her zaman talep edebilir. Mahkeme bir ay içinde karar verir. Verilecek karar, tarafları ve işçi ve işveren sendikasının mensuplarını bağlar ve ceza davaları için de kesin delil teşkil eder.

Hâkim, tespit kararının kesinleşmesine kadar, dava konusu grev veya lokavtın ihtiyati tedbir olarak durdurulmasına karar verebileceği gibi, konulmuş tedbiri her zaman kaldırabilir.

3

TESPİT DAVASI DİLEKÇELERİNDEN ÖRNEKLER

Örnek 1. Menfi Tespit Talebi Dilekçesi

..... MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİNE

DAVACI :
VEKİLİ :
DAVALI :
KONU : Menfi Tespit İstemi

AÇIKLAMALAR:

- 1) Davalı müvekkilim hakkında ...'inci İcra Müdürlüğünün .../... sayılı dosyasıyla alacak takibi yapmıştır.
- 2) Müvekkilim takibe konulmuş olan bonoların bedellerini .../.../... tarihinde çek ve .../.../... tarihinde nakit verme suretiyle ödemiştir.
- 3) Bu sebeple dava açılması zorunlu hale gelmiştir.

HUKUKİ NEDENLER: 2004 S. K. m. 72 ve ilgili mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER: İcra takip dosyası, bono, tanık beyanları ve diğer deliller.

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda açıkladığımız nedenlerle müvekkilimin davalıya borcu olmadığına tespit edilmesine, yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesine, karar verilmesini Yüce Mahkemenizden saygıyla talep ederim. .../.../...

DAVACI VEKİLİ
Av.

Örnek 2. Hasar Nedeni ve Bedelinin Tespiti Dilekçesi

..... HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİNE

TESPİT İSTEMİNDE BULUNAN :

VEKİLİ :

KARŞI TARAF (DAVALI) :

KONU : Kiracısı bulunduğum işyeri büronun su basması nedeniyle uğradığı zarar ve üçüncü şahıslara verdiği zararın tespiti bu zarara neden olan su borusu patlamasının tarafımızın kullanımından kaynaklanmadığının tespiti istemidir.

AÇIKLAMALAR : adresinde bulunan ve .../.../... tarihinde müvekkilimin işyeri olarak kullanmak amacıyla kiraladığı apartman katının mutfağındaki, mutfak musluğuna giden su borusunun .../.../... Pazar günü erken saatlerde patlaması nedeniyle henüz bir hafta önce taşındığı işyerini su basmıştır.

Ancak bütün biriken suyun acilen tahliye edilmesine rağmen zemini rabita olan çocuk odasının rabita ile beton zemin arasındaki mesafenin yüksek olması ve alt kısmının görülmesinin mümkün olmaması nedeniyle arasına biriken su zemin katta bulunan restoranın tavanından akmıştır. Rabitaların mecburen kırılması sonucunda bu alanda biriken sular da tahliye edilmiş ancak zemin katta bulunan restoran, alçı olan tavan kısmından zarar görmüş, ayrıca yerdeki halıları ve koltukları ıslanmış ve gece çalışmasını yapamamış, hâsılat elde edememiştir.

Bir önceki gün olan Cumartesi işyerinde çalışılmış, akşam saat sekiz civarları büro kilitlenerek kapatılmıştır. Su borusu ise bir sonraki ve tatil günü olan ve büroda kimsenin olmadığı Pazar günü meydana gelmiştir. Söz konusu su borusu mülk sahibinin yeterli bakımı yapmaması nedeniyle meydana gelmiştir. Kullanım hatası değildir.

Bu nedenle işyerinin, yine işyeri içerisinde bulunan su borusunun patlaması nedeniyle uğradığı zararların mülk sahibinin kusurundan kaynaklandığının, müvekkilin kusur sahibi olmadığının ve üçüncü kişilere bu nedenden dolayı verilen zararın tespitini istemek zorunluluğu doğmuştur.

YASAL NEDENLER : HUMK, MK, BK, KMK ve ilgili mevzuat.

YASAL DELİLLER : Tanık anlatımları, yemin ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM : Açıkladığımız nedenlerle işyeri içerisinde bulunan su borusunun patlaması nedeniyle müvekkilin uğradığı zararların mülk sahibinin kusurundan kaynaklandığının, tarafımızın kusur sahibi olmadığının tespiti ile işyerimize ve üçüncü kişilere bu nedenden dolayı verilen zararın tespitinin bilirkşi ile yapılmasını Mahkemenizden saygıyla arz ve talep ederiz. .../.../...

DAVACI VEKİLİ

Örnek 3. Kira Bedelinin Tespiti Dilekçesi

..... HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİNE

DAVACI :
VEKİLİ :
DAVALI :
KONU : Kira bedelinin tespiti talebinden ibarettir.

AÇIKLAMALAR :

1- Davalı .../.../... tarihli kira sözleşmesi gereği müvekkilimin maliki bulunduğu taşınmazda aylık ... TL kira karşılığı oturmaktadır.

2- Davalının ödemekte bulunduğu kira bedeli emsallerinin çok altında olduğundan müvekkil davalı kiracıya tarihindeki ihtarname ile kira bedeli artırımını hakkındaki isteğini bildirmiş olmasına rağmen davalı buna yanaşmamıştır.

3- Aylık kira bedelinin toptan eşya ve geçim endeksleri ve ekonomik esaslar göz önünde tutularak rayiç bedellere uygun bir oranda tespit edilebilmesi ve TL'ye çıkarılmasını talep için Sayın Mahkemenize başvurma mecburiyetimiz doğmuştur.

H. NEDENLER : 6570 sayılı kanun ve ilgili mevzuat.

H. DELİLLER : Kira sözleşmesi, ihtarname, bilirkişi incelemesi ve sair yasal deliller.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz ettiğim nedenlerden dolayı yargılama yapılarak kiralananın aylık kira bedelinin ... TL olarak tespitine, işbu kira bedelinin .../.../...tarihinde başlayan kira döneminden itibaren geçerli sayılmasına, yargılama giderlerinin ve ücreti vekâletin davalıya tahmiline karar verilmesini saygıyla vekâleten dilerim. .../.../....

DAVACI VEKİLİ
Av.

Örnek 4. Hizmet Tespiti Dilekçesi

..... İŞ MAHKEMESİNE

DAVACI :
VEKİLİ :
DAVALI :
KONU : Kademeli Olarak Hizmet Tespiti İstemi

AÇIKLAMALAR :

1-) Müvekkilim ... Vergi Dairesi'ne kayıtlı ... vergi kimlik no'lu, davalı işveren adına kayıtlı ... işyerinde .../.../... tarihinden .../.../... tarihine kadar ... olarak çalışmıştır.

2-) Müvekkilim, defalarca sigorta hakkının verilmesini istemiş fakat işveren türlü bahanelerle bu istemi geçiştirmiştir.

3-) ... günü müvekkilim sigorta hakkının verilmesini ısrarla isteyince, işveren tarafından haksız şekilde iş sözleşmesi feshedilmiştir. Bu konuya ilişkin olarak... İş Mahkemesi'nin .../...E. no'lu dosyasıyla açtığımız dava derdest durumdadır.

4-) Bu nedenlerle müvekkilimin, belirtilen tarihler arasında sigortalılık süresinin saptanması için dava açılması zorunlu hale gelmiştir.

HUKUKİ NEDENLER : 506 S. K. m. 108 ve ilgili mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : İşyeri işçi dosyası, işyeri ücret ödeme kayıtları, ...İş Mah.'nin.../... E. no'lu dosyası, tanık beyanları ve diğer deliller.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, müvekkilimin .../... ile .../... tarihleri arasında davalıya ait işyerinde sigortalı olarak çalıştığının tespitine, ödenmeyen sigorta primlerinin davalı işveren tarafından ödenmesine, yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesine, karar verilmesini Yüce Mahkemenizden saygıyla talep ederim. .../.../...

DAVACI VEKİLİ

Örnek 5. Delil Tespiti Dilekçesi

..... SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DELİLLERİN TESPİTİNİ İSTEYEN :
ADRES :
KARŞI TARAF :
ADRES :
DAVA KONUSU : Delil tespiti

AÇIKLAMALAR :

1- ili, Merkez ilçesi, Toplu Konut İdaresi Konutları, 14. Blok, No: 7'de bulunan taşınmazımı, kiracı ile yapmış olduğum yazılı kira sözleşmesi çerçevesinde kiraya vermiştim. Taşınmazın ilk kiracısıdır. Taşınmaz Toplu Konut İdaresinden teslim alındıktan hemen sonra hiç kullanılmadan kiracıya kiraya verilmiştir. Fakat son zamanlarda kiracının ödemelerini aksatması nedeni ile kiracı ile aramızda bazı tartışmalar olmuştur.

2- Kiracımın tayininin çıkması nedeni ile kiracı söz konusu taşınmazı .../.../... tarihinde boşaltarak ve anahtarını karşı komşuya bırakarak taşınmazı boşaltmıştır. Anahtar teslim aldıktan sonra kiracıya verilen eve gittiğinde taşınmazın tanınamayacak kadar kötü kullanıldığını, hatta kasıtlı olarak lavabolara, kapılara, duvarlara, banyodaki dolap, küvete ve şofbene zarar verildiğini görmüş bulunmaktayım.

3- İleride açacağım tazminat davasına konu olmak üzere söz konusu taşınmazdaki hasarın tespiti amacı ile bu davayı açma zarureti hâsıl olmuştur.

KANITLAR : Kira sözleşmesi, bilirkişi incelemesi ve her tür kanıt.

HUKUKİ NEDENLER : HUMK md. 368-374 ve ilgili mevzuat.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda açıklanan nedenlerle, mahalinde yapılacak inceleme neticesinde kiraya vermiş olduğum taşınmazda kiracı tarafından meydana getirilen zararın malzeme ve işçilik dahil olmak üzere tespitine karar verilmesini saygılarımla arz ve talep ederim. .../.../...

Tespit İsteyen

Adı ve Soyadı

İmza

4

KEŞİF VE TESPİT RAPORUNUN DÜZENLENMESİ

Mühendis ve mimarlar tespit davalarında da teknik bilirkişi olarak görev alırlar. Tespit konusuna göre bilirkişi sayısı genellikle 1-3 kişi arasında değişir. Hâkim tarafından resen atanan bilirkişilerin üçü de teknik bilirkişiler olabileceği gibi, ikisi teknik bilirkişi, biri farklı bir uzmanlık alanından bir bilirkişi olabilir. Hatta hâkim tarafından bir teknik bilirkişi, farklı uzmanlık alanlarından iki bilirkişi de seçilebilir.

Tespit davalarının konuları çok çeşitli olduğu gibi diğer davaların içinde de tespit işleminin yapılması gerekebilir.

Teknik Bilirkişilerin Uzmanlık Alanına Giren Tespit Konuları

- *Taşınmazın Niteliklerinin Tespiti:* Taşınmazın arsa mı, arazi mi olduğu, orman alanında mı, su havzasında mı bulunduğu, etrafının meskûn olup olmadığı, üzerine bina yapımına için uygun olup olmadığının belirlenmesi vb.
- *Taşınmazın Üzerindeki Bina ve Muhtesatın Tespiti:* Taşınmazın üzerinde mevcut binanın olup olmadığı, varsa cinsi, sınıfı, yaşı (yıpranma payı oranı), büyüklüğü, kullanım şeklinin belirlenmesi vb.
- *Binanın Projesine ve Teknik Şartlara Uygun Yapılıp Yapılmadığının Tespiti:* Binanın cinsinin, boyutlarının, kat adedinin, taşıyıcı sisteminin, içindeki bölümlendirmelerin, düşey ve yatay sirkülasyon alanlarının onaylı projesindeki gibi yapılıp yapılmadığının belirlenmesi vb.
- *Binanın Yapımında Kullanılan Malzemenin ve İmalatın Sözleşmesine Uygunluğunun Tespiti:* Binanın onaylı projesine uygunluğunun yanı sıra imalatında projede veya taraflar arasında yapılan sözleşmede belirtilmiş olan malzemelerin kullanılıp kullanılmadığının belirlenmesi vb.
- *Binanın İmalatlarının Ayıplı Olup Olmadığının Tespiti:* Binanın yapımı sırasında kullanılan malzemelerin ve yapı elemanlarının yapım şartnamelerine, TSE standartlarına ve

kullanım amacına uygun niteliklere sahip olup olmadığına belirlenmesi vb.

- *Binanın Tamamlanma Oranının veya Eksik İmalatların Tespiti:* İnşaatı tamamlanmamış olan binaların yapılan kısımlarındaki imalatın cins, nevi ve miktarlarının, projesine uygun şekilde inşasına devam edilerek tamamlanabilmesi için hangi imalatların yapılmasının gerektiğinin belirlenmesi vb.
- *Binanın Tamamlanabilmesi İçin Gerekli Süre ve Bedelin Tespiti:* İnşaatı tamamlanmamış olan binaların, projesine uygun şekilde inşasına devam edilmek suretiyle tamamlanabilmesi için gereken sürenin ile bu süre içinde yapılacak olan imalatların bedelinin belirlenmesi vb.
- *Binanın Satış Bedelinin Tespiti:* Binanın cinsi, nevi, sınıfı, yapımında kullanılan malzeme ve işçiliğin kalitesi ile bulunduğu yerin nitelikleri dikkate alınarak rayiç bedelinin belirlenmesi vb.
- *Hasar Tespiti:* Binada meydana gelmiş olan hasarın binanın kullanımını, taşıyıcı sistemini, diğer bağımsız bölümleri veya ortak alanları etkileyip etkilemediğinin belirlenmesi, hasarın giderilerek binanın eski haline getirilmesi için yapılacak işlerin bedelinin ve yapım süresinin hesaplanması vb.
- *Meydana Gelen Zararın Neden Kaynaklandığının Tespiti:* Binada meydana gelmiş olan zararın bir doğal afet (deprem, sel, toprak kayması vb) sonucu mu, ayıplı imalat yapılmış olmasından mı yoksa, kötü kullanımdan mı meydana geldiğinin belirlenmesi vb.
- *Binada Meydana Gelen Değişikliğin Taşıyıcı Sistemi Etkileyip Etkilemediğinin Tespiti:* Binada yapılan tadilatın, binanın taşıyıcı sistemini, cephelerini, ortak alanları ve diğer bağımsız bölümlerini etkileyip etkilemediğinin belirlenmesi vb.
- *Kira Bedelinin Tespiti:* Binanın cinsi, nevi, sınıfı, yapımında kullanılan malzeme ve işçiliğin kalitesi ile bulunduğu bölgedeki konumu, gelişimi, merkezlere yakınlığı, ulaşım olanakları, belediyenin altyapı hizmetlerinden yararlanma durumu, dikkate alınarak rayiç kira bedelinin belirlenmesi vb.
- *İş Kazalarında Kusur Tespiti:* Bina yapımı sırasında meydana gelen yaralanma veya ölüme yol açan kazaların, alınması gereken önlemlerin eksikliğinden mi, kuralara uyulmaması sonucu mu, ayıplı imalatların yapılmasından mı kaynaklandığının belirlenmesi vb.

4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre açılan davalarda da bilirkişilerden dava konusu taşınmazın bedelinin tespiti istenilmektedir. Aciliyeti olan veya maddi hatanın yapıldığı iddia edilen durumlarda kamulaştırılan taşınmazların sahipleri tarafından tespit yapılması talep edilir. Sulh hukuk mahkemesi tarafından yapılan keşif sonucu düzenlenen tespit raporu, “kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın tapuya tescili” için açılan davanın dosyasına eklenir.

Taşınmazlarla ilgili tespitlerin yapılabilmesi için hâkimin başkanlığındaki mahkeme heyeti ve tarafların vekilleri ile birlikte tespit konusunun bulunduğu yere gidilerek keşif yapmadan önce mutlaka dosyadaki evrak incelenmelidir. Dosyanın tekemmül edip etmediği kontrol edilmeli, eksiklikler varsa giderilmesi istenilmeli ve neyin tespitinin istenildiği açık ve net olarak bilinmelidir.

Tespit konusu gayrimenkul veya menkul her açıdan incelenerek gereken ölçüler alınmalı, tahkikler yapılmalı ve mutlaka fotoğraf çekilmelidir. Ancak keşif sırasında çekilen fotoğrafın yeterli olduğu düşünülerek not almaktan kaçınılmamalıdır. Çünkü raporu yazarken her ikisinden de yararlanılacak, rapora fotoğraf eklenerek güçlendirilecektir.

Bilirkişi raporuna mahkemenin adı, dosya numarası, hâkimin, davacı (tespit isteyen) ile davalının (karşı taraf) adları ve tespit konusu yazılarak başlanılır. Keşif yeri, zamanı ve keşif sırasında hazır bulunanlar belirtilir. Tespit isteyenin iddiası ve tespit istemesinin nedeni, eğer varsa karşı tarafın cevabı yazıldıktan sonra tarafların mahkemeye sundukları deliller incelenir.

Dosyadaki evrakla sunulan deliller ve keşif sırasında edinilen bilgilerin ışığında keşif zaptında bilirkişiye yöneltilen sorular cevaplandırılır. Bilirkişi, mesleki bilgisini, deneyimlerini, tespit konusu ile ilgili incelemelerini değerlendirerek yaptığı tespiti açıklayan raporunu yazar. Tarafsız ve önyargısız olmaya özen gösteren bilirkişi, objektif değerlendirmeler yapar. Tespit konusu gereği heyet, uzmanlık konuları farklı olan bilirkişilerden oluşturulmuşsa, bilirkişiler dosyayı inceledikten sonra kendi konuları ile ilgili görüş ve tespitlerini belirtirler. Bütün bilirkişilerin tespit ve değerlendirmeleri birleştirilerek ortak bir rapor düzenlenir. Heyetteki bütün bilirkişilerin inceleme ve değerlendirmelerini kapsayan bu raporu bütün bilirkişiler okuyup imzaladıktan sonra mahkemeye sunarlar.

Bilirkişiler aynı görüş ve kanaati paylaşmıyorlarsa, farklı düşünen kişi rapora *muhalefet şerhi* koyarak imzalar ve rapora farklı olan görüşünü açıklayan bir metin ekler.

5

ÖRNEK TESPİT RAPORLARI

..... 2. Asliye Hukuk Hâkimliğine (Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2010/43 D.İş
HÂKİM : S..... B.....
DAVACI : H..... A.....
DAVALI : H..... K.....
DAVA KONUSU : P....., D..... Köyü, Köyaltı mevkiinde kain, 23 pafta, 2153, 2154, 2155 ve 2156 sayılı parsellerin üzerinde inşa edilen binaların durumlarının tespiti.

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildiğimizden, 01.05.2009 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim S..... B..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip, yapımı sürmekte olan tespit konusu binalarda gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyadaki evrak ile binaların projelerinin de incelenmesinden sonra bu rapor, tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Tespit isteyen, davalının aralarındaki ortaklık sözleşmesine uymadığını, ortaklarına haber vermeden kararlar verdiğini, daire sattığını ve çok yavaş ilerleyen inşaatın belirlenen süre içinde bitmeyeceğini belirterek, halen yapımı süren binaların ne kadarının tamamlandığının, geriye kalan kısmının ne kadar zamanda tamamlanabileceğinin ve inşaatta kullanılan malzemelerin ortaklık sözleşmesine uygun olup olmadığının tespitini istemektedir.

İNCELEME :

A BLOK:

Binanın kazısı, dolgusu, betonarme temeli ve bodrum katın çevresindeki betonarme perdeleri tamamlanmış, bodrum katın dışına çepçevre yalıtım yapılmıştır.

Zemin katın betonarme döşemesi yapılmış, kolonlarının demirleri yerleştirilmiş, etriye ve firketeleri konulmuştur. Keşif sırasında kolon çevrelerine ve zemin katın tavanına kalıp yapılmakta olduğu görülmüştür.

Onaylı projelerine göre, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan ibaret olan binada (bodrum kattaki daire hariç) 12 bağımsız bölüm yer almaktadır. Bodrum katında 1 daire, sığınak, su deposu ve zemin kattaki dükkânlara ait 2 depo bulunmaktadır. Zemin katta 2 dükkân, 1 daire, 1., 2., ve 3. normal katlarda 3'er daire vardır. Her dairede 3 oda, 1 salon,

mutfak, banyo ve W.C. bölümleri mevcuttur. 3. normal kattaki bütün daireler çatı piyesleri ile bağlantılıdır.

Toplam inşaat alanı 1754,84 m² olan binanın, temeli ile 245,92 m² alanlı bodrum katının betonarme imalatları yapılarak %12'si tamamlanmıştır.

$$1754,84 \text{ m}^2 \times 427,00 \text{ YTL/m}^2 \times 0,12 = 89.918,00 \text{ YTL}$$

B BLOK:

Binanın kazısı, dolgusu, betonarme temeli ve bodrum katı, zemin katı ve 1. katının betonarme karkası yapılmıştır. 1. katın tavanının betonarme kalıpları ve kalıp iskelesi sökülmemiştir.

Zemin kattaki 3 dairenin tuğla duvarları örülmüş, 2 dairenin duvarları sıvanmış, pencerelerinin mermer denizlik ve parapetleri konulmuş, tavanlarının kartonpiyerleri yapılmıştır.

Apartman girişi holündeki ana elektrik tablosu yerine konulmuştur.

Onaylı projelerine göre, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan ibaret olan binada (bodrum kattaki daire hariç) 12 bağımsız bölüm yer almaktadır. Bodrum katında 1 daire, sığınak, elektrik odası ve çöp odası bulunmaktadır. Zemin, 1., 2., ve 3. normal katlarda 3'er daire vardır. Her dairede 3 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve W.C. bölümleri mevcuttur. 3. normal kattaki bütün daireler, çatı piyesleri ile bağlantılıdır.

Toplam inşaat alanı 1820,30 m² olan binanın temel, bodrum, zemin ve 1. katının betonarme imalatları yapıldıktan sonra, zemin kattaki dairelerin duvarları örülüp sıvanmak, pencere denizlik ve parapetlerin bir bölümü takılmak suretiyle %20'si tamamlanmıştır.

$$1820,30 \text{ m}^2 \times 427,00 \text{ YTL/m}^2 \times 0,20 = 155.454,00 \text{ YTL}$$

C BLOK:

Binanın kazısı, dolgusu, temeli, bodrum katı, zemin katı ve 3 normal katının betonarme karkası tamamlanmıştır. Binanın ahşap oturtma çatısı yapılmış, üzerine oluklu bitkisel elyafı levha kaplanmıştır. (Onaylı projelerde çatı örtüsü kiremittir.) Binanın dış cephelerine PVC esaslı levha (paksiding) ile kaplama yapılmıştır. (Sözleşmede cam mozaik (BTB) yapılması öngörülmüştür.)

Apartmanın girişi holü ve merdivenleri mermer kaplı, ana girişi kapısı demir doğramalıdır. Bodrum kattaki daire tamamlanmıştır. Çelik kapıdan girilen daire 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve W.C.'den ibarettir. Mutfak tezgâhı, tezgâh altı dolabı ve asma dolap yapılmış, duvarlar tavana kadar seramik kaplanmıştır. Diğer duvarlar plastik badanalıdır.

Zemin kattaki 2 dairenin tuğla duvarları örülmüş, 1 dairenin kaba sıvası yapılmış, diğerinin duvar sıvaları tamamlanmış, pencere doğramaları, mermer denizlik ve parapetleri konulmuş, camları takılmıştır.

1. kattaki 2 dairenin tuğla duvarları örülmüş, 1 dairenin kaba sıvası yapılmış, diğerinin duvar sıvaları tamamlanmış, pencere doğramaları, mermer denizlik ve parapetleri konulmuş, camları takılmıştır.

2. kattaki 2 dairenin tuğla duvarları örülmüş, 1 dairenin kaba sıvası yapılmış, diğerinin duvar sıvaları tamamlanmış, pencere doğramaları, mermer denizlik ve parapetleri konulmuş, camları takılmıştır. Bir dairede duvarların seramik kaplamasına başlanmıştır.

3. kattaki 2 dairenin tuğla duvarları örülmüş, 1 dairenin kaba sıvası yapılmış, diğerinin duvar sıvaları tamamlanmış, pencere doğramaları, mermer denizlik ve parapetleri konulmuş, camları takılmıştır. Bir dairede duvarların seramik kaplamasına başlanmıştır.

Binanın, kalorifer, temiz su, pis su, elektrik tesisatları çekilmiş, doğalgaz kolonları yapılmıştır.

Onaylı projelerine göre, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan ibaret olan binada (bodrum kattaki daire hariç) 8 bağımsız bölüm yer almaktadır. Bodrum katında 1 daire, sığınak, elektrik odası ve çöp odası bulunmaktadır. Zemin, 1., 2., ve 3. normal katlarda 2'şer daire vardır. Her dairede 2 oda, 1 salon, mutfak, banyo ve W.C. bölümleri mevcuttur. 3. normal kattaki bütün daireler, çatı piyesleri ile bağlantılıdır.

Toplam inşaat alanı 760,74 m² olan binanın, kaba inşaatı, çatısı, dış cephe kaplamaları bitirildikten sonra, iç sıvalarının yapımı, pencere denizlik ve parapetlerin yerlerine takılması suretiyle %72'si tamamlanmıştır.

760,74 m² x 427,00 YTL/m² x 0,72 = 233.882,00 YTL

NOT:

Binaların yapımının gerçekleşme oranları, SSK Genel Müdürlüğü "Konut İnşaat Sözleşmesi" ve TC Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü "Anahtar Teslimi Esası ile Götürü Bedelli İnşaat İçin Sözleşmesi"nden yararlanılarak hesaplanmıştır.

Binaların değerlendirilmesi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 2007 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılarak yapılmıştır.

SONUÇ:

Tespit konusu taşınmazların, onaylı projeleri ve yerinde yapılan imalatları incelenerek yapılan tespitler raporumuzda belirtilmiş olup, inşaatları farklı seviyelerde olan taşınmazların toplam bedeli 479.254,00 YTL'dir.

A BLOK : 89.918,00 YTL

B BLOK : 155.454,00 YTL

C BLOK : 233.882,00 YTL

TOPLAM : 479.254,00 YTL

Bilirkişi kurulumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek Mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 31.05.2009

BİLİRKİŞİ

.....

Y. Mimar

BİLİRKİŞİ

.....

İnşaat Müh.

BİLİRKİŞİ

.....

