

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.  
İSTANBUL  
5. SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2020/622  
KARAR NO : 2022/92  
HAKİM : Derya AYDOĞDU 252045  
KATİP : Kadriye ORAL 111218  
DAVACI : KAYYIM İSTANBUL DEFTERDARLIĞI - Ankara Cad. N.8  
Cağaloğlu/İSTANBUL  
VEKİLİ : Av. UMUT ÜSTÜN - Molla Fenari Mah. Şerefefendi Sok. N.44/46  
Nuruosmaniye-Fatih/İSTANBUL  
DAVALILