

TEDBİR TALEPLİDİR

İSTANBUL ANADOLU 18. SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE
Dosya no:2013/386 E.

DAVACI :Mesude İyiler,(T.C. 44806404426)
Etiler Hilal Sok. Gül Apt. No:4/11 Beşiktaş/İstanbul
VEKİLİ :Av.Mustafa Biçer, (Tlf:216 374 71 11)
Esentepe mah. Ankara Cad. Ataş Apt. No:49/3
Kartal/İstanbul
DAVALI :Cemil Molla Yalısı Apt. Maliklerine İzafeten Yönetici
A.Burçin ÖZENSEL,
Hüsrev Gerede Cad. Ömer Rüşdü Paşa Sk. No: 3/A
Pk:34365 Teşvikiye İstanbul
KONUSU :Taraflımızdan iptali istenen 28.05.2013 tarihli olağanüstü
kat malikleri kurulu kararlarının 4 ve 5 maddesinde
alınan kararların icrasına başlanmış olup, çalışmaların ve
aidatların toplanmasının durdurulması için tedbir kararı
verilmesi talebidir.
AÇIKLAMALAR

1-Dava dilekçemizde beyan ettiğimiz kanuna aykırı
kararların icrasına ve aidatların toplanmasına başlanmıştır.

Sayın Hakimliğinizin 2013/60 D.İş sayılı dosyasından
yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi raporu dosyaya ibraz edilmiş olup, raporda rıhtım ve
çatıdaki onarımların 64.500,00.-TL+ KDV ye yapılacağı yazılıdır. İptalini istediğimiz Kat
Malikleri kurulu kararına göre rıhtım ve çatı yapıldığında ise 289.953,00.-TL+ KDV lik bir
masraf çıkarılmıştır.Aradaki fark 225.453,00.-TL +KDV dir

Raporda rıhtımın karadan yapılacak çalışma ile
onarılacağı, çatının da komple yenilenmesi yerine onarılmasının yeterli olacağı belirtilmiştir.

- Denizde çalışma yapılması denizin bir bölümünün betonla doldurulması kanuna aykırıdır.
- Rıhtımın hasarlı olmayan bölümlerinde de çalışma yapılarak gereksiz masrafa girilmesi
büylelikle kat maliklerinin fazla ödeme yapmak zorunda kalması neticesini doğurmaktadır.
- Fore kazıkların denize çakılması eşnasında sarsıntıdan binada bir takım zararların oluşması
söz konusu olabilecektir.
- Rıhtım için Deniz Yapı' nın teklifinde dökümlü sarf edilecek malzeme listesi ve yapılacak
işlem listesi bulunmamakta buda maliyetin ne kadar olacağını belirsiz hale getirdiğinden
maliyetin ucu açık kalmaktadır.
- Gerek rıhtım gerekse çatı için talep edilen ve karar alınan ücretler fahiştir.

2-İleride telafisi imkansız zararların doğumunu
engellemek için çatı ve rıhtımla ilgili çalışmaların ve aidatların toplanmasının durdurulması
için tedbir kararı verilmesi talep etme zarurietiyi hasıl olmuştur.

3-Dava dilekçesinde HMK 119 maddesi gereğince eksigimiz bulunmamaktadır. Sayın Hakimliğinizce tespit edilen bir husus var ise bildirildiğinde derhal giderilecektir.

HUKUKİ NEDENLER

;Kat Mülkiyeti Kanunu Mad.33 , Boğaziçi Kanunu
madde 18 Vs. ilgili mevzuat.

NETİCE VE TALEP

nedenlerle,

Yukarıda ve dava dilekçesinde arz ve izah olunan

Çatı ve rıhtımla ilgili çalışmaların ve bu çalışmalarla ilgili aidatların toplanmasının durdurulması için tedbir kararı verilmesini, saygılarımla vekaleten arz ve talep ederim.25.07.2013

Eki ;Bilirkişi raporu

Davacı Vekili
Av. Mustafa Biçer



İSTANBUL ANADOLU 18. SULH HUKUK MAHKEMESİ
SAYIN HAKİMLİĞİNE:
(BİLİRKİŞİ RAPORUDUR)

Dosya No. : 2013 / 60 D. İş
Hakim : Nilüfer GÜVEMLİ - 27540
Tespit isteyen ... : Mesude İyiler
Karşı taraflar..... : Cemil Molla Yalı Apartmanı Maliklerine İlafeten Yönetici A.Burçin Özensel
Tespit konusu : Delil tespiti

OLAY :

Tespit isteyen vekili müvekkilinin 3 nolu bağımsız bölümünün maliki olduğu Üsküdar, Kuzguncuk Mahallesi, Abdullahaga Caddesi 22 kapı nolu, tapuda 122 pafta, 689 ada, 9 sayılı parsel üzerinde mevcut Cemil Molla Yalısının çatısında ve rıhtımında birtakım onarımların yapılması gerekliliği bulunmasına rağmen tamiratların yapılmadığını, tespit konusu taşınmazın çatı ve rıhtımında tamir edilmesi gereken yerlerin tespiti ile ne kadar zamanda ne kadar maliyet ve nasıl bir yöntem ile onarımların yapılması gerektiğinin tespiti talebi ile Yüksek Mahkemenize yapılan müracaat üzerine, tarafınızdan resen bilirkişi seçilmiş olduğundan Sayın Hakim Başkanlığında Mahkeme Heyeti ve tespit isteyen vekili ile birlikte 10.07.2013 günü saat : 10.00 da tespit konusu taşınmaza gidilerek gerekli inceleme ve tespitler yapılmış olup görüş ve kanaatim aşağıda açıklanmıştır.

1.-TAPU KAYITLARI:

Dosyasında mevcut Üsküdar Tapu Müdürlüğünün 16.08.2011 gün ve 3358 sayılı yazısından:

Zemin kat 1350/8100 arsa paylı 1 nolu meskenin tamamının Haldun Cillov,
Zemin kat 1350/8100 arsa paylı 2 nolu meskenin 1/2 payının İbrahim Köşdere, 1/2 payının Cavide Köşdere,
1.normal kat 1350/8100 arsa paylı 3 nolu meskenin tamamının Mesude Şatıroğlu,
1.normal kat 1350/8100 arsa paylı 4 nolu meskenin tamamının Ahmet Emre Serpen,
2.normal kat 1350/8100 arsa paylı 5 nolu meskenin tamamının Ayşe Çöl,
2.normal kat 1350/8100 arsa paylı 6 nolu meskenin tamamının Durin Ababay adlarına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

2.-YÖNETİM PLANININ İNCELENMESİ:

A.-Üzerinde 39 ve 55 numarası yazılı yönetim planlarında

Dosyasında mevcut Üsküdar Tapu Müdürlüğünün 16.08.2011 gün ve 3358 sayılı yazısına ekli olarak gönderilen tüm kat maliklerince onaylanmış planın 8. – 5.maddeleri:Bütün kat malikleri rızası alınmadıkça, ortak yerlere inşaat, onarım ve tesisler ile dış badana boya yapılamazlar.

B.-Yönetim Planı Değişikliği:

3.maddesinde:Ortak kısımlarda tadilat veya ilaveler kat malikleri kurulunun 4/5 çoğunlukla vereceği kararla mümkün olabilir, değişikliğin 1,2,4,5 ve 6 nolu daire maliklerince imzalandığı görülmektedir böylece 5/6 büyüktür 4/5)

3.-TESPİT KONUSU İMALATLARIN HALİHAZIR DURUMU :

Tespit konusu Üsküdar, Kuzguncuk Mahallesi, Abdullahaga Caddesi 22 kapı nolu 1 bodrum, zemin ve 2 normal ve çatı katlı Cemil Molla Yalı apartmanının çatı ve rıhtımındaki hasarlarla ilgili olarak yapılan inceleme ve tespitlerde binanın çatı örtüsündeki hasarlardan ötürü çatı altındaki kata yağmur sularının akması nedeniyle hasarlar meydana getirdiği ifade edilmekte olup mahallindeki incelemelerden de anlaşılmaktadır.

Apartmanın denize cepheli rıhtımında bir bölgedeki hasarlardan ötürü deniz sularının apartmanın denize cepheli bahçesinin içerisine zemin toprağı altundan girmiş olduğu ve bahçe zemininde çöküntüler

oluşturduğu rıhtım hasarının giderilmesi için halen tüm rıhtım boyunca demir boruların deniz zeminine çakılmakta olduğu tespit edilmiştir.

4.-TESPİT KONUSU İMALATLARIN HASARLARININ GİDERİLMESİ :

Tespit konusu taşınmaz Üsküdar, Kuzguncuk Mahallesi, Abdullağa Caddesi 22 kapı nolu Cemil Molla Yalısı apartmanının çatısında ve rıhtımında yapılan inceleme ve tespitler sonucu hasarların giderilmesi için yapılması gereken imalatlar aşağıda hesaplanmıştır.

A.-Çatı Hasarları:

- a.-Çatı üzerinde mevcut kiremit örtüsünde aşırı miktarda olmadığı tespit edilen kırık kiremitlerin yenileri ile değiştirilmesi.
- b.-Mahya kiremitlerinin ekseriyetinin aralarında açılmalar meydana gelmiş, önemli bir kısmında harç mevcut olmayıp mahya kiremitlerinin aralarında açılmalar mevcuttur.
- c.-Mahya kiremitlerinde harçlanmış olanlarında kiremit örtüsü ile aralarında çatlamalar nedeniyle açıklıklar meydana gelmiştir.
- d.-Gizli dere içerisine kaplanan bitümlü tecrit malzemesinin ve baca eteklerinin bazı bölümlerinde harpuştalar ile aralarında açılmalar meydana gelmiş olup geçen süre içerisinde niteliklerinde kayıplar oluşmuştur.
- e.-Çatının teras bakan kenarlarındaki yağmur suyu derelerinde suyun akması için gereken derinlikler kaybolmuş olup yağmur suyu buradan taşarak mahya kiremidi altından döşemeye geçerek aşağıya akmaktadır.

B.-Rıhtım Hasarları:

- a.-Tespit konusu taşınmazın denize cepheli 59,00m. uzunluğundaki betonarme rıhtımın bir bölgesinde beton rıhtımdan takriben 6m. mesafede rıhtımdan su kaçağı nedeniyle bahçe zemininde göçme meydana gelerek çukur oluşmuştur.
- b.-Rıhtımda yapılan incelemelerde bahçede göçme meydana getiren bölge dışında başka bölgelerde herhangi bir çöküntü ve hasara rastlanmamıştır, bahçedeki göçmenin tabanı bahçe zemininden 1,00 - 1,50m. derinlikte olup tabanda halen deniz suyu mevcuttur.

5.-ÇATIDAKİ HASARLI İMALATLARIN GİDERİLMESİ BEDELİ:

Tespit konusu taşınmazın çatı ve rıhtımında yapılan inceleme ve tespitler sonucu mevcut hasarların onarılması bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatlarının piyasada oluşmuş rayiçleri araştırılmak suretiyle aşağıda tespit edilmiştir:

A.-Çatı Hasarlarının Giderilmesi:

- a.-Çatı üzerinde mevcut kırık ve birbirine uyumsuz kiremitlerin yeni ve aynı cins kiremitle değiştirilmesi bedeli:4.000,00.tl.
- b.-Çatı katı terasına bakan bölümde çatı kiremit örtüsünün sökülüp değiştirilmesi bedeli :3.000,00.tl.
- c.-Çatı katı terasına bakan bölümdeki yağmur suyu deresinin tecrit malzemelerinin yenilenmesi yağmur suyunun akışına uygun derinlik verilmesi bedeli:2.500,00.tl.
- ç.-Kiremit altına serilmiş olan bitümlü malzemenin hasarlı olanlarının yenilenmesi bedel:2.000,00.tl.
- d.-Binanın tüm mahya kiremitlerinde kırık, çatlak, harçlarından ayrışma, kiremit örtüsü ile aralarında açılmalar bulunması nedeniyle tüm mahya kiremit örtüsünün değiştirilmesi ve harçla birbirlerine bağlantılarının sağlanması bağlantı harçlarının bedeli.....:12.000,00.tl.
- e.-Gizli dere içerisinde mevcut bitümlü malzemenin açılan kısımlarının şalopayla ısıtılıp harpuştaya yapıştırılması, değişmesi gerekenlerin yenilenmesi bedeli.....:3.000,00.tl.
- f.-Baca eteklerinden ayrılmış bitümlü malzemelerin şalopayla ısıtılıp baca bedenine yapıştırılması bedeli.....: 500,00.tl.
- g.-Molozların atılması ve nakliye bedeli.....:2.500,00.tl.
- Toplam.....:29.500,00.tl.