Mimar

..... 2. Asliye Hukuk Hâkimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2008 / 85
HÂKİM : S..... B.....
DAVACI : SS A..... Y..... Konut Yapı Kooperatifi
DAVALI : Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü
DAVA KONUSU : Tapu Kaydındaki Şerhin Kaldırılması

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildiğimizden, 03.06.2008 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim S..... B..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip, dava konusu binalar incelenerek, gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyadaki evrakın incelenmesinden sonra bu rapor tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Davacı, davalı tarafından 25/02/2004 tarihinde kendilerine satılan P..... İlçesi, K..... Mahallesi, 7276 ada, 3 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın tapu kaydına, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi hakkındaki kanunun 11. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 5. maddesi uyarınca, satış şartlarına uygun altyapı veya tesis yapılmadıkça 3. kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda konulan şerhin kaldırılmasını istemektedir.

TAPU KAYDI :

P..... 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 14.03.2008 tarih ve 930 sayılı yazısında:

“İstanbul ili, P..... ilçesi, K..... Mahallesinde bulunan 7276 ada, 3 parsel sayılı, 6641,21 m² yüzölçümlü arsanın:

08.03.2004 tarih ve 1197 sayılı Arsa Ofisi Kanununun 1. maddesinin uygulanması hakkında yönetmeliğin 4. maddesi gereğince satışı yapılan arsa ve arazinin üzerine plan amacına uygun yapı ve tesisi yapılmadıkça 3. kişilere satış, devir ve temlik yapılamaz, haczedilemez şerhi mevcut olarak ve 11.05.2004 tarih ve 2863 numara ile imar uygulamasına alınmıştır şerhi mevcut olarak.

REHİN HAKLARI SÜTÜNUNDA:

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine 247.500.000.000.- TL bedelle akdi faiz ve kanuni derecede 25.02.2004 tarih ve 906 yevmiye numarası ile ipotekli olarak taşınmazın tamamı S.S. A..... Y..... Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken taşınmaz17/05/2004 tarih ve 3009 yevmiye numarası ile imar uygulamasına alınarak yeni oluşan ; İstanbul ili, P..... ilçesi, K..... Mahallesinde bulunan 7276 ada, 10 parsel sayılı, 6641,21 m² yüzölçümlü arsa vasfındaki taşınmaz olup, bu kere 02.05.2007 tarih ve 6245 yevmiye numarası ile 1997/10 sayılı genelge gereğince kat mülkiyetine taşınmış olup,” denilmektedir.

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ:

Belediye sınırları içinde ve imar planı kapsamında bulunan taşınmaz, arsa özelliği taşınmaz olup, üzerine bina yapımı için uygun niteliklere sahiptir. D-100 Karayolunun kuzeyinde oluşan yeni bir yerleşim alanında ve ulaşım olanakları açısından iyi sayılabilecek durumdadır. Gelişimi sürmekte olan

ve çok tercih edilen bir bölgenin içindedir. Çevresinde konut olarak kullanılan 3-5 katlı binalar ve villalar bulunan parsel, alım-satımı kolay yapılabilecek büyüklüktedir.



Binanın yandan görünüşü.



Binanın önden görünüşü.

P..... ilçesi, K..... Mahallesi, 7276 ada, 10 parsel sayılı, 6641,21 m² alanlı taşınmazın üzerinde iki katlı ikiz dairelerden oluşan 10 ayrı blok, sığınak ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır.

A Bloкта A1 ve A2 daireleri bulunmakta olup, çelik kapıdan girilen bu dairelerin döşemeleri kaplanmamış, şap dökülerek bırakılmıştır. Duvarlara alçı sıva yapılmış, tesisatların sıva altında kalan kısımları tamamlanmıştır. Pencerele PVC doğramalar ve ısıcamlar takılmıştır. Çelik konstrüksiyonlu döner bir merdivenle çıkılan çatı katında da yerlere şap dökülmüş, duvar ve tavan sıvaları yapılmıştır.

Kombinin tesisatı döşenmiş, radyatörler takılmamıştır. Ahşap basamaklı merdivenlerin korkulukları yerlerine konulmamıştır. Dış cepheye silikonlu boya sürülmüş, binanın çatısı örtülmüştür.

B Bloktaki B1 no'lu dairenin döşeme ve duvar kaplamaları yapılmış. Tavanlarına kartonpiyer konulmuş, pencerelerine panjur takılmıştır. B2 no'lu daire, A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.



Giriş katının iç görünüşü.



Salondan bir köşe.

C Bloktaki C1 ve C2 daireleri de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

D Bloktaki D1 ve D2 daireleri de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

E Bloktaki E1 no'lu dairenin mutfak ve W.C.'si tamamlanmış, merdiveni ahşap yapılmıştır.

E2 no'lu dairede de A Bloktaki imalatlar dışında bazı imalatlar yapılmıştır.

F Bloktaki F1 ve F2 daireleri de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

G Bloktaki G1 no'lu daire tamamlanmış, içinde yaşanılır hale getirilmiştir.

G2 no'lu daire de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

H Bloktaki H1 ve H2 daireleri de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

K Bloktaki K1 no'lu daire A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir. K2 no'lu daire tamamlanmış, içinde yaşanılır hale getirilmiştir.

L Bloktaki L1 ve L2 daireleri de A Bloktaki A1 ve A2 daireleri gibidir.

Keşif sırasında B1, E1, E2, G1 ve K2 sayılı dairelerin diğer dairelere göre fazla olan imalatlarının taraflar arasındaki sözleşme uyarınca, sahipleri tarafından yapıldığı ifade edilmiştir.

SONUÇ :

P..... ilçesi, K..... Mahallesi, 7276 ada, 10 parsel sayılı, 6641,21 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde onaylı projelerine uygun olarak inşa edilen, iki katlı ikiz dairelerden oluşan 10 ayrı bloktaki 20 daireden A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, F1, F2, G2, H1, H2, K1, L1 ve L2 sayılı 15 adet dairenin %90 oranında tamamlandığı belirlenmiş, aynı şekilde yapılarak sahiplerine teslim edilen 5 daireden ikisi (G1 ve K2) tamamlanarak ikamete hazır hale getirilmiş, diğer üçünde de (B1, E1 ve E2) tamamlamaya yönelik bazı imalatlar yapılmıştır.



İç görünüş.



Dış görünüş.

10 ayrı blok halinde yapılan ikiz dairelerden oluşan binalar, tahsis amacına uygun olarak onaylı projeleri uygulanmak suretiyle yerleştirilmiş ve inşa edilmiştir. Bilirkişi kurulumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek Mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 01.07.2008

BİLİRKİŞİ

.....

Y. Mimar

BİLİRKİŞİ

.....

İnşaat Müh.

BİLİRKİŞİ

.....

İnşaat Müh.



Genel görünüş.

..... 1. Asliye Hukuk Hâkimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2007/61
HÂKİM : İ..... Y.....
DAVACI : S..... Gıda San. ve Tic. Ltd.Şti.
DAVALILAR : E..... P.....- K..... S.....
DAVA KONUSU : Muvazaa Nedeniyle Tapu Satış Tasarrufunun İptali
 Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildiğimizden, 05.06.2008 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim İ..... Y..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip, dava konusu dairenin boş olduğu görüldükçe, gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyadaki evrakın incelenmesinden sonra bu rapor, tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Davacı, 136.060.00 YTL tutarındaki senedini gününde ödemeyen davalı E..... P.....'a ait taşınmazın, K... 2. Asliye Ticaret Mahkemesinin haciz kararını verdiği gün, düşük bir bedelle diğer davalı K..... S.....'a satılmasının, muvazaalı satış ve mal kaçırma olduğu için tapunun iptalini talep etmektedir.

Davalı K..... S....., satın aldığı taşınmazın bedelinin 45.500,00 YTL'sini tapuda nakit, 45 500,00 YTL'sini 25.07.2006 - 25.01.2007 tarihleri arasındaki çeklerle, 33.360,00 YTL'sini de Bank Asya P.... Şubesinden dava konusu taşınmazı 1. derece ipotek edip almak suretiyle toplam 124.360,00 YTL olarak ödediğini belirtmektedir.

TAPU KAYDI :

P... 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 21.02.2007 gün ve 2056 sayılı yazısında:

“İlgi yazınızda ismi geçen davalılardan E..... P..... adına kayıtlı gayrimenkul kaydına rastlanamamış olup, diğer davalı adına ada 8349, parsel 10'daki 549,48 m²'lik kat irtifaklı 15/200 arsa paylı, 3. kat, 18 bağımsız bölüm numaralı mesken E.... P..... adına kayıtlı iken, adı geçen 09.11.2006 tarih ve 13024 yevmiye ile K..... S.....'a satış yapmış olup, adı geçen taşınmazı üzerine 22.02.2007 tarih ve 2056 yevmiye ile İHTİYATİ TEDBİR şerhi işlenmiştir.....” denilmektedir.

İMAR DURUMU :

P..... Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.03.2008 tarih ve 08/1858 Gn.11975 Ç/2672 sayılı yazısına göre:

“P.... İlçesi, D..... Mahallesi, G22B11A4C pafta, 8349 ada, 10 parsel sayılı yer; 1/1000 ölçekli, 23/09/2005 P..... Revizyon Uygulama İmar Planında (3 / A- 4 / 3) yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır.

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ:

Belediye sınırları içinde ve imar planı kapsamında bulunan taşınmaz, arsa özelliği taşımakta olup, üzerine bina yapımı için uygun niteliklere sahiptir. P..... İlçesinin eski yerleşim alanlarının ve D-100 Karayolunun yakınında, ulaşım olanakları açısından iyi durumdadır. Gelişimini sürdüren ve çok tercih edilen yeni bir yerleşim alanı konumundadır. Çevresinde konut olarak

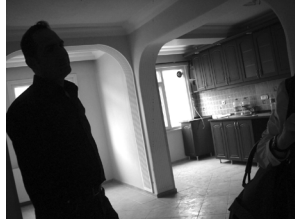
kullanılan 5-6 katlı binalar bulunan parsel, alım-satımı kolay yapılabilecek büyüklüktedir.



Binanın girişi.

Dava konusu daire, mermer kaplı 6 basamaklı merdivenle çıkılan sahanlık-tan ferforje kapı ile girilen apartmanın 3. kat, 18 no'lu çatı piyesli dairesidir. Basamakları ve sahanlıkları mermer kaplı ferforje korkuluklu merdivenle çıkılan 3. kat binanın en üst katı olup, buradaki daireler çatı piyeslidir.

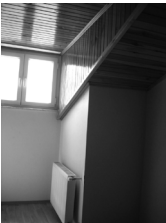
Dava konusu dairenin 3. katta bulunan kısmında 3 oda, yanında yemek yenilen bir bölümü olan açık mutfak, banyo-W.C. ve 2 balkon vardır. Tavanlar karton-piyerli, açık mutfağın girişi kemerli, oda duvarları saten boyalıdır. Odaların döşemeleri parke, hol ve ıslak hacimlerin döşemeleri seramik kaplıdır. ıslak hacim duvarları da seramikle kaplanmıştır. Banyoda klozet, küvet ve tezgâhlı lavabo, mutfakta çalışma tezgâhi, tezgâh altı dolabı ve asma dolaplar vardır.



3. Kattaki salon, mutfak ve yemek bölümü.

Çatı katında 2 oda, 1 depo ve banyo-W.C. vardır. Bu katın tavanları ahşap kaplıdır. Odaların döşemeleri parke, alaturka hela taşı, duş, duşa kabin ve lavabo bulunan banyosu seramik kaplıdır. Elektrik, temiz su, pis su tesisatları bulunan daire, doğalgazla çalışan kombi ile ısıtılmaktadır.

Bodrum, zemin ve 3 normal katı olan binanın dış cephesi PVC ile kaplanmıştır.



Çatı piyesinden bir köşe. Çatı piyesinin banyosu.



Binanın dava konusu olan 3. katı.

SONUÇ :

Dava konusu P....., D..... Mahallesi, G22B11A4C pafta, 8349 ada, 10 parsel sayılı, 549,48 m² yüzölçümlü taşınmazın 15/200 arsa paylı, 3. kat, 18 numaralı (çatı piyesli) dairesinin;

Satışının Yapıldığı 09.11.2006 Tarihindeki Değeri: 157.500,00 YTL

Davanın Açıldığı 16.02.2007 Tarihindeki Değeri: 160.000,00 YTL'dir.

Bilirkişi kurulumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek Mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 18.06.2008

BİLİRKİŞİ

.....

Y. Mimar

BİLİRKİŞİ

.....

İnşaat Müh.

BİLİRKİŞİ

.....

Mülk Sahibi

..... 1. Asliye Hukuk Hâkimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2009/67
HAKİM : İ..... Y..... 18570
DAVACI : N..... Ö..... (A.....)
DAVALI : F. G..... S.....
DAVA KONUSU : Sözleşme Geriye Etkili Olarak Feshedildiğinden,
 Davacı Tarafından Yüklenici Firma Olarak Yapılan İmalatların Tutarının
 Ödenmesi

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildiğimizden 24.06.2009 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim İ..... Y..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ve tarafların vekilleri ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip dava konusu taşınmaz 2. bodrum katından 2. çatı katına kadar incelenerek gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyada mevcut evrakın da incelenmesinden sonra bu rapor, tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Davalı F. G..... S....., davacı N.... Ö..... ile “Düzenleme Şeklinde Mal Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” yaparak maliki olduğu P....., B.... Mahallesi, mevkii, 94/3 pafta, 776 ada, 3 parsel sayılı, 773,51 m² miktartlı taşınmazın üzerine inşa edilecek 2 bodrum, 1 zemin, 1 asma kat ve 4 normal katlı binanın, bağımsız bölümlerinin projede gösterilecek %50’sinin kendisine anahtar teslimi olarak verilmesini istemiştir. Sözleşme gereği kademeli olarak devredeceği arsanın 50/100 payını 25.09.1995 tarihinde tapuda ferağ vererek davacı N..... Ö.....’e devrettiği halde, inşaat ruhsatının alınmasından 18 ay sonra tamamlanması gereken binanın inşaatının, P..... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2003/49 D. iş dosyasında bulunan 30.04.2003 tarihli tespit raporuna göre aradan 7 yıl geçmesine rağmen bitirilemediğini, %23’ü tamamlanmak suretiyle kaba inşaat seviyesinde bırakıldığını belirterek, yüklenicinin edimini sözleşme koşullarına uygun olarak yerine getirmesinin imkânsız olduğu anlaşıldığından, sözleşmenin geriye etkili olarak feshini, sözleşme gereği davalı N..... Ö.... tarafından devir alınan 50/100 hissenin, satış nedeniyle tapuda G..... T..... adına olan kaydının iptal edilerek kendi adına tescilini ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla kira alacağını karşılığı olan 10.000.000.000.- TL zararının yüklenici N..... Ö.....’den tahsilini istemiştir.

Davacı, inşaat ruhsatı 13.05.1996 tarihinde alınmış olmasına rağmen, taşınmaz Karayollarının Kavşak Düzenlenmesi Planında kaldığı için inşaatı izin verilmediğini, Kavşak Planının 13.07.1998 tarihinde onaylanmasından sonra hafriyata başlanabildiğini, 19.03.1999 tarihinde temel üstü ruhsatını almasına karşın, 17.08.1999 Marmara Depreminden sonra 12.09.1999 tarihinde Bakanlık Genelgesi yayımlanarak inşaatlar 1 yıl süre ile durdurulduğundan, hafriyata 2000 yılının sonlarında başladığını, ancak arsanın içinden geçen TEDAŞ AŞ’ye ait yüksek gerilim kabloları yüzünden kazıya devam edemediğini, kabloların yerlerinin 16.11.2001 tarihinde değiştirildikten sonra 2001 yılında meydana gelen ekonomik krizin etkilerine rağmen inşaatı devam ettirdiğini, 10.06.2002 tarihinde belediyeye yapılan şikâyet üzerine Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek inşaat durdurulduğundan, binanın teslim süresinin uzamasının kendi hatası olmadığını ileri sürmüştür.

Mahkemeniz tarafından 2006/111 E. 2007/184 K. sayısı ile sözleşmenin geriye etkili olarak feshi, tapunun iptali ve tesciline karar verilmesi doğrultusunda kurulan hüküm, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından onanarak kesinleşmiştir.

Davacı, kesinleşen bu karar neticesinde P....., B.... Mahallesi, mevkii, 94/3 pafta, 776 ada, 3 parsel sayılı, 562,00 m² miktarlı taşınmazın maliki olan davalı ile “Düzenleme Şeklinde Mal Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalandıktan sonra 4 sayılı parselle tevhit işlemlerini yaparak 773,51 m² alanlı 5 sayılı parselde dönüştürdüğü taşınmazın üzerine, bütün teknik projelerini hazırlayıp onaylattığı, 2 bodrum, 1 zemin, 4 normal ve 2 çatı katı olan binayı inşa ederek %90’ını tamamladığından imalat tutarının kendisine ödenmesini istemektedir.

Davalı, davacı N..... Ö.....’ün edim borcunu süresi içinde yerine getirmeyerek temerrüde düştüğünü belirterek, onaylı projesine kısmen aykırı yapılan ve %23 seviyesinde olan inşaat 11 yıldır tamamlanamadığı için uğradığı maddi ve manevi zararının karşılanmasını, takas ve mahsup savının kabulünü talep etmektedir.

TAPU KAYDI :

P..... 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 29/02/2008 gün, 688 sayılı yazısına göre:

“P..... İlçesi, B.... Mahallesi, mevkii, 94/3 pafta, 776 ada, 5 parsel sayılı, 773,51 m² miktarlı taşınmazın 50/100 hissesi 25/09/1995 tarih ve 333 yevmiye numarası ile ipka suretiyle İ... S.... kızı F..... G..... S....., 50/100 hissesi 19.02.1998 tarih ve 495 yevmiye numarası ile satış suretiyle M.... kızı G..... T..... adına kayıtlıdır.....”

P..... 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 30.04.2008 gün, 8345 sayılı yazısına göre:

“P..... İlçesi, B.... Mahallesi, mevkii, 94/3 pafta, 776 ada, 5 parsel sayılı, 773,51 m² miktarlı taşınmazın tamamı 01.04.2008 tarih ve 6119 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi suretiyle İ... S.... kızı F..... G..... S..... adına kayıtlı olup, üzerinde 30.04.2008 tarih ve 8345 yevmiye numarası ile ihtiyati tedbir mevcuttur.....”

İNCELEME :

Dava konusu binanın kazısı, dolgusu, temelleri ve bütün betonarme imalatı tamamlanmış, 2. bodrum katın, 1. bodrum katın, zemin katın, 4 normal katın ve 2 katlı çatı kulesinin kaba inşaatı bitirilmiştir. Dış duvarlar örülmüş, sıvanmış, mermer denizlik ve parapetleri yerlerine konulmuştur. İç duvarlar örülmüş ve sıvanmış, döşemelerin üzerine tesviye betonları dökülmüş, şap yapılmıştır. Çatı tabliyesinin üzerine de yalıtım ve şap yapılmıştır.

Kapalı garaj olarak inşa edilen 2. bodrum kat, betonarme perde duvarlarıyla çevrelenmiş, zeminde mevcut olan su kuyuları korunmuş, havalandırma bacaları, kuranglezler ve otoparka inen rampa yapılmıştır.

1. bodrum katın alanı büyütülerek 2. bodrum katın alanına eşit hale getirilmiştir. Bu katın arka sokağa bakan cephesi mermer kaplanmıştır.

2. bodrum katla 1. bodrum katı, 1. bodrum katla zemin katı birbirine bağlayan betonarme merdivenler yapılmıştır. Çatıya kadar çıkan 2 betonarme merdiven, çatı ile çatı kulesi arasında da 1 merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır.

Elektrik tesisatı yangın ve telefon tesisatı, pis su tesisatı, temiz su tesisatı, şap altı kalorifer borularının döşendiği ve tesisatının yapıldığı, görülmüştür.

DEĞERLENDİRME :

Keşif sırasında belirlenen imalatların dosya ve eklerinin incelenmesi sonucunda edinilen bilgilerin ışığında hesaplanan yüzdeleri aşağıdaki gibidir.

Kaba İnşaat	% 38,00
İç Sıva	% 4,50
Dış Sıva	% 1,90
Kaplamalar	% 1,00
Elektrik Tesisatı	% 2,30
Temiz Su Tesisatı	% 1,30
Pis Su Tesisatı	% 2,20
Kalorifer Tesisatı	% 1,40
Toplam İmalat Miktarı	% 52,60

Dava konusu binada yapılmış olan imalatlarının yüzdeleri SSK Genel Müdürlüğü "Konut İnşaat Sözleşmeleri" cetvelinden yararlanılarak hesaplanmıştır.

Binanın projesi, yapılan imalatla kullanılan malzeme ve işçiliğin kalitesi dikkate alınarak hesaplanan birim bedeli 510.-TL/m²'dir.

SONUÇ :

Dava konusu taşınmazın davacı tarafından yapılan imalatlarının, tapu iptali ve parsellerin arsa sahibi adına tescil edilmesi kararının kesinleştiği 19.02.2009 tarihindeki mahalli rayiç bedeli 633.630,12 TL'dir.

$$2362,00 \text{ m}^2 \times 510,00 \text{ TL/m}^2 \times 0,526 = 633 \text{ 630,12 TL}$$

Bilirkişi kurumumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek Mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 20.11.2009

BİLİRKİŞİ	BİLİRKİŞİ	BİLİRKİŞİ
.....		
Yük. Mim	İnşaat Müh.	Mak. Müh.

..... 1. Asliye Hukuk Hakimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2005/217
HÂKİM : İ..... Y.....
DAVACI : S..... T..... B.....
DAVALILAR : M..... G.....- O..... G.....
 T..... G.....- D..... K.....
DAVA KONUSU : Vasiyetin Tenfizi -Alacak

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildiğimizden, 28.05.2008 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim İ..... Y..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip dava konusu taşınmaz ile çevresi üzerinde gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyadaki evrakın incelenmesinden sonra bu rapor tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Davacı, P..... 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2002/168 E. 2003/903 K. 23/12/2003 tarihli ilamı ile muris T..... G.....in yasal mirasçılarının üzerine geçen P..... İlçesi, D..... Mahallesi, yanı, 203 (eski 106) pafta, 2223 (eski 851) ada, 213 (eski 8) parsel sayılı, 2.737,00 m² yüzölçümlü taşınmazın, müteveffa T..... G.....in K..... 7. Noterliğine 14.08.1996 tarih, 28537 yevmiye numarası ile teslim ettiği el yazısı vasiyetnamesi uyarınca kendi adına tescilini istemektedir.

Davalılar ise muvazaaya müstenit olan vasiyetnamenin iptali ile geçersizliğinin tespitini, bu mümkün olmadığı takdirde mirasçıların (MK değişikliğinden önceki oranlarla) mahfuz hisselerinin tenkisini, muris tarafından davacıya ödenen meblağların tespit edilerek güncellenmesini ve fazlaya ilişkin dava ve talep hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 1000.-YTL'nin reeskont faizi ile birlikte kendilerine ödenmesini istemektedirler.

TAPU KAYDI :

P..... 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünün 06.01.2005 gün ve 140 sayılı yazısına göre:

P....., D..... Mahallesi, P... Y..... mevkiinde bulunan, 203 pafta, 2223 ada, 213 parsel sayılı 2.737,00 m² tarlanın tamamı 22.08.1996 tarih ve 3418 yevmiye numarası ile satışı nedeniyle A..... kızı S..... T..... B..... adına kayıtlıdır.

Şerhler hanesinde de P..... Sulh Hukuk Mahkemesi, P..... 3. Asliye Hukuk Mahkemesi, P..... 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından konulmuş haciz ve ihtiyati tedbir şerhleri mevcuttur.

İMAR DURUMU :

P..... Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün dosyada mevcut, 09.04.2008 tarih ve 2008/17180-3092 Ç/4663 sayılı yazısına göre:

"P..... İlçesi, D..... Mahallesi, 104/1 pafta, E: 851, Y: 2223 ada, E:8, Y: 213 parsel sayılı yer ; 1 / 1000 ölçekli 23.09.2005 P..... Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen yolda, kısmen yeşil alanda, kısmen de (5/A -2-3 / 3) (0.10-0.15 / 0.30) yapılanma şartlarında Güneşli Tesis alanında kalmaktadır."

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLERİ :

Dava konusu taşınmaz, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 12. maddesi ile buna göre çıkartılan 28.2.1983 gün, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu karar-namesi ve bu kararnameyi açıklayan Maliye Bakanlığı'nın 03.07.1984 tarihli *Resmî Gazete*'de yayımlanan genel tebliğine göre, arsa niteliklerini taşımaktadır.



Dava konusu taşınmaz ve önünden geçen yol.

Belediye sınırları içinde kalan ve belediyenin yol, su, elektrik, toplu taşıma gibi bütün altyapı hizmetlerinden yararlanan dava konusu taşınmaz, A... Caddesine cephelidir. T... Sahil Yolu ile demiryolu arasındaki bölgede, ticari ve toplu taşıma araçlarının güzergâhlarına kolayca ulaşılabilir mesafededir. SSK, tersane, cami, okul gibi tesislere yakındır.

P.....'in eski bir yerleşim bölgesinde yer alan taşınmazın, geometrik şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı, üzerine bina yapımı için uygundur. Çevre-sinde konut olarak kullanılan 4-5 katlı binalar ve villalar bulunmaktadır. Alım satımı kolay yapılabilir büyüklüktedir.

EMLAK VERGİSİ BEYANI :

Davacı tarafından verilen Emlak Vergisi Beyannamesi suretine göre dava konu-su taşınmaz için 2002 yılında 175,00 YTL/m² asgari değer beyan edilmiştir.

DEĞERLENDİRME TARİHİ :

Dava konusu taşınmaz, murisin ölüm tarihi olan 20.11.2001 ve davanın açıldığı 04.01.2005 tarihlerine göre değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN KULLANILMASI HALİNDE GETİREBİLECEĞİ NET GELİR:

Dava konusu taşınmaz boş bir arsa olduğundan, kullanılması halinde her-hangi bir gelir getirmesi söz konusu değildir.

DEĞERLENDİRME TARİHİNDEN ÖNCEKİ ÖZEL AMACI OLMAYAN EMSAL SATIŞLARI:

Dosyada mevcut emsalin üzerinde bina varsa, önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın birim fiyatları kullanılmak ve yıpranma payı dikkate alınmak suretiyle binanın bedeli hesaplanıp toplam satış bedelinden düşülmüştür. Geriye kalan arsanın satış bedeli, alanına bölünerek 1 m²'sinin satış bedeli bulunduktan sonra Devlet İstatistik Enstitüsü indeksi katsayısı kullanılmak suretiyle satış değerlerinin, değerlendirme tarihindeki karşılıkları hesaplan-mıştır. Dosyada mevcut emsallerin tümü, dava konusu taşınmaza göre eksik ve üstün yönleri dikkate alınarak incelenmiştir.

DİE (1994 = 100 Bazlı) Kasım 2001 Toptan Eşya Fiyatları Endeksi Katsayısı: 4755,50

DİE (1994 = 100 Bazlı) Ocak 2005 Toptan Eşya Fiyatları Endeksi Katsayısı: 8328,42

A- DAVACI EMSALLERİ:

Dosyada, davalı vekili tarafından bildirilen ve emsale rastlanmamıştır.

B- MAHKEMECE RESEN İSTENEN EMSALLER:

Dosyada, mahkemece resen istenilen ve Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bildirilen emsal bulunmamaktadır.

C- DAVALI EMSALLERİ:

Davalı vekili tarafından bildirilen 5 adet emsal, mahkemenizin muhtelif dosyalarında teyidi bulunduğu için Tapu Sicil Müdürlüğünden yeniden teyidi istenilmek üzere aşağıda incelenmiştir.

1- P....., D.... Mahallesi, T..... mevkiinde kain, 99/2 pafta, 2607 ada, 96 parsel sayılı, 2.317,00 m² miktarlı taşınmazın tamamı M.... A.... ve Z.... E.... Büke tarafından 16.07.1999 tarihinde 205.000,00 TL bedel karşılığında Türkiye Sendikasına satılmıştır.

Arsanın satış tarihindeki değeri 88,48 YTL/m² ve bu değer, davanın açıldığı tarihteki karşılığı 88,48 YTL/m² x 8328,42 / 1.556,00 = 473,60 YTL/m², murisin ölüm tarihindeki karşılığı 88,48 YTL/m² x 4755,50 / 1.556,00 = 270,42 YTL/m²'dir. Belediye sınırları içinde bulunan ve belediyenin tüm altyapı hizmetlerinden yararlanabilen parsel, üzerine bina yapımı için uygundur.

Yüzölçümü ve alım satım kolaylığı dava konusu taşınmaza yakın olan emsal parsel, daha az tercih edilen bir yerde ve konumdadır. Dava konusu taşınmaz gibi eski bir yerleşim bölgesinde bulunan ve onun %70-75'i değerinde olan emsal, bütün özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmek üzere kıyasi emsal kabul edilmiştir.

2- P....., D.... Mahallesi, 100 pafta, 2326 ada, 40 parsel sayılı, 370,00 m² miktarlı arsanın 1/2'si 22.10.1996 tarihinde A.... A..... tarafından 5.000.- TL bedel karşılığında A.... F..... O....'e satılmıştır. Arsanın satış tarihindeki değeri 27,03 YTL/m² ve bu değer, davanın açıldığı tarihteki karşılığı 27,03 YTL/m² x 8328,42 / 377,60 = 596,18 YTL/m², murisin ölüm tarihindeki karşılığı 27,03 YTL/m² x 4755,50 / 377,60 = 340,42 YTL/m²'dir. Belediye sınırları içinde kalan ve belediye hizmetlerinden yararlanan parsel, üzerine bina yapımı için uygun niteliklere sahiptir. İmar planında konut alanı olarak belirlenen bölgede bulunan taşınmaz, alım-satımı daha kolay yapılabilecek büyüklüktedir. Demiryolu ile D-100 Karayolunun arasında kalan bölgede, A.... Caddesinin üzerinde ve ulaşım olanakları açısından iyi durumdadır. Emsal parsel, dava konusu taşınmazla, benzer özellikler taşımakta olup, değeri de onun değerinin %90-95'i kadardır. Dava konusu taşınmazın yakınında olan emsal, eski bir yerleşim bölgesindedir. Üstün ve eksik yönleri dikkate alınarak, değerlendirilmek üzere kıyasi emsal kabul edilmiştir.

3- P..... İlçesi, D..... Mahallesi, Ç..... mevkiinde kain, 105 pafta, 864 ada, 267 parsel sayılı, 539,00 m² miktarlı taşınmazın Yusuf Demir adına kayıtlı olan 135/539 hissesi 11.12.1998 tarihinde 50.000,00 TL bedel karşılığında tarafından S..... ve İnş. Tic. Ltd. Şti.'ne satılmıştır. Taşınmazın tamamının satış bedeli 50.000,00 TL x 539 / 135 = 199.629.629.630.- TL olup, üzerinde bulunan betonarme karkas binanın %10 yıpranma payı düşülerek hesaplanan satış tarihindeki bedeli 5 x 240,00 m² x 36.243.686,00 TL/m² x 0.90 = 42.383.180.880.-TL'dir. Arsanın toplam satış bedeli (199.629.629.

630,00 TL - 42.383.180.880,00 TL => 157.246.448.750,00 TL, 1 m²'sinin satış tarihindeki değeri de 291,74 YTL olup, bu değerin davanın açıldığı tarihteki karşılığı $291,74 \text{ YTL/m}^2 \times 8328,42 / 1215,10 = 1.999,61 \text{ YTL/m}^2$, murisin ölüm tarihindeki karşılığı $291,74 \text{ YTL/m}^2 \times 4755,50 / 1215,10 = 1141,77 \text{ YTL/m}^2$ 'dir. Belediye sınırları içinde kalan ve imar planı kapsamında olan taşınmaz, belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Geometrik şekli, boyutları ve topoğrafik yapısı üzerine bina yapımı için uygundur. Alım satımı daha kolay yapılabilecek büyüklükteki arsa, demiryolu ve karayolu kavşaklarına yakın olduğu için ulaşım olanakları açısından iyi durumdadır. Dava konusu parselde göre daha çok tercih edilen, sanayi ve küçük sanayi tesislerinin yer aldığı farklı bir bölgede olması dikkate alınarak fikir verici mahiyette değerlendirilmiştir.

4- P....., B... Mahallesi, K..... mevkiinde kain, 201 pafta, 793 ada, 19 parsel sayılı, 115,00 m² alanlı arsanın tamamı 07.02.1996 tarihinde 4.000,00 TL bedel karşılığında A. Cengiz Başarıcı, B. Selçuk Başarıcı ve Cemil Başarıcı'ya satılmıştır. Arsanın satış tarihindeki değeri 34,78 YTL/m² ve bu değerin, davanın açıldığı tarihteki karşılığı $34,78 \text{ YTL/m}^2 \times 8328,42 / 259,10 = 1.117,96 \text{ YTL/m}^2$, murisin ölüm tarihindeki karşılığı $34,78 \text{ YTL/m}^2 \times 4755,50 / 259,10 = 638,35 \text{ YTL/m}^2$ olmaktadır. Maliye Hazinesinin dava konusu taşınmaza uzak ve ticari merkezlere yakın bulunan bu taşınmazı bitişindeki arsanın sahiplerine satması, özel amaçlı bir satış olduğunu düşündürdüğünden emsal kabul edilmemiştir.

5- P..... B.... Mahallesi, K....., S..... mevkiinde kain, 92 pafta, 2328 ada, 21 parsel sayılı, 334,00 m² miktarındaki arsanın 17/120 hissesi 09.10.1998 tarihinde 10.000,00 TL bedel karşılığında A.... B....'a satılmıştır. Arsanın, üzerine bina yapılamayacak kadar küçük bir kısmının (47,32 m²) satışının özel amaçla yapıldığı ya da satış sırasında parselin üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış olan, bağımsız bölümleri bulunan binanın mevcut olduğu düşünüldüğünde emsal kabul edilmemiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ :

Dava konusu taşınmazın, bulunduğu bölgenin nitelikleri, çevresindeki gelişim, ulaşım olanakları, büyüklüğü ile topoğrafik durumunun üzerine bina yapımına uygunluğu ve alım satım kolaylığı dikkate alınarak, dosyada mevcut olan emsallerle karşılaştırılmasından sonra serbest satış fiyatlarına göre belirlenen, davanın açıldığı 04.01.2005 tarihindeki değeri 650,00YTL/m² murisin öldüğü 20.11.2001 tarihindeki değeri 370,00 YTL/m²'dir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin içtihatları doğrultusunda incelenerek ARSA olduğu belirlenen, 1/1000 ölçekli P..... İmar Planında yer alan dava konusu taşınmazın, değerlendirilmesinde esas alınan kıyasi emsaller de satışları sırasında kadastral parseller oldukları için düzenleme ortaklık payı düşülmüştür.

SONUÇ :

Dava konusu taşınmazın davanın açıldığı tarihteki bedeli 1.779.050,00 YTL, murisin ölüm tarihindeki bedeli 1.012.690,00 YTL'dir.

Arsanın 04.01.2005 tarihindeki Bed.: $2.737,00 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ YTL/m}^2 = 1.779.050,00 \text{ YTL}$

Arsanın 20.11.2001 Tarihindeki Bed.: $2.737,00 \text{ m}^2 \times 370,00 \text{ YTL/m}^2 = 1.012.690,00 \text{ YTL}$



Dava konusu taşınmazın genel görünümü.

Bilirkişi kurulumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek Mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 18.06.2008

BİLİRKİŞİ

.....

Yük. Mim

BİLİRKİŞİ

.....

İnşaat Müh.

BİLİRKİŞİ

.....

Mülk Sahibi

..... Asliye Hukuk Hâkimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2010/77 Değişik İş
HÂKİM : D..... G..... 33272
TESPİT İSTEYEN : İ..... Y.....
VEKİLİ : Ü..... S.....
KARŞI TARAF : Hasımsız
TESPİT KONUSU : Taşınmazın Cinsinin Tayini

Mahkemenizin 04.06.2010 tarihli ara kararı gereği, tespit konusu taşınmazın cinsinin ve niteliklerinin belirlenmesi amacıyla 22.06.2010 tarihinde, belirlenen saatte Sayın Hâkim D.... G..... başkanlığındaki mahkeme heyeti ve tespit isteyen tarafın vekili ile keşfe gidildi. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlenip, tespit konusu taşınmaz ile bulunduğu bölgenin nitelikleri arsalar üzerinde gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyada mevcut evrakın da incelenmesinden sonra bu rapor, tarafımdan 3 nüsha olarak düzenlendi.

OLAY _____ :

Tespit isteyen, kendisine ait S....., D..... mevkiinde kâin, 242 EE III C pafta, 4626 ada, 2 parsel sayılı, 63,56 m² yüzölçümlü taşınmazın vasıflarının tayinini, bulunduğu yerin sınırlarının belirlenmesini ve komşuların zilyetlikle tasarrufta bulundukları kısmının tespitini istemektedir.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME :

Tespit konusu taşınmaz, Otoyolun güneyindeki yan yol olan A.... Caddesi ile F.... Bulvarını birleştiren M..... Sokağının üzerindedir. Dik üçgen şeklindeki parselin bu sokağa cephesi olan kenarının S.....'nin en önemli ana arteri F.... Bulvarına mesafesi 5 metredir.



F.... bulvarının genel görünümü.



F.... bulvarı ve M.... Sokağının birleşimi.

Ticari ve sosyal merkez haline gelmiş olan bu caddenin üzerinde alt katları dükkan, üst katları konut olarak kullanılan 6-7 katlı binalar olduğu gibi iş hanları, pasajlar, çeşitli eğitim ve sağlık tesisleri de bulunmaktadır. Merkezi bir aks oluşturan bu caddenin çevresindeki yerleşim bölgeleri S..... İlçesinin en çok tercih edilen gelişmiş alanlar olup, belediye sınırları içinde ve 1/1000 ölçekli imar planı kapsamındadırlar.

Yargıtay içtihatlarına göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan yerler arsadır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 1996/3-1998/1 sayılı ve 17.04.1998 tarihli içtihadı birleştirmesi sonucu:

- Nâzım İmar Planı kapsamında,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde,
- Etrafı meskûn (yerleşim alanı oluşmuş)

- d) Belediyenin yol, su, elektrik, ulaşım gibi altyapı hizmetlerinden yararlanan veya
istediğinde yararlanabilecek konumda olan,
e) Plansız bölgede olsa bile b, c ve d şıklarındaki koşulları taşıyan taşınmazlar “arsa” niteliğindedir.

Tespit konusu taşınmaz, belediye sınırları içerisinde ve belediyenin bütün altyapı hizmetlerinden yararlanan meskûn bir bölgede bulunduğundan, ARSA niteliklerini taşımaktadır.

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre, bir parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde yer alması bile arsa sayılması için yeterli olmaktadır ki; tespit konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli imar planı içerisinde bulunduğu dosyadaki evraktan da anlaşılmaktadır.



F.... Bulvarı.



M.... Sokağı.

Tespit konusu parselin önünden geçen M.... Sokağı ve onun birleştiği F.... Bulvarı resimde görüldüğü gibi belediyenin bütün altyapı hizmetlerinden yararlanan yerleşim alanlarıdır.

Köşede bulunan komşu parseldeki 3 katlı betonarme bina, hem F.... Bulvarına hem de M.... sokağına cephelidir. Tamamı işyeri olarak kullanılan binanın F.... Bulvarı cephesi 2 katlı, M.... Sokağı cephesi 3 katlıdır. Çeşitli büro ve işliklerin bulunduğu bina 3 parsel sayılı arsaya inşa edilmiş olmakla birlikte 36,96 m²'si tespit konusu taşınmaza tecavüzlü yapılmıştır.



Binanın bulvar ve sokak cepheleri görünümü. Binanın tespit konusu arsadan görünümü.

Betonarme karkas binanın dış cepheleri sıvalı ve boyalı, döviz bürosunun kapı ve pencere doğramaları alüminyum, diğer işyerlerinin doğramaları PVC'dir. Binanın üzerinde kolon filizleri bırakılmış, çatı örtüsü yapılmamış, sadece plastik yağmur iniş boruları konulmuştur. Binanın iç duvarları ve tavanlarına sıvalı ve badanalı, yalnız döviz bürosunun duvarları yağlıboyalı, tavanı kartonpiyerlidir. Binanın döşemeleri seramikle kaplanmıştır.

Bina, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Mühendislik ve Mimarlık Hizmetlerine Esas Yapı Sınıfları Listesine göre 3-A sınıfı özelliklerini taşımaktadır. 22-23

yaşlarında olduğu belirlenen bina, bakım ve onarım yapıldığı için fazla yıpranmamıştır.

SONUÇ :

Tespit istenilen 242 EE III C pafta, 4626 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz, Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin içtihatlarına ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 1996/3-1998/1 sayı ve 17.04.1998 tarihli içtihadına göre "ARSA" niteliklerini taşımaktadır.

M.... Sokağına cepheli, 63,56 m² alanlı dik üçgen şeklindeki parselin, 36,96 m²'lik bölümüne, işyeri olarak kullanılan 3 katlı betonarme karkas binanın tecavüzü bulunmaktadır.

Konuya ilişkin çalışmaların sonucunda varılan kanaati belirten bu rapor, tarafımdan 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup, Yüksek mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 07.07.2010

BİLİRKİŞİ

.....
Yük. Mim

..... 2. Asliye Hukuk Hâkimliğine
(Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2010/37 D. İş
HÂKİM : S..... Ö.....
TESPİT İSTEYEN : S..... K..... – S..... K.....
KARŞI TARAF : V..... İnşaat Mak. Alüminyum ve PVC Doğ. İth.
 İhr. San. Tic. Ltd. Şti.
DAVA KONUSU : P....., D..... Mah. F..... Sokak, 97 pafta, 829
 ada, 31 sayılı parselin üzerinde inşa edilen binanın sözleşmeye uygun olup
 olmadığının tespiti.

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış bulunan davada bilirkişi seçildi-
 ğimizden, 20.08.2010 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim S..... Ö.....
 başkanlığındaki mahkeme heyeti ile birlikte keşfe gidildi. Keşif sırasında
 yapılan açıklamalar dinlenip, tespit konusu binada gerekli tetkik ve tespitler
 yapıldı. Dosyadaki evrak ile binanın projelerinin de incelenmesinden sonra
 bu rapor, tarafımızdan düzenlendi.

OLAY :

Tespit isteyen, karşı tarafın aralarındaki sözleşmeye uymadığını, inşa edilen
 binanın noterde yapılan sözleşmeye ve aralarında düzenlenen protokole
 göre tam olarak bitirilmediğini, kendilerinin oyalayıcı sözlerle mağdur edil-
 diğini belirterek, binanın henüz tamamlanmamış olduğunun bilirkişiler
 vasıtasıyla tespit edilmesini istemektedir.

İNCELEME :

Tespit konusu binanın kazısı, dolgusu, bodrum kat, zemin kat, asma kat ve
 3 normal katının betonarme taşıyıcı sistemi tamamlanarak çatısı örtülmüş-
 tür. Balkon ve merdiven korkulukları yerlerine takılmıştır.

Müteahhide ait olan zemin kat ve asma kattan ibaret dükkânın inşai işleri
 tamamlanmamıştır.



Binanın dış görünüşleri ve dükkânın durumu.

Normal katlarda bulunan dairelerin iç ve dış duvarları örülmüş, sıvaları
 yapılmış, kapıları ve pencereleri takılmıştır. Duvar sıvalarının üzerine saten
 boya sürülmüş, tavan sıvası ve kartonpiyerler yapılmış, yer döşemeleri kap-
 lanmıştır. Mutfak tezgâhı, eviyesi asma dolapları ve tezgâh altı dolapları
 yapılmış duvarlara seramik kaplanmıştır. Banyolara lavabo, klozet, duş tek-
 nesı ve armatürler takılmış duvarları tavana kadar seramik kaplanmış, lava-
 bonun altına dolap yapılmıştır.

Binanın trotuarı ve çevre düzenlemeleri yapılmamış, inşaat atıkları bahçede
 bırakılmıştır. Apartman girişine kapı önünün aydınlatılmasını sağlayacak bir
 armatür konulmamış, kapıyı kapatacak hidrolik takılmamış, giriş kapısının
 altından suların içeriye girmesini engelleyecek bir eşik yapılmamıştır.



Binanın çevresinden görünüm.

Dairelere ait posta kutuları konulmamış, elektrik, telefon ve uydu alıcılarının kabloları apartmanın giriş holündeki panoya düzenli bir şekilde yerleştirilmemiştir. Sözleşmeye göre 6 kişilik asansör takılması gerekirken 5 kişilik asansör takılmıştır.



Binanın ana giriş kapısı ve giriş holü.

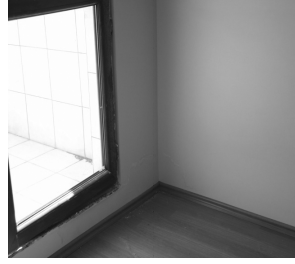
Dairelerin temiz su vanalarının bağlantı yerlerinden sızan sular, tavan ve duvar boyalarının yer yer kabarmasına yol açmıştır. Her katta 2 dairenin bulunduğu apartmanda, dairelerin kapılarına daire numaraları konulmamıştır.



Su saatleri ve daire giriş kapıları.

Tespit isteyene ait dairelerin banyo ve mutfaklarında sözleşmeye aykırı olarak kullanılan düşük kaliteli tesisat malzemelerinin bazılarının kısa zamanda su sızdırmaya başladığı veya kullanılamaz hale geldiği görülmüştür. Ayrıca yapım işçiliğinin de kötü olması, yeni yapılmış olan binadaki yıpranma ve bozulmaları hızlandırmıştır. Tesisattan kaçan ve çatıdan giren suların, binanın boyalarının bozulmasına ve küflenmelere sebep olduğu görülmüştür.

Salon, 3 oda, mutfak, banyo ve W.C. bulunan her dairede iki yerde televizyon anteni, yalnız salonda telefon bağlantısı mevcuttur.



Armatürlerin ve işçiliğin kalitesinin düşüklüğünü gösteren imalatlar.



Çatı piyesinin önündeki teras, çatıda ucu açık yağmur suyu iniş boruları ve köşedeki süzgeç.

SONUÇ _____ :

Tespit konusu binada kullanılan tesisat malzemelerinin ve işçiliğinin taraflar arasında yapılan sözleşmede belirtilen nitelikleri taşımadığı, 5 kişilik asansör konulmasının sözleşmeye uygun olmadığı görülmüş, işçilik ve malzeme kalitesinin düşük olması sonucu binada nemlenme, tavan ve duvar boyalarında kabarmalar meydana geldiği, çatı yağmur suyu inişlerinin tekniğe ve projeye ve fen ve sanat kaidelerine uygun olmayan şekilde terasa deşarj edildiği ve apartmanın çevre düzenlemesinin yapılmadığı tespit edilmiştir.

Bilirkişi kurulumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, Yüksek mahkemenizin takdirlerine arz olunur. 04.10.2010

BİLİRKİŞİ
.....
Yük. Mim

BİLİRKİŞİ
.....
İnşaat Müh.

6

TESPİT DAVALARI İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI

1. FESİH İŞLEMİNİN HAKSIZ OLDUĞUNUN TESPİTİ

TC YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ
Esas: 2007/6339 Karar: 2009/153 Tarih: 19.1.2009

- 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, m. 188

Hükmün temyizen tetkiki davalı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilek-
çesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kâğıtlar okundu,
gereği konuşulup düşünüldü:

Karar

Dava, eser sözleşmesinden kaynaklanmış olup davalı yanca yapılan fesih
işleminin haksız olduğunun tespiti ve iptali istemine ilişkindir. Mahkemece
davanın kabulü ile sözleşmenin davalı tarafından feshinin haksız olduğunun
tespitine dair verilen karar davalı vekilince temyiz edilmiştir.

Dava koşullarından birisi de dava açılmasında davacının hukuki yararının
bulunmasıdır. Buna hukuki korunma ihtiyacı da denir. Davacının mahke-
meden hukuki korunma istemesinde korunmaya değer bir yararı bulunma-
lıdır. Dava hakkı hukuki yararla sınırlıdır. Tespit davasında hukuki yarar da,
başka şekilde hukuki korunmanın sağlanamaması halinde vardır. Doktrin
ve Yargıtay içtihatlarında eda davası açılarak hukuki himayenin sağlanabi-
leceği durumlarda ve eda davası açılması mümkün olan hallerde tespit
davası açmakta hukuki yarar bulunmadığı kabul edilmektedir. Somut olay-
daki eser sözleşmesinde bedelin belli miktarda para olarak ödenmesi
kararlaştırılmış olup tapuda arsa payı devrini içermediğinden tek taraflı
irade beyanı ve bu beyanın karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuçlarını
doğurmuştur. Davacının fesihte haklılık durumuna göre davalı iş sahibin-
den menfi ve müspet zararlarını talep etmesi mümkün olduğundan eldeki
tespit davasını açmakta hukuki yararı bulunmamaktadır. Bu durumda
davanın, dava şartlarından olan hukuki yarar yokluğu sebebiyle reddi
yerine yanlış değerlendirme sonucu kabulü doğru olmamış, kararın bozul-
ması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulüyle hük-
mün davalı yararına BOZULMASINA, bozma sebebine göre diğer temyiz
itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin
harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, 19.01.2009
gününde oybirliğiyle karar verildi.

2. MÜSPET TESPİT DAVASI

TC YARGITAY 10. HUKUK DAİRESİ

Esas: 2001/4473 Karar: 2001/4791 Tarih: 19.6.2001

Davacı, davalılardan işverene ait işyerinde 12.9.1995-12.1.1999 tarihleri arasında sigortalı olarak çalıştığının tespitine karar verilmesini istemiştir.

Mahkeme ilamında belirtildiği şekilde isteğin kısmen kabulüne karar vermiştir.

Hükmün, davalılar avukatı tarafından temyiz edilmesi üzerine temyiz isteğinin süresinde olduğu anlaşıldıktan ve tetkik hâkimi tarafından düzenlenen raporla dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra işin gereği düşünüldü ve aşağıdaki karar tespit edildi.

Davacının çalışmaları Kuruma kesintili bildirilmiş ve eksik prim ödenmiştir. Davacı, eksik bildirilen ayların tamamında çalıştığını iddia etmektedir. Burada çözümlenmesi gereken hukuksal sorun, sigortalının imzasının olmasına karşın işverence kesintili bildirimin ve kesintili prim ödemesinin, davacı sigortalının o işyerinde kesintili çalışmasına karine teşkil edip etmeyeceği meselesidir. Hemen söylemek gerekirse gerek daha az prim ödemek gerekse sair nedenlerle sigortalının çalışmalarını eksik bildiren işverenin bu eylemi sigortalının kesintili çalıştığına karine teşkil etmez. Zira özellikle dört aylık prim bordrolarında sigortalının imzası yoktur. Sigortalı şayet kesintili çalışmayı gösteren bordroları imzalamışsa ve imza işlemi, hata, hile, manevi baskıya dayanmıyorsa o takdirde gerçekten çalışmasının kesintili geçtiği kabul edilir. Ancak bu halde bile sigortalının, çalışmasının kesintili geçmediğini yazılı delillerle ispat edebilme hakkı mevcuttur.

Öte yandan, 4447 sayılı yasanın 11. maddesiyle Sosyal Sigortalar Kanununun 79. maddesine eklenen aynı maddenin ikinci ve üçüncü fıkrasında, kesintili çalışmalar bakımından çalışmaların ilgili ayın tamamında geçtiğine dair sigortalı lehine bir tür yasal karine getirilmiştir. Zira anılan fıkralara göre, işveren, sigortalıların çalışmalarının 30 günden az geçmesi halinde az çalışmayı açıklayan bilgi ve belgeleri prim belgelerine eklemek zorundadır. Eklemediği takdirde, kurumca, çalışmanın 30 gün devam ettiği kabul edilerek eksik primler Sosyal Sigortalar Kanununun 80. maddesi hükümleri çevresinde işverenden tahsil edilebilecektir. Görüldüğü gibi 79. maddede yapılan değişiklikle kısmi bildirimlerin sigortalının aleyhine değil lehine kabul edileceği açık seçik ortadadır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 3.6.2001 tarih, 450 Esas, 501 Karar sayılı ilamı da aynı doğrultudadır. 79. maddede yapılan değişiklik kamu düzenim ilgilendirdiğinden geçmişe yönelik olarak da uygulanır. Kuşkusuz yargılama aşamasında sigortalının kısmi (kesintili) çalıştığı ancak yazılı delillerle ispat edilebilir.

Gerek karar yerinde gerekse burada açıklanan nedenlerle, davalıların tüm temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün düzeltilmiş bu şekli ile (ONANMASINA), 19.6.2001 gününde oybirliğiyle karar verildi.

3. MENFİ TESPİT DAVASI

TC YARGITAY 19. HUKUK DAİRESİ

Esas: 1992/777 Karar: 1992/2397 Tarih: 26.5.1992

Taraflar arasındaki menfi tespit davasının yapılan yargılaması sonunda, ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine; temyiz isteğinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü:

Davacı tarafından, davalının işyerine girişinde kendisinden güvence olarak tarihsiz alındığı iddia edilen 10.000.000.- liralık senedin, gerçek bir borcu temsil etmediği ve davalının bu senede dayanarak yaptığı icra takibi ile borçlu olmadığı yolunda açılan davada, davalı şirket vekili davacının şirkete olan borcu karşılığında senedin düzenlendiğini ve bu senetle davacıdan alacaklı bulunduğunu savunmuştur. Davacı, davalının bu savunması karşısında, davalıya herhangi bir nedenle borçlu olmadığı iddiasının kanıtı olarak davalının ticari defterlerine dayanmış, ayrıca şahit ikame etmiştir.

Her ne kadar senede karşı borçlu olmadığı yolundaki iddiasının şahitle ispatı mümkün değilse de, iş hayatında genel olarak işçilerden işe girişte bu tür güvence senetleri alınıp alınmadığına yönelik mahalli uygulamanın tespiti için şahit dinlenmesine yasal bir engel bulunmamaktadır. Bu konuda dinlenen şahitler, yöresel uygulamada olduğu gibi davalının da işyerine aldığı işçi ve personelden güvence olarak açık senet aldığını beyan etmişlerdir.

Davacının davalı elindeki senetle borçlu olmadığı iddiasında kanıt olarak dayandığı davalı şirketin ticari defterleri üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu, davada konu senedin, defterlerde kaydı bulunmadığı gibi, davacının borçluluğuna ilişkin bir kayda da rastlanmadığı saptanmıştır.

TTK'nun 84. maddesi hükmünce davalı şirketin alacak kaydı bulunmayan ticari defterlerinin kendi aleyhine delil sayılacağından, davalı elinde bulunan senedin şahit ifadelerinde belirtilen şekilde işe girişte alınan bir güvence senedi olduğu ve davalı şirkete davacının gerçek bir borcu bulunmadığı iddiası sabit görülerek, mahkemece davanın kabul edilmesi usul ve kanuna uygun olduğundan davalının temyiz itirazlarının reddi ile hükmün onanması gerekmektedir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün (ONANMASINA), onama harcının temyiz eden taraftan alınmasına, davacı vekili için takdir olunan 24.800 lira duruşma vekâlet ücretinin davalıdan tahsiline 26.5.1992 gününde oybirliğiyle karar verildi.

4. MENFİ TESPİT DAVASI

TC YARGITAY 19. HUKUK DAİRESİ

Esas: 2001/8102 Karar: 2002/2565 Tarih: 05.04.2002

Taraflar arasındaki menfi tespit davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün davacılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine, temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü:

Davacılar vekili, davalıların Altın Susam adı altında Susam Ticareti ile uğraştığını, müvekkilleri ile davalılar arasında bayilik ilişkisi bulunduğunu, bu ilişki nedeni ile davalı tarafa teminat olarak 11.385 ABD Doları tutarında bono verildiğini bayilik ilişkisi sona ermesine rağmen bononun iade edilmediğini ve icra takibine konulması ihtimali bulunduğunu ileri sürerek bono ile borçlu olmadıklarının tespitini talep ve dava etmiştir.

Davalılar vekili, davacının senede karşı iddiasını yazılı belge ile kanıtlaması gerektiğini senedin teminat senedi olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hükmün davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında bayilik ilişkisinin varlığı konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Bu yön gözetilip iddia çerçevesinde tarafların ticari defterleri üzerinde uzman bilirkişi aracılığı ile yaptırılacak inceleme sonucu, Yargıtay denetimine olanak verecek şekilde ayrıntılı rapor alınması ve varılacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken yetersiz inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetli olmadığı gibi, dosyada fotokopisi bulunan ve lehtar hanesinde “Altın Susam” ibaresi yazılı olan belgenin TTK’nun 688/5 maddesi hükmü çerçevesinde bono niteliğinde sayılıp sayılamayacağı üzerinde durulmamış olması da isabetli değildir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün davacılar yararına (BOZULMASINA), vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davacılar yararına takdir edilen 97.500.000.- TL duruşma vekâlet ücretinin davalılardan alınarak davacılar ödemesine, peşin harcın istek halinde iadesine, 5.4.2002 gününde oybirliğiyle karar verildi.

5. EKSİK VE KUSURLU İŞLER BEDELİNİN TESPİTİ VE TAHSİLİ

TC YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ

Esas: 2009/290 Karar: 2010/180 Tarih: 22.1.2010

- 818 sayılı Borçlar Kanunu, m. 355, 362

- 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, m. 74, 75

Hükmün temyizen tetkiki taraf vekillerince istenmiş ve temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kâğıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:

Karar

Dava, eksik ve kusurlu işler bedelinin; karşı dava ise, sözleşme dışı yapılan iş bedelinin tahsili istemlerine ilişkin olup; mahkemece, asıl davanın kısmen kabulü ile 600,00.- TL'nin davalı-karşı davacıdan tahsiline, fazla istemin reddine; karşı davanın reddine karar verilmiş ve verilen karar taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı-karşı davalı vekilinin aşağıdaki benden dışındaki sair temyiz itirazlarının ve davalı-karşı davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Davacı-karşı davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Davacı-karşı davalı davasında, kendisine ait 22 bağımsız bölüm numaralı dairedaki eksik ve kusurlu işler bedelinin tahsilini istemiştir. Ankara 17. Noterliği'nce doğrudan düzenlenen 02.11.2000 tarih ve 45670 yevmiye numaralı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini davalı şirket yüklenici sıfatıyla imzalamış; arsa sahiplerinden ve sözleşmenin taraflarından olan davacıya 22 bağımsız bölüm numaralı dairenin imal edilerek teslimini yüklenmiştir. Davacı tarafından Ankara 11. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2005/110 D. İş dosyası üzerinden yaptırılan delil tespiti sonucu verilen 28.02.2005 tarihli bilirkişi raporunda da; mahkemece, yaptırılan inceleme sonucu sunulan 25.06.2008 tarihli bilirkişi kurulu raporunda da davacının dairesinde eksik ve kusurlu işlerin mevcut olduğu tespit olunmuştur.

Mahkemece, hükme dayanak alınan bilirkişi raporunda dairedaki bazı ayıpların "açık ayıp" niteliğinde olması sebebiyle bedellerinin istenemeyeceği açıklanarak kusurlu işler bedelinden indirim yapılmıştır. Oysa dava dosyası kapsamındaki bilgi ve belgeler değerlendirildiğinde; yüklenici şirketin, davacı tarafından kendisine ayıp ihbarının yapılmadığına ya da süresinde olmadığına yönelik bir savunmasının bulunmadığı görülmektedir. Ayıp ihbarının yapılmadığına ya da ayıp ihbarının süresinde olmadığına yönelik yüklenici tarafından bir itiraz ileri sürülmedikçe mahkemece doğrudan gözetilemez. Bu hukuksal nedenle, davada istenen eksik ve kusurlu işler bedeli toplamını oluşturan ayıplı ve kusurlu işler bedelleri aşılmamak suretiyle istenebilecek tüm eksik ve kusurlu işler tutarı, bilirkişi kurulundan ek rapor alınmak suretiyle saptanmalı ve varılacak sonuca göre davacı-karşı davalı tarafın davasında eksik ve kusurlu işler bedelinin yüklenici şirketten tahsiline karar verilmelidir.

Açıklanan sebeplerle karar bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda (1.) bentte belirtilen nedenlerle davacı-karşı davalı vekilinin sair, davalı-karşı davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddine, (2.) bentte açıklanan sebeplerle kararın davacı-karşı davalı yararına BOZULMASINA, aşağıda yazılı bakiye 52,65.- TL temyiz ilam harcının temyiz eden davalı-k.davacı Ç. Mutfak Eşyaları San. Tic. Ltd. Şti.'nden alınmasına, fazla alınan temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacı-k.davalı Birgül'e geri verilmesine, 22.01.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.

6. ABONMAN SÖZLEŞMESİNİN İPTALİ VE MENFİ TESPİT

TC YARGITAY HUKUK GENEL KURULU

Esas: 1996/13-346 Karar: 1996/699 Tarih: 16.10.1996

Özet: Davacı, davalı idarenin kuyusunu kapatma tehdidi ile kendisini abonman sözleşmesi yapmaya zorladığını ileri sürerek abonman sözleşmesinin iptalini ve bu sözleşme ile tahakkuk ettirilen faturalardan borçlu olmadığını tespitini talep etmiştir. Her abonenin kullandığı su kadar atık su ürettiği kuşkusuzdur. İSKİ, atık suları kanalizasyon vasıtasıyla veya toplanma çukurlarına boşaltmak suretiyle zararsız hale getirmektedir. Atık su bedeli, bir hizmet bedeli olabileceği gibi, özel hukuk hükümlerinden doğan ve sözleşme ilişkisine dayanarak talep edilebilecek bir bedeldir. Su kullanan ve bu nedenle zorunlu olarak atık su üreten aboneler, izin almaksızın gelişigüzel atık su boşaltamaz ve hizmetin yerine getirilmediği gerekçesine dayanarak, atık su bedeli ödemekten kaçınamazlar.

2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun, m. 6, 11, 13, 23

Taraflar arasındaki “akdin feshi, menfi tespit” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İstanbul Asliye 7. Hukuk Mahkemesi’nce davanın kabulüne dair verilen 23.3.1995 gün ve 1994/210-1995/224 sayılı kararın incelenmesi davalı İSKİ vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi’nin 3.7.1995 gün ve 1995/6406-6610 sayılı ilamı ile; (... Davacı, maliki bulunduğu taşınmaz üzerinde yapacağı inşaatın su ihtiyacını karşılamak amacıyla kuyu açtığını, çıkan suyu sıf inşaatın ihtiyacı için kullandığı halde, davalının kuyuyu kapatma tehdidiyle abonman sözleşmesi imzalatıldığını, ilgili mevzuata göre davalının böyle bir sözleşmede taraf olma ehliyetinin ve ifa edebileceği herhangi bir edimin bulunmadığını öne sürerek, 8.9.1993 günlü abonman sözleşmesinin iptaline ve bu sözleşme gereğince tahakkuk ettirilmiş olan 307.088.000 TL. tutarındaki faturalardan dolayı davalıya borçlu bulunmadığının tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı davacının aboneliğinin İSKİ Kuruluş Yasası’na göre çıkarılan yönetmeliğin 6, 16 ve 18. maddelerine dayandığını, tahakkuk ettirilen ücretin davacının açtığı kuyudan çekilen suyun değil, bu şekilde çekilip kullanılan atık suyun uzaklaştırılmasının bedeli olduğunu, bu bedelin alınmasının bir hizmetin sunulması şartına bağlı da bulunmadığını savunmuş davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş,

20.11.1981 kabul tarihli 2560 sayılı yasaya göre kurulan davalı İSKİ, İstanbul’da kullanma suyu ve atık sular için tesisler kurmak, tarifeler hazırlamak ve bu sular için para tahsil etmek görev ve yetkisiyle donatılmış, bu yetkiler adı geçen idarenin tekeline verilmiştir. Her abonenin kullandığı su kadar atık su ürettiği kuşkusuzdur. İSKİ bu atık suları kanalizasyon vasıtasıyla veya toplanma çukurlarını boşaltmak suretiyle zararsız bir hale getirecektir. Olanaklarının yetersiz kaldığı ve hizmeti bizzat yerine getiremediği durumlarda, bu iş için uygun teknik donanımına sahip gerçek veya tüzel kişilere ruhsatname verilmek suretiyle hizmetin kısmen bunlara gördürülmesi, yasadan kaynaklanan hak ve yetki tekelinin ortadan kalktığı anlamına gelmez. Öte yandan idarenin hizmeti hiç yerine getirmemesi, idare hukuku-

nun “hizmet kusuru” kavramı çerçevesinde sorumluluğunun doğmasına yol açabilirse de, bu durum herhangi bir şekilde su kullanan ve bu nedenle de zorunlu olarak atık su üreten abonelerin izin almaksızın gelişigüzel atık su boşaltmalarına ve hizmetin yerine getirilmediği gerekçesine dayanarak, atık su bedeli ödemekten kaçınmalarına hak vermez. Açıklanan nedenler altında davalı İSKİ’nin vecibesini yerine getirmedeği ve getirmesinin de mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi, yasaya aykırıdır...) gerekçesiyle bozulurak dosya yerine geri çevrilmele yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Temyiz Eden: Davalı İSKİ vekili

Hukuk Genel Kurulu Kararı

Hukuk Genel Kurulu’nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle, 2560 sayılı yasaya göre kurulan İSKİ’nin anılan yasada İstanbul’da kullanma suyu ve atık sular için tesisler kurmak, kanalizasyon hizmetlerini yürütmek üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı, müstakil bütçeli, kamu tüzel kişiliğini haiz bir kuruluş olduğu açıklanmıştır.

Anayasa’nın 127. maddesinde yerel yönetimlere görevleri ile orantılı gelir kaynaklarının sağlanacağı belirtilmiş ve bu cümleden olmak üzere 2560 sayılı yasanın 6/f, 11/e, 13/a ve 23. maddelerinde “kullanılmış suların boşaltılmasına ilişkin tarifelerin genel müdürlükçe hazırlanıp, yönetim kurulunca İSKİ Genel Kurulu’na sunulacağı ve Genel Kurulca karara bağlanıp yürürlüğe konulacağı hükme bağlanmış ve kanunun verdiği bu yetki çerçevesinde İSKİ Genel Kurulunca tarifeler yönetmeliği kabul edilerek 1.1.1987 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmeliğin 2. maddesinde, kaynaklardan sağlanan, kullanma ve sanayi suyunun uzaklaştırılması ya da kullanıldıktan sonra uzaklaştırılması ve çevre kirlenmesini önleyecek tedbirlerle ilgili olarak her türlü bedel ve yaptırımların düzenleneceği açıklanmış, 5. maddesinde de, İSKİ ile sözleşme yapan gerçek ve tüzel kişilerin su abonesi ve atık su Abonesi olarak anılacağı karara bağlanmıştır. Davacı şirketin davalı idare ile atık su abone sözleşmesi yaptığı da uyuşmazlık konusu bulunmamaktadır.

Davalı idare, tesis amacını gerçekleştirmek için halkın, mahalli ve müşterek ihtiyaçlarını görmek üzere kurulan mahalli bir Kamu tüzel kişiliğidir. Müstakil bütçeli Kamu idareleri organları vasıtasıyla iradelerini açıklarlar. Davalı idarenin, davacı ile sözleşme yapması yasadan doğan bir yetki kullanımıdır. Diğer taraftan 1961 ve 1982 tarihli Anayasa’mızın 8, 115 ve 124. maddelerinde kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelikler çıkarabileceği belirtilmiştir. Nitekim Anayasa Mahkemesi 7.6.1973 gün ve 12/24, Danıştay Daireler Kurulu 5.4.1974 gün 358/437, 16.6.1978 gün 494/397 sayılı kararlarında da, idarenin tüzük ve yönetmelik çıkarma yetkisi dışında genel nitelikte hukuki tasarruflarda bulunabileceği açıkça ifade edilmiştir. O halde İSKİ’nin atık sular için tarife yapması ve bu tarifeler uyarınca ücret alması tamamen Anayasa ve kuruluş kanununun verdiği bir yetki olup, tarife-

lerin yasadan doğmayan bir yetkiye istinaden çıkartıldığı iddiası doğru görülememiştir.

Ayrıca davalı idare, abonenin kendisi tarafından açılan kuyusundan çektiği temiz sudan herhangi bir ücret almadığından somut olayda 15 Aralık 1960 gün 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun hükmünün tatbik olanağı bulunmadığı da açıktır.

Davacı vekilinin tesisin kurulduğu Yakuplu Köyünün İSKİ'nin görev alanı dışında kaldığı iddiasına gelince; Atıksu üreten tesisin İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Yakuplu Köyü, Beylikdüzü mevkiinde olduğu anlaşılmaktadır. Gerçekten İSKİ'nin hizmeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin görev alanı ile sınırlıdır. Ne var ki, büyük bir metropol olan İstanbul'un sınırlarında bulunan ve İstanbul'un su ihtiyacını karşılayan Büyükçekmece gölünün kıyılarındaki yapılaşmayı ve kirlenmeyi önlemek amacıyla kanunun 1. maddesinin verdiği açık yetkiye dayanarak Bakanlar Kurulu, 12.3.1987 gün 87/11578 sayılı karamame ile Büyükçekmece Belediyesi'nin yerleşim alanının da İSKİ'nin görev alanı içine alınmasını kararlaştırmıştır. Nitekim davacı tarafından itiraza uğramayan 20.12.1994 tarihli bilirkişi raporunda da, tesisin İSKİ görev alanı içinde kaldığı belirtilmiştir. O itibarla davacı vekilinin İSKİ Yasasının müvekkilleri hakkında uygulanamayacağı savunması kabule şayan görülememiştir.

Yine olayın aydınlığa çıkarılması için tarifesine göre alınan atık su bedelinin, vergi, resim, harç ve benzeri yükümlülük olup olmadığının da incelenmesi gerekmektedir.

Bilindiği gibi vergi, kamu giderlerini karşılamak amacıyla yasalarla gerçek ve tüzel kişilerden mali güçlerine göre istenen bir yükümlülüktür. Vergi, belirli bir hizmetten doğrudan yararlanma karşılığı olmayıp, tüm kamu hizmetleri için yapılan giderlere ortak katılma payını ifade eder. Harç, fertlerin özel menfaatlerine ilişkin olarak, kamu kurumları ve hizmetlerinden yararlanması karşılığında yaptıkları ödemelerdir. Kişilerin kendi lehine kamu eliyle özel bir yarar sağlanması harcın önemli bir vasfını teşkil eder. Resim ise, harca benzer bir biçimde, devlet dairelerinde kamu kuruluşlarında görülen hizmetin ve yapılan giderlerin karşılığında yalnız o işle ilgili olarak gerçek ve tüzel kişilerden sağlanan gelirlerdir. Vergi, resim, harç benzeri mali yükümlülük ise, kişilerden kimi kamu hizmetleri karşılığında ya da bir hizmet karşılığı olmaksızın kamu gücüne dayanılarak alınan paralardır. Vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin ortak özellikleri kamu gücüne dayanılarak tek taraflı iradeyle alınmaları, gereğinde zorla alınmaları ve bir sayıyla konulmalarıdır.

Atık su bedeli ise, bir tarifeye göre ve abonman sözleşmesine dayanılarak alınmaktadır. Başka bir anlatımla kişi ile idare arasında Abonman Sözleşmesi ilişkisi doğmakta, idare bu ilişkiden sonra yürürlükte olan tarifeler uyarınca ücret tahakkuk ettirmektedir. Ödemenin hukuksal dayanağı kamu gücüne değil, tarifeye ve iki taraf arasında yapılan abonman sözleşmesine dayanmaktadır. Abone ile İSKİ arasındaki sözleşme daha ziyade iltihaki sözleşme tipine uymaktadır. Hizmetin tekel niteliğe olması ve çok kişiye götürülme zorunluluğu işin çoğunlukla tip sözleşmelerle ve kişilerin bu sözleşmelere katılımıyla gerçekleşmesini zorunlu kılmaktadır. Nitekim Anayasa Mahkemesi 14.2.1991 gün E. 1990/18, K. 1991/4 sayılı kararında atık su bedelinin vergi, resim, harç ve bunların benzeri olmadığını, istenen bu

bedelin, özel hukuk ilişkisinden doğan iltihaki bir sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan alacak bulunduğunu, atık su bedelinin tahsiline olanak sağlayan 2560 sayılı yasanın 6/f, 11/e ve 13. maddelerinin, Anayasa'nın 10 ve 73. maddelerine aykırı olmadığına karar vermiştir.

Özet olarak denebilir ki, Anayasa Mahkemesi'nce atık su bedeli alınmasına ilişkin yasa maddelerinin Anayasa'ya aykırı olmadığı gerçeği ortada iken, yasadaki kaynaklanan bu alacanın BK'nun 19 ve 20. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürmek tutarlı görülmemiştir. Hukuk Genel Kurulunca da yapılan müzakerede istenen atık su bedeli, bir hizmet karşılığı olabileceği gibi, ekonomik koşullara göre oluşturulan İstanbul şehrinin içme, kullanma ve endüstri suyu ihtiyaçlarının, yeraltı ve yerüstü kaynaklardan sağlanması, ihtiyaç sahiplerine dağıtılması, kullanılmış sular ile bunların uzaklaştırılması, bölge içindeki su kaynaklarının, deniz, göl, akarsu ve yeraltı sularının kullanılmış sularla kirlenmesini önlemek için yeni tesisler kurmak, kurulu olanların bakım ve işletilmesini sağlamak amacıyla bu hizmetlerin görülmesini temin zımında özel hukuk hükümlerinden doğan ve sözleşme ilişkisine dayanılarak İSKİ tarafından alınan bir bedel olduğu görüşü benimsenmiştir. Hal böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da aynen kabul edilen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi doğru değildir. O halde usul ve yasaya uygun bulunmayan direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda ve Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 16.10.1996 gününde, oybirliği ile karar verildi.

Hukuki Sözlük

cebrî: Cebir-zorla yapılan; zor kullanarak yaptırılan; zor altında; güç kullanarak.

cebrî icra: Kendi istekleriyle borçlarını ödemeyen borçluların borçlarını devlet kuvveti ile ödemelerinin sağlanması; ilgili icra dairelerinin (gereğinde) zor kullanarak, borçluyu borcunu ödemeye zorlamaları.

çıplak mülkiyet: Kuru mülkiyet - Yararlanma hakkı başkasının olan bir mal üzerindeki sahiplik durumu.

derç etmek: Araya sokmak; arasına sıkıştırmak.

derdest: Görülmekte olan (dava), yani bitmemiş, sona erdirilmemiş dava.

derdest-i rüyet: Dava görülmek üzere ele alınan, eldeki dava.

ecri misil: Bir malın, sahibinin rızası dışında ve onun bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı söz konusu edilmeksizin bu maldan işgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanma sebebiyle füzuli şağil tarafından ödenen veya idarece talep edilen tazminattır.

eda: Edim; borçlanılan şey; borcun konusu.

eda davası: Davalının bir iş yapmaya, bir ifada bulunmaya veya bir iş yapmamaya, bir ifada bulunmamaya mahkum edilmesinin istenildiği dava.

ehl-i hibre: Bilirkişi.

ehl-i vukuf: Bilirkişi.

ferag: Devir; devretme; bir hakkı birine geçirme; mirî veya vakıf arazinin yararlanma hakkının satışı.

haksız fiil: Hukuk düzeninin izin vermediği, zarar verici eylemlerdir.

içtihat: Özel görüş; anlayış; kavrayış.

ihtirazi kayıt: Çekince; önkoşul; belli hakları kullanma hakkının saklı tutulması ihtiyarî isteğe bağlı; seçmeli; istemli.

ikame: Yerine koyma; yerine kullanma; dikme; yerine geçme; kaim olma inşai hak, yenilik doğuran hak; bir hukuki durumun ortadan kaldırılması, değiştirilmesi veya yeni bir hukuki durumun yaratılması için kişinin kullandığı hak.

intifa: Yararlanma; bir şeyden istifade etme.

intifa hakkı: Yararlanma hakkı; başkasına ait bir malda, kullanma ve ürünlerinden yararlanma yetkilerine sahip olmayı içeren irtifak hakkı çeşidi.

istirdat: Geri alma; alınma; geri isteme.

kazai karar: Yargısal karar.

layiha: Dilekçe; yazılı dilek; istek; tasarı.

mutazammın: İçine alan, üstüne alan; kefil olan; ödemeyi üstlenen.

muvaazaa: Danışıklı, anlaşmalı.

müsteniden: Dayanarak; bir şeye dayanarak; delil göstererek.

özel haklar: Şahıslar ile şahıslar arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk kurallarından, yani özel hukukundan doğan haklardır.

rayiç: Sürüm değeri; geçerli olan ref etmek kaldırmak; örneğin itirazın ref'i (kaldırılması).

resen: Kendiliğinden; herhangi bir isteğe gerek olmadan; otomatikman.

rücu: Dönme; geri dönme; cayma; sözünden dönme; sözünü geri alma; bir ödemede bulunan kimsenin, bu bedeli, asıl ödeme yapması gereken kişiden istemesi.

rüyet: Davanın bakılmakta olması.

salahiyet: Yetki; bir davaya bakabilme.

suiniyet: Kötü niyet.

sükna hakkı: Bir evde veya evin bir bölümünde oturma hakkı veren kişiye bağlı bir irtifak hakkı; oturma tavzih.

şagil: İşgal eden.

tazammun etmek: Öngörmek; sonucu doğurmak; içine almak; kapsama hakkı.

tekemmül: Tamamlanma; olgunlaşma.

tevfik: Uydurma; uygunlaştırma.

tevfikan: Uyarınca; (ona) göre.

tevhit: Birleştirme.

teamül: Örf ve adet; öteden beri olagelen.

tekemmül: Tamamlanma; olgunlaşma.

temerrüt: Direnme; borcun ifasında gecikme.

temlik: Devir.

tenakuz: Çelişki.

tenfiz: Yerine getirme, infaz etme.

tenkis: Azaltma, eksiltme, indirme, indirim.

tensip: Uygun görme.

tercihe şayan: Üstün tutulan; yeğlenen; tercih edilen.

tereke: Miras bırakanın mirasçılara geçen kalıtı; kalıt; mirasçılara kalan malvarlığı.

tezyit etmek: Artırmak, çoğaltmak.

zabıt: Tutanak.

zımnında: Dolayısıyla; için; olarak.

zımnî: Üstü kapalı; açık olmayan.

zilyet: Bir şeyi fiilen elinde bulunduran kişi; bir şeyde tasarrufta bulunan kişi.

Kaynakça

Hukuk Muhakemeleri Usulü, c. II., 2001
Hukukun Temel Kavramları Ders Notları
Hukuki Net
Türk Hukuk Sitesi
Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Medeni Kanun
Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
Türk Ticaret Kanunu
İcra İflas Kanunu
Toplu İş Sözleşmesi Grev ve Lokavt Kanunu

