

Ali Güvenç Kiraz
Avukat

S.Övünç Sar
Avukat

Şeyda Kaya
Avukat

BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NE

Dosya No: 2017/634 Esas

CEVABA CEVAP

VEREN DAVACI : HÜSEYİN KALEALTI

VEKİLİ : Av. ALİ GÜVENÇ KIRAZ

DAVALI : S.S. GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI
KOOPERATİFİ

VEKİLİ : Av. TUĞÇE DOĞAN

KONUSU : Cevaba cevap dilekçemizin sunulması.

CEVABA CEVAPLAR :

1. Kesin Hüküm İtirazına Cevaplarımız

Davalı vekilinin kesin hüküm itirazına konu Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1996/424 Esas 1998/619 karar sayılı 30.12.1998 tarihli kararı bu dava açısından kesin hüküm teşkil etmez.

Dava konusu taşınmazla ilgili olarak belirtilen bu dosyada davacı müvekkil Hüseyin Kalealtı tarafından harici taksimde kendisine tekabül eden alana istinat duvarı yaparak tecavüz edilmiş olması sebebiyle müdahalenin meni ve istinat duvarının yıkılması talebiyle davalı kooperatife yönelik açılan açılan davanın uzun süre önce yapılan istinat duvarının yapımına davacı müvekkilin ses çıkarmamış olması sebebiyle zımnî muvafakat göstermiş olduğu gerekçesiyle reddine karar verilmiştir.

İşbu davada ise dava sadece bu istinat duvarının yıkılması talebine ilişkin olmayıp, bununla birlikte el atmanın önlenmesi ve davalıya ait blokların yıkılması da talep edilmiştir.

Öncelikle dava dilekçesinde açıkladığımız üzere istinat duvarı taraflar arasındaki harici taksimde davacı müvekkil Hüseyin Kalealtı'na tekabül eden alana yapılmıştır. Diğer yandan dava konusu edilen davalıya ait blokların yıkılması talebimiz kabul edildiği takdirde, kod farkı sebebiyle bu binaların kayıp yıkılmasına engel olan dava konusu istinat duvarının varlığına da gerek kalmayacaktır.

Binaların yıkılmasına bağlı olarak mevcudiyetine gerek kalmayacak olmasından dolayı şartların değişecek olması ve hukuki sebebin farklılığı sebebiyle Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1996/424 Esas 1998/619 karar sayılı 30.12.1998 tarihli kararı bu dava

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9
Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14
info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com



Ali Güvenç Kiraz
Avukat

S.Övünç Sarı
Avukat

Şeyda Kaya
Avukat

yönünden kesin hüküm teşkil etmez. Bundan dolayı dava'ı tarafından inşaat ruhsatlarına aykırı olarak yatay değil dikey blokların yapılmış olması sebebiyle bu ölçüde geniş bir alana yaygın olarak yapılmak zorunda kalınması üzerine 512,87 m²'lik geniş bir alanı kapsayarak makul ölçünün ötesinde alan kaybına yol açan ve binaların yıkılmasına bağlı olarak mevcudiyetine gerek kalmayacak olan davalı tarafından yapılmış davacı müvekkile ait alan üzerinde bulunan istinat duvarının tümüyle yıkılmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

Açıklanan gerekçelerle davalı vekilinin kesin hüküm itirazının reddine karar verilmesini talep ederiz.

2. Zamanaşımı Def'ine Cevaplarımız

Davaya konu edilen el atmanın önlenmesi ve yıkım talepleri mülkiyet hakkından kaynaklanmaktadır. Bilindiği üzere mülkiyet hakkı aynı bir hak olup, aynı hakların zamanötesi nitelik taşıdığı, başka bir anlatımla mülkiyet hakkının zamanaşımına uğramadığı hukukun genel ilkelerindedir.

Diğer yandan ecrimisil ve maddi tazminat talepleri ise dava tarihinden geri doğru 5 yıllık dönem için talep edilmiştir.

Açıklanan gerekçelerle davalı vekilinin zamanaşımı def'inin reddine karar verilmesini talep ederiz.

3. Eksik Harç İtirazına Cevaplarımız

Dava değeri yargılama sırasında mahkemece yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine tespit edilebilecek niteliktedir. Bu sebeplerle dava değeri tespit edildiğinde peşin harcın yetersiz kalması halinde eksik harç tarafımızca tamamlanacaktır.

Açıklanan gerekçelerle davalı vekilinin peşin harcın eksik yatırıldığı yönündeki itirazının da bu aşamada reddine karar verilmesini talep ederiz.

4. Esasa İlişkin İtirazlara Cevaplarımız

a) DAVACI MÜVEKKİLİN KENDİ KUSURU İLE İKİZ VİLLALARINI YAPAMADIĞI YÖNÜNDEKİ İDDİALAR FİİLİ VE HUKUKİ OLGULARLA BAĞDAŞMAMAKTA OLUP KABUL EDİLEMEZ.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, hal böyle olmamakla birlikte müvekkilin bu villaları bilinçli olarak yapmadığı kabul edilse dahi, bu durum **davalı kooperatife davacı müvekkilin mülkiyet hakkını ihlal etme ve tüm imar hakkını kullanma hakkı vermez.**

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9
Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14
info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com



agk HUKUK BÜROSU

Ali Güvenç Kiraz
Avukat

S.Övünç Sur
Avukat

Şeyda Kaya
Avukat

Davacı müvekkil dava konusu taşınmazın müşterek maliklerindedir ve 982/2657 hisseye sahiptir. Cevap dilekçesinde dava konusu taşınmazda sanki sadece davalı kooperatif malikmiş ve davacı müvekkil bu taşınmazda haksız zilyetmiş gibi tapu kaydı ve mülkiyet hakkının esasları ile bağdaşmayan beyanlar bulunmaktadır.

Tarafların dava konusu taşınmazla ilgilerini tapu kaydı ve aralarında akdedilen dava dilekçesinde ayrıntılı olarak açıklanan 27.05.1987, 09.08.1989 ve 26.01.2011 tarihli sözleşmeler sağlamaktadır. Bu sözleşmeler taraflar arasında sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde düzenlenmiştir ve her iki taraf açısından da bağlayıcıdır. Dolayısıyla davalı kooperatif vekilinin cevap dilekçesindeki davacı müvekkille ilgili yakınmaları anlamsızdır.

Davalı kooperatifin dava konusu taşınmaz üzerine yaptığı inşaatlar ruhsata aykırı olup tüm imar hakkı davalı tarafından kullanıldığı için davacı müvekkil dava konusu taşınmazdaki mülkiyet hakkından, imar planından ve taraflar arasındaki sözleşmelerden kaynaklanan inşaat/yapılaşma hakkını kullanamamaktadır.

Mülkiyet hakkını imar planlarına ve taraflar arasındaki sözleşmelere aykırı bir şekilde kullanan taraf davalıdır. Bu sebeplerle iddia edildiğinin aksine davacı müvekkilin mülkiyet hakkından, imar planından ve taraflar arasındaki sözleşmelerden kaynaklanan inşaat/yapılaşma hakkını ihlal eden davalı kötüniyelidir.

Davalı kooperatife ait yapıların kaçak durumda olmasının imar planı değişikliği ile de ilgisi yoktur. Böyle olmamakla birlikte, imar planının tarafların aleyhine değişmiş olması hali de mülkiyet hakkının getirdiği *nimet ve külfetler karşısında eşitlik ilkesi* çerçevesinde değerlendirilmelidir.

Dava konusu taşınmazda her iki tarafın da mülkiyet hakkı/hisseleri oranında inşaat yapmak hakkına sahip olduğu izahı gerektirmeyecek kadar açık ve seçik bir konudur.

b) DAVACI MÜVEKKİLİN İŞBU DAVA İLE HAKSIZ KAZANÇ ELDE SAİKİYLE DAVA AÇTIĞINA İLİŞKİN İDDİALAR DA FİİLİ VE HUKUKİ OLGULARLA BAĞDAŞMAMAKTA OLUP KABUL EDİLEMEZ.

Davalı vekili cevap dilekçesinde **sanki davalı kooperatifin yaptığı 11 adet blok imar plan ve notları ile inşaat ruhsatlarına uygunmuş ve kat irtifakları varmış gibi beyanda bulunduğu görülmektedir.**

Davalı vekilinin bu beyanlarının aksine, dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan davalıya ait 11 blokun tümü **kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu olmayan** ve diğer paydaş olan davacı müvekkilin haklarıyla bağdaşmayan, **imar planları ve inşaat ruhsatlarına aykırı yapılmış kaçak yapı niteliğinde** olan ve bu sebeple yıkılmaları gerektiğinden hukuken ekonomik bir değerden de yoksun olan yapılardır.

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9
Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14
info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com



Ali Güvenç Kiraz
Avukat

S.Övünç Sur
Avukat

Şeyda Kaya
Avukat

Nitekim bu hususlar Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/324 Esas 2009/104 Karar sayılı dosyasında bulunan İnşaat Mühendisi Bilirkişi Kısmet Gürsel ve Mahalli Bilirkişi Mustafa Konyalı tarafından düzenlenen 16.01.2009 tarihli **raporda tespit edilmiştir.**

Açıklanan sebeplerle davacı müvekkil taraflar arasında kararlaştırılan ve davalı vekilince de cevap dilekçesinde içeriği kabul edilen sözleşmelerde öngörülen davacı müvekkilin yapma hakkı bulunan 3 adet ikiz villayı yapamamasından dolayı ve bu ikiz villaları yapabilmek amacıyla inşaat ruhsatı alma şartlarını/**imar hakkını sağlayabilmek için işbu davayı mülkiyet hakkına dayalı olarak açmıştır.**

c) DAVACI MÜVEKKİLİN AZILNAME DÜZENLEMEKLE ART NİYETLİ DAVRANDIĞI YÖNÜNDEKİ İDDİALAR DA YERSİZ OLUP KABUL EDİLEMEZ.

Davacı müvekkilin davalı kooperatifi vekaletname ile verdiği vekillikten azletmiş olmasının sebebi davalı kooperatifin davacı müvekkilin mülkiyet hakkını ihlal etmiş olmasıdır.

Davalı kooperatifin bu binalara iskan alamamış olmasının sebebi davacı müvekkilin düzenlediği azilnameler değildir.

Davalı kooperatifin yaptığı binalarda kat irtifakı kuramamış olmasının sebebi yapılan binaların **imar plan ve notları ile inşaat ruhsatlarına aykırı yapılmış olmasıdır.**

Davalıya ait yapıların iskan alabilmesi için ruhsat ve eki projelere uygun hale getirilmesi gerektiği ancak bunun **imkansız olduğu** da Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/324 Esas 2009/104 Karar sayılı dosyasında bulunan İnşaat Mühendisi Bilirkişi Kısmet Gürsel ve Mahalli Bilirkişi Mustafa Konyalı tarafından düzenlenen 16.01.2009 tarihli raporda tespit edilmiştir.

d) DAVACI MÜVEKKİLİN İSTİNAT DUVARININ YAPIMINA MUVAFAKAT ETTİĞİ YÖNÜNDEKİ İDDİALAR DA DOĞRU OLMAYIP KABUL EDİLEMEZ.

Beykoz 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1996/424 Esas 1998/619 karar sayılı dosyasında Harita Mühendisi Salih Urgancı'ya ait raporda, dava konusu duvarın davacı müvekkil Hüseyin Kalealtı'na ait yere 512,87 m2 tecavüzlü olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca davalı vekilinin **her nedense cevap dilekçesinde hiç sözünü etmediği taraflar arasındaki 26.01.2011 tarihli sözleşmede** taraflar, dava konusu istinat duvarının kapsadığı 512,87 m2'lik alanın davacı müvekkile ait alanda kaldığını ve dolayısıyla istinat duvarının müvekkile ait alana 512,87 m2 tecavüzlü olduğunu (m. 5-e.) hüküm altına almışlardır. Dolayısıyla bu husus tarafların dava konusu taşınmazda harici taksimi zemindeki sabit sınırlarıyla birlikte belirlemiş olduklarını, istinat duvarının davalı kooperatif tarafından yapılmış olduğunu, istinat duvarının davacı müvekkile ait alanın 512,87 m2'lik kısmına

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9

Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14

info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com



ak HUKUK BÜROSU

Ali Güvenç Kıraz
Avukat

S.Övünç Sar
Avukat

Şeyda Kaya
Avukat

tecavüzlü olduğunu, istinat duvarının davalı kooperatife ait alana bakan yüzü itibariyle taraflar arasındaki harici taksimin sabit sınırlarını oluşturduğunu bir kere daha ortaya koymuştur.

Dava konusu istinat duvarının kapsadığı 512,87 m²'lik alanın davacı müvekkile ait alanda kaldığı ve dolayısıyla istinat duvarının müvekkile ait alana 512,87 m² tecavüzlü olduğu hususu davalı vekilinin cevap dilekçesinde de kabul ve ikrar edilmiştir.

Dolayısıyla davacı müvekkilin kendi hissesine düşen kısmı kullandığı iddiası da doğru değildir. Davacı müvekkile harici taksimde düşen alanın 512,87 m²'lik kısmına davalı kooperatif tarafından tecavüz edilmiş olup, bu kısım davalı kooperatif tarafından kullanılmaktadır. Ecrimisil talebimizin dayanağı da bu olgudur.

e) DAVA KONUSU TAŞINMAZIN MEVCUT HALİYLE ORTAKLIĞININ GİDERİLEBİLECEĞİ YÖNÜNDEKİ İDDİALAR DA DOĞRU DEĞİLDİR.

Dava dilekçemizde de açıkladığımız üzere, Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 1986/443 Esas 1987/855 Karar sayılı dosyası, 27.05.1987 tarihli sözleşme, 09.08.1989 tarihli sözleşme, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/324 Esas 2009/104 Karar sayılı 14.05.2009 tarihli kararı, 26.01.2011 tarihli sözleşme içeriğine göre dava konusu taşınmazdaki müşterek mülkiyetin/ortaklığın taşınmazın aynen taksimi/ıfrazı suretiyle çözülmesi yönünde taraflar arasında öteden beri gelen irade birliği bulunmaktadır.

Nitekim taraflar arasındaki son sözleşme olan **26.01.2011 tarihli sözleşmede** taraflar, dava konusu taşınmaz üzerindeki ortaklığın taşınmazın ıfrazı suretiyle giderilmesini kabul ettiklerini (**m. 3 ve 6.**); Taşınmazı Parsel A ve Parsel B olarak parselasyon planına göre ıfraz etmeyi kabul ettiklerini (**m. 6.**) hüküm altına almışlardır. **Bu sebeple belirtilen sözleşme dava konusu taşınmazın satışı suretiyle ortaklığın giderilmesini olanaksız kılmaktadır.**

Nitekim davalı kooperatif de Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2017/1532 esas sayılı dosyasına konu davasında dava konusu taşınmazın **öncelikle aynen taksim talebiyle ortaklığın giderilmesi için dava açmıştır.**

Bu dosyada her iki taraf da öncelikle aynen taksim suretiyle ortaklığın giderilmesini talep ettiklerinden öncelikle taşınmazın aynen taksim edilip edilemeyeceğinin netleştirilmesi gerekmektedir.

Dava konusu taşınmazın mevcut kullanım şekli itibariyle aynen taksimi mümkün olmadığından, ancak davacı müvekkil tarafından açılmış olan işbu dava sonuçlandırıldığında dava konusu taşınmaz taraflar arasında aynen taksim edilebilir hale gelebilecektir.

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9
Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14
info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com



TALEP SONUCU :

Dava dilekçemizdeki beyanlarımızı da tekrarlar, davalı vekilinin kesin hüküm, zamanaşımı ve sair usule ve esasa ilişkin itirazlarının reddi ile delillerimizin toplanarak davanın esasına girilmesi ve dava dilekçesindeki beyan ve taleplerimiz doğrultusunda davamızın kabulüne karar verilmesi vekil sıfatıyla arz ve talep olunur.

Av. Ali Güvenç KIRAZ

Bağdat Caddesi, Zincirli Köşk Sokak, Köşk Apartmanı, No.2, Kat:2, Daire:9
Erenköy / Kadıköy / İstanbul / Türkiye

Tel: +90 (216) 449 94 13 - Tel: +90 (216) 550 55 06 - Fax: +90 (216) 449 98 14
info@agkhukuk.com - www.agkhukuk.com