B.-Rıhtım Hasarlarının Giderilmesi:

a.-Halen binanın bahçe zemininde göçmeye neden olan rıhtım betonarme bloklarındaki su kaçağının giderilebilmesi için çimento esaslı hızlı priz yapan genişleme özellikli malzeme ile beton blok önünden gelen suyun akıntısının durdurulması.

b.-Rıhtımdaki betonda meydana gelen derzlere yüksek basınçla poliüretan enjekte edilmesi.

c.-Poliüretan malzemenin mukavemetini güçlendirmek için arkasına yüksek mukavemetli PCC onarım harcı takviyesi yapılması gerekmektedir.

ç.-PCC onarım harcının arkasında kalan boşluk alanına beton dökülerek güçlendirme yapılmalıdır.

Bu imalatların yapım bedeli nakliyeler dahil

35.000,00.tl. sıdır.

SONUC:

1.-Tespit isteyen 3 nolu bağımsız bölüm maliki olduğunu ifade ettiği Üsküdar, Kuzguncuk Mahallesi, Abdullahaga Caddesi 22 kapı nolu 1 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katlı betonarme karkas tarzda ve ayrıık nizamda inşa edilmiş Cemil Molla Villa apartmanının çatı örtüsündeki ve rıhtımındaki tüm hasarların giderilebilmesi bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatlarının piyasada oluşmuş rayiçleri araştırılmak suretiyle 10.07.2013 tespit tarihi itibariyle **64.500,00.tl sı (k.d.v. hariç)** olarak hesaplanmıştır.

2.-Tespit konusu taşınmazın çatısındaki hasarlı imalatların hasarlarının giderilebilmesi için 7 iş gününe ihtiyaç bulunmaktadır.

3.-Tespit konusu taşınmazın rıhtımındaki hasarlı imalatların hasarlarının giderilebilmesi için 7 iş gününe ihtiyaç bulunmaktadır.

Tarafımdan hazırlanmış olan işbu rapor Yüksek Mahkemenizin takdirlerine saygılarımla sunulmuştur.12.07.2013

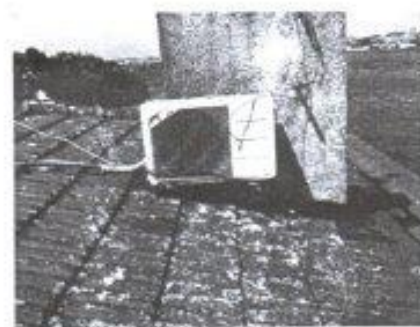
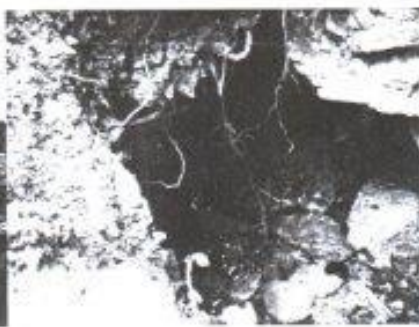
Ekleri: Mahalline ait fotoğraflar

BİLİRKİŞİ

Ercan ÜÇER

İnş. Müh.

Sigorta Eksperti



A

T.C.
İstanbul
Anadolu 18. Sulh Hukuk Mahkemesi

Dosya No : 2013/386 Esas

TAAHHÜTÜ

No:



Adı Soyadı : DAVALI BURÇİN ÖZENSEL

(Cemil Molla Yalısı Apt. Maliklerine İzaften)
Hüseyin Gerde Cad. Ömer Rüşdü Paşa Sk. No 3/A
Teşvikiye İstanbul
adresinde bulunur.

Duruşma Günü: 25/09/2013

Duruşma Saati: 11:00

Duruşma Yeri : İstanbul Anadolu 18. Sulh Hukuk
Mahkemesi Duruşma Salonu

Mühür ve imza

BU ZARFTA Beyan Dilekçesi - [Vekil Mustafa Bicer] - 29/07/2013 VARDIR.

Buradan katlayınız

"STANDART ABONE TCKIMLIKNO" yazıp 4060'a gönderip abone olabilirsiniz. Abonelikler hakkında detaylı bilgi için