

1987

Yapı Dosyası No: 310
Yatay Blok No: 13

BEYKOZ SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE

DAVACI : S.S GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
Göztepe Yolu Mevkii B-241 Anadoluhisarı-Beykoz/İSTANBUL
VEKİLİ : Av. Yurdakul TUNCER- Av. Tuğçe DOĞAN
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Kent Etabı B1 Yatay Blok K:13
D:172 Üsküdar/İSTANBUL (İletişim: 0554 706 74 24)

MUHATAP : HÜSEYİN KALEALTI (T.C No: 10421518596)

ADRES : Emirgan Mah. Konur Sk. No:6/1 Sarıyer/İSTANBUL

KONU : Taşınmazdaki paydaşlığın giderilmesi talebidir.

ACIKLAMALAR :

Müvekkil kooperatif İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mah. 16 Pafta,919 Ada ,2 Parselde bulunan 10628 m2'lik gayrimenkulün maliki ve paydaşdır. Söz konusu parselde paylı mülkiyet söz konusu olup, 1675/2657 hisse S.S Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı , bakiye 982/2657 hisse ise davalı Hüseyin KALEALTI isimli şahsa aittir.(EK-1:Tapu Kaydı).

Davalı Hüseyin Kalealtı ile müvekkil kooperatif mevzi imar çalışması öncesi bir bütün halinde yer alan Beykoz ilçesi, Anadolu Hisarı, Göksu- Göztepe yolu mevkii 16 pafta, 37 ada, 55 parselde bulunan toplam 513.353, 00 m2 arsaya üçüncü şahıs SS Havacılar Doktorlar Arsa ve Yapı Kooperatifi ile birlikte maliktirler. Müvekkil kooperatif ve Diğer Kooperatif bu alanda bina inşa etmek istediklerinden, buna mukabil davalı yan bunu kabul etmediğinden itilaf çıkmış ve arsada müşterek malik olan iki kooperatif birlikte Hüseyin Kalealtı' na karşı Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 1986/443 E (mahkemeden celbi gerekmektedir) sayılı ortaklığın giderilmesi davasını ikame etmişlerdir. Dava sonucunda ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilmiştir. Arsasının satış yolu ile kendisinden alınacağını gören Hüseyin Kalealtı müvekkil ve diğer kooperatifle anlaşmayı kabul etmiş ve arsasının satılmamasını, buna karşın imar ve ifraz işlemlerine muvafakat edeceğini belirtmiştir. O gün satışı yaparak davalının hissesinin cüzzi rakamlara alabilecek müvekkil kooperatif ve dava dışı kooperatif sırf davalının mağdur olmaması için anlaşmayı kabul etmiş ve taraflar arasında **27.05.1987 tarihli mukavele (Ek-2) imzalanmıştır.** Sözleşmede davalı fiilen kullandığı, iskan aldığı bu yerin kendisi için çok önemli olduğunu, işini devam ettirebilmesi için bu yerin kendisine gerekli olduğunu belirterek paylaşım sonrası fiilen kullandığı kısmın kendisine bırakılması hususunu sözleşmeye derç ettirmiştir. Sözleşmenin **4.maddesinin b.fıkrasına "Tüm parselin (mülkiyet ve muvafakatname sahibi olarak) maliki olarak yapacakları mevzi imar planında Hüseyin Kalealtı'nın bugün fiilen zilyetliğinde bulunan 12428/1063440 hisseye tekabül eden ve mahalinde tel ile çevrilmiş bulunan kendi beyanı ile Beykoz noterliğinin 26 Ekin 1981 tarihli 1703 sayıyla tasdikli özel parselasyon planında gösterildiği mahalli müstakil bir parsel numarası altındadır. KOOPERATİF İMAR ADASI ŞEKLİNDE YERİ AYIRACAK VE İFRAZ KANUNEN**

MÜMKÜN OLDUĞUNDA İFRAZ YAPILACAKTIR, TARAFLAR İFRAZ İŞLERİNİ MÜŞTEREK OLARAK GÖTÜRECEKLERDİR."Hükmü yer almaktadır.

Sözleşme çerçevesinde yürütülen imar çalışmaları sonucu oluşan yeni parsellerde sadece davaya konu 919/2 parselde davalı ile müvekkil arasında ortaklık kalmış diğer parsellerde ortaklık ilişkisi kalmamış, keza bu parselde dava dışı diğer kooperatifin de hissesi kalmamıştır. O gün için yürürlükte olan imar planında davalının fiilen kullandığı kısmın parsel yolu olmaması nedeni ile buranın ayrı bir parsel olarak düzenlenmesi ve müvekkil ile ortaklığının giderilmesi mümkün olmamıştır. Bundan sonra davalı ile müvekkil arasında 09.08.1989 tarihli sözleşme akdedilmiştir. **(EK-3: Sözleşme)**. Bu sözleşmeye göre; maliki ve paydaşı olunan İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mah. 16 Pafta, 919 Ada ,2 Parselde bulunan taşınmaz için imar çıkarılması ve inşaat ruhsatlarının alınarak herkesin kendi hissesine isabet eden yerde inşaatları yapması hususunda anlaşmaya varılmıştır. Müvekkil sözleşme gereği imar çıkardığı parsel için inşaat ruhsatlarını almış ve kendi edimini yerine getirmiştir. Sözleşme gereğince davalıya ait olan ve ruhsatı müvekkilce alınan inşaatlar davalı tarafından yapılması gerekirken davalı taraf inşaatları yapmamış ve alınan inşaat ruhsatlarının süresi dolmuş ve geçerliliğini yitirmiştir. Bilahare değişen imar planı ile bu parsel için yeniden inşaat ruhsat almak mümkün olmamıştır.

Davalı taraf sözleşmedeki edimleri yerine getirmediği gibi İstanbul 4. Noterliği'nin 29.05.1989 tarihli 05664 yevmiye nolu azilname ile müvekkili haksız azletmiş, 11.01.2008 tarihinde Beykoz 1. Noterliğinden 01612 yevmiye no ile ikinci bir azilname yollamıştır. **(EK-4:Azilnameler)**. Davalının müvekkili haksız azletmesi ve vermiş olduğunuz muvafakati haksız olarak kaldırması nedeni ile müvekkil kooperatifin tapu ve imar çalışmalarını tamamlaması ve kat irtifaklarını kurması mümkün olmamıştır. İki taraflı akitlerden tek taraflı olarak dönülmesi mümkün değildir. Müvekkilin tüm edimini yerine getirerek inşaat ruhsatlarını almasına karşın taraflar arasındaki akit hilafına davalının yapmış olduğunuz azil ile müvekkil zarara uğramış, tapu ve imar çalışmaları Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediyelerde söz konusu azil sebebiyle işlem yapılamamıştır.

Müvekkil kooperatif sözleşmelere bağlı kalarak tüm edimlerini yerine getirmiş, buna karşın davalı yan edimlerini yerine getirmemiştir. Bu durumdan kooperatif sorumlu olmamakla birlikte davalının mağdur olmaması için onu da kurtaracak çözüm yolları aramışsa da o gün için yürürlükte olan imar planları çerçevesinde çözüme ulaşmak mümkün olmamıştır.

2015 yılında imar planı yeniden değişmiş ve fiilen davalı Hüseyin Kalealtı tarafından kullanılan bölüme imar yolu gelmiştir. Şu anda yürürlükte olan imar planında parselin bu kısmına yol değmektedir. Anılan durumda **27.05.1987 tarihli mukavelenin 4.maddesinin b.fıkrasında yer alan "KOOPERATİF İMAR ADASI SEKLİNDE YERİ AYIRACAK VE İFRAZ KANUNEN MÜMKÜN OLDUĞUNDA İFRAZ YAPILACAKTIR, TARAFLAR İFRAZ İŞLERİNİ MÜŞTEREK OLARAK GÖTÜRECEKLERDİR." Şeklindeki şart gerçekleşmiştir.**

Yukarıda anılan yenilik doğuran şartın gerçekleşmesi ile parselin aynen taksimi mümkün hale gelmiştir.

Müvekkil kooperatif tarafından davalıya Kadıköy 31 Noterliği 11.08.2017 tarihli 13877 yevmiye nolu ihtarname gönderilmiştir. **(EK-5: Kadıköy 31. Noterliği 11.08.2017 tarihli 13877 yevmiye nolu ihtarname)**

Söz konusu ihtarname ile davalıya 09.08.1989 tarihli ve 27.05.1987 tarihli sözleşmelerdeki edimlerini yerine getirmesini ve tapu ve imar çalışmaları için müvekkil kooperatife yeniden vekaletname vererek, imar çalışmalarını yürütmek ve kat irtifakı kurmak üzere gerekli muvafakati

vermesi aksi takdirde muarazanın giderilmesini mahkemeden talep edeceğini, Kooperatifin uğradığı ve uğrayacağı tüm zararları tarafından talep edileceğini ve her türlü yasal yola başvurulacağı ihtar edilmiştir. Ancak davalı söz konusu ihtarnameyi 15.08.2017 tarihinde tebellüğ etmesine rağmen herhangi bir sözlü veya yazılı cevapta bulunmamıştır. **(EK-6:İhtarname Tebliğ mazbatası)**

Yukarıda belirtildiği üzere aynen taksim için gerekli şart yeni meydana geldiği halde davalı Hüseyin Kalealtı'nın buna muvafakat etmemesi bunun yerine müvekkilin imar çalışmalarını engellemeye çalışması karşısında ortaklığın giderilmesini, Davaya konu 919 ADA, 2 parselde bulunan paydaşlığın aynen taksimi, aynen taksim mümkün olmadığı takdirde ortaklığın satış suretiyle giderilmesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

DELİLLER : Tapu kayıtları, imar planları, 27.05.1987 ve 09.08.1989 tarihli sözleşmeler, İstanbul 4. Noterliği'nin 29.05.1989 tarihli 05664 yevmiye nolu azilname ve Beykoz 1. Noterliği 11.01.2008 tarihli 01612 yevmiye nolu azilname, Kadıköy 31. Noterliği 11.08.2017 tarihli 13877 yevmiye nolu ihtarname, Tebliğ mazbatası, İstanbul 4. Noterliği 23.12.1987 tarihli 44426 yevmiye nolu ihtarname, Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 1986/443 E sayılı kararı, genel kurul kararları, yönetim kurulu kararları, kooperatif defter ve kayıtları, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık, uzman görüşü her türlü delil.

HUKUKİ SEBEPLER :MK,BK,TTK,KK İYUK ve sair kanunların ilgili maddeleri

NETİCE VE TALEP : Yukarıda arz ve izah edildiği üzere;

1- İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mah. 16 Pafta,919 Ada ,2 Parselde bulunan arsa üzerindeki paydaşlığın öncelikle aynen taksimi, mümkün olmadığı takdirde ortaklığın satış suretiyle giderilmesini,

2-Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalı yana yükletilmesini bilve kale arz ve talep ederim.07.11.2017

DAVACI VEKİLİ
Av. TUĞÇE DOĞAN