

ASLİYE 2. HUKUK HAKİMLİĞİ'NE

BEYKOZ

(Bilirkişi Raporu )

DOSYA NO : 1996 / 424  
DAVACI : Hüseyin KALEALTI  
VEKİLİ : Av. Aktan AKSEKİ  
DAVƏLİ : S.S.Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Koop.  
KONUSU : Kal ve Tazminat

Sayın Sahkemenin 1996/424 esasında kayıtlı davada reser bilirkişi olarak atandığımdan; Dava konusu hakkında teknik inceleme yapmak üzere keşif icra edilmiştir.

Keşif zabitinde tarafımı tevdii edilen konu; " 9.8.1989 tarihli mukavele ve ekindeki krokiye göre davalının yapmış olduğu duvarın davacı tarafın kısmına tecavizlü olup olmadığı tapudaki hisseleride dikkate alınarak krokiye bağlanmak üzere rapor halinde bildirilmesi" istenmiştir.

Mahallen davacı tarafından inşa edilen yüksek istinat duvarı ve konumu görülmüştür. Dosyadaki daha önce yapılan bilirkişi raporlarındaki belirtilen konumun yerinde olduğu tesbit edilmiştir. Dosya muhteviyatı ve mukavale incelendiğinde mukavele eki takşım haritasının dosyada bulunmadığı tesbit edilmiştir. Dosyada bulunan harita ise inşaatla ilgili vaziyet planını göstermekte olduğu tesbit edilmiştir. Tarafımdan verilen ön rapor sonucu ; davacı vekilince Sayın Mahkameye sunulan ve 14.11.1997 tarih havaleli dulekçe ekindeki harita ile zemin bilgileri bütünlüğünüstir. Yapılan çalışma sonucu mukavele ve eki haritalara göre ekte taktim ettiğim 1/500 ölçekli krokide A ile gösterilen ve kırmızı boya ile çevrelenen kısım davacı ya ait olan ve tapudaki hissesine isabet eden (10628.14 m<sup>2</sup> /2657 X 982 = 3928,14 m<sup>2</sup> lik kisimdır. B ile gösterilen ve sarı renkle çevrelenen kısım davalı ya ait olan ve tapudaki hissesine isabet eden(10628.12m<sup>2</sup>/ 2657 x 1675= ) 6700.24 m<sup>2</sup> lik kisimdır. C ile gösterilen ve yeşil renk le boyanan kısım ise davalının istinat duvarı yapmak suretiyle davacıy ayrılan 3928.14 m<sup>2</sup> lik kısma olan 512.58 m<sup>2</sup> lik tecavüzü göstermektedi. Tanzim edilen knoki ve eki koordinat listesi ekte taktim edilmiştir.

Taktirlerinize arz olunur. 15.12.1997

BİLİRKİŞİ  
MEHMET BALLİ  
HARITA VE KADASTRO MÜHENDİSİ

İL  
İLÇESİ  
MAHALLESİ  
PAFTA  
ADA  
PARSEL

İSTANBUL  
BEYKOZ  
ANADOLUHİSARI  
16  
919  
2

ASLİYE 2. HUKUK HAKİMLİĞİ'NE  
BEYKOZ

DOSYA NO : 1996 / 424

Nokta Adı	Y	X
31	1 21518	11 193.90
32	1 21920	11 161.30
33	1 220.40	11 144.82
34	1 21515	11 201.51
35	1 225.81	11 117.06
36	1 231.60	11 116.75
37	1 231.53	11 115.71
38	1 235.10	11 115.33
39	1 238.74	11 110.81
40	1 241.19	11 095.70
41	1 239.26	11 094.64
42	1 240.08	11 093.04
43	1 222.75	11 084.84
44	1 224.90	11 140.96
45	1 205.23	11 088.33
46	1 175.61	11 092.58
54	1 239.93	11 208.65
55	1 239.85	11 204.76
56	1 245.63	11 152.47
57	1 246.75	11 148.82
58	1 248.38	11 143.19
59	1 250.60	11 138.28
60	1 232.53	11 134.16
61	1 254.94	11 130.76
62	1 283.61	11 096.76
63	1 287.13	11 092.57
64	1 288.84	11 090.03
65	1 289.37	11 086.46
66	1 288.88	11 083.36
67	1 287.10	11 080.89
68	1 284.71	11 078.97
69	1 276.53	11 075.51
70	1 262.07	11 068.91
71	1 248.90	11 063.77
72	1 241.91	11 061.11
73	1 237.02	11 059.73
74	1 229.63	11 058.11
75	1 222.33	11 057.51
76	1 213.73	11 057.71
77	1 207.33	11 058.47
78	1 199.33	11 059.86
79	1 190.52	11 061.40
80	1 178.92	11 062.89
81	1 167.22	11 065.34
82	1 144.54	11 067.21
83	1 139.64	11 066.71
84	1 136.15	11 066.06
85	1 133.06	11 064.37
86	1 130.97	11 062.14
87	1 127.29	11 058.47
102	1 146.50	11 092.12
106	1 231.10	11 210.70
107	1 173.65	11 086.11
108	1 188.35	11 134.71
109	1 219.56	11 203.55
201	1 174.90	11 090.25
202	1 223.17	11 081.83
203	1 244.72	11 092.03

Nokta Adı	Y	X
204	1 241.48	11 112.03
205	1 236.69	11 118.00
206	1 228.62	11 119.49
207	1 227.75	11 142.34
208	1 223.16	11 146.27
209	1 217.03	11 197.97

BİLİRKİSİ  
15.12.1997  
Mehmet BALLI  
Harita ve Kadastro Mühendisi

(X)

**BEYKOZ 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE  
BİLİRKİSİ RAPORU**

**DOSYA NO: 996/424**

**DAVACI : Hüseyin Kalealtı**

**DAVALI : S.S. Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Koop.**

**DAVA : Kal ve Tazminat**

Mahkemenizce Bilirkişi seçilmiş olduğumdan 13.11.1996 günü Mahkeme yetkiye birlikte mahalline gidildi.

Mahallinde tarafımıza gösterilen yeri gördüm, gerekli incelemelerimi yaptım. Kadastro Bilirkişisi Salih Urgancı'nın rapor krokisinde de görüldüğü gibi burası dava konusu Beykoz A.Hisarı Mahallesi 16 pafta 919 ada 2 parsel nolu yerdir.

Davacı Taraf hissedarı olduğu dava konusu taşınmaz üzerinde karşılıklı olarak inşaat yapmak üzere anlaşmışlardır. Ancak Davalı Taşınmaz üzerine yaptığı istinat duvarı ile tecavüz ettiği dolayısıyla: Tecavüzün kal-i bu mümkün değilse tazminini talep etmektedir.

**Taşınmazın tapu kaydı:**

Dava konusu 16 pafta 919 ada 2 parsel sayılı 10628m arsanın 1675/2657 hissesi S.S. göksu Evleri Konut ve Arsa Yapı Kooperatif adına 982/2657 hissesi ise Hüseyin Kalealtı adına kayıtlıdır.

**Tamazın mevcut durumu:**

Davakonusu taşınmaz çok meyilli bir arazi olup batı kısmında Davalı Kooperatif tarafından bloklar yapılmış, blokların alt kısmında arazinin kaymasını önlemek için 6.00m ile 10.00m arasında değişen yükseklikte istinat duvarı yapılmış durumdadır. Duvarın zemin kısmında 1.00m yüksekliğinde mütemadi temel bulunmaktadır. Duvarın ortak sınır boyunca toplam uzunluğu 184.50m dir.

Duvarın hemen üst tarafında (Davalının hissesi karşılığı ve tecavüzlü alan ile birlikte kullandığı alanda) Dava linin yaptığı toplam 7 katlı bloklar, duvara ortalama 5.00m yaklaşmış durumdadır.

İstinat duvarının çok yüksek olması ve blokların yaklaşma mesafesini dikkate aldığında Blokların duvara yaptıkları basınç çok güçlündür. Dolayısıyla Dava konusu parselde istinat duvarının Tarafların hisse alanlarına uygun hale getirmek için yerinin değiştirilmesi yani yıkılarak yerinin değiştirilmesi, Blokların tamamen aşağı doğru yıklılması veya kullanılamayacak şekilde zarar görmesi sonucunu doğurur.

Kadastro rapor krokisinde görüldüğü gibi Davalının kullanıldığı duvar ile çevrelenmiş alan hissesinden 512.87m<sup>2</sup> fazladır. Dolayısıyla Davacının hissesine 512.87m<sup>2</sup>-tecvüz edilmiş durumdadır.

(D)

Dava konusu taşınmaz üzerindeki istinat duvarın da-  
va tarihli mahalli piyasa rayıcılerine değeri:

Malzeme, işçilik, nakliye ve müteahhitlik kari da-  
hil: ..... = 8.100.000.000.TL dir.

Davalının hissesinden fazla kullandığı alanın arsa  
olarak dava tarihli mahalli piyasa rayıcılerine göre değeri:  
 $512.87m^2 \times 8.000.000.TL = 4.102.960.000.TL$

Dava konusu mahalde bulunan istinat duvarının bir  
bölmü yıkıldığındı, diğer bölgülerin bir kısmı tamamen diğer  
kısımlar ise esneyerek özelliğini (mukavemetini) yitirir ve  
çevre için büyük tahlike oluturur kanaatindeyim.

Istinat duvarının bir kısmı yıkılsa da hi diğer ki-  
simlar yukarıda bahsedilen şekilde zarar göreceğinden, duvar-  
da meydana gelecek zarar duvarın tüm değerini kapsamalıdır.

Sonuç olarak yukarıda bahsedilen tüm bu sebeplerden  
dolayı istinat duvarının yıkılması fahiş zarar doğurur kanaa-  
tiyle...

Tarafımdan hazırlanan iş bu raporumu Mahkemenizin  
takdirlerine sunarım. 14.3.1997

İnşaatçı Bilirkişi  
Nazım Kabakçı  
Mimar

  
D  
11.3.1997  
Hakim 2120  
Nazım Kabakçı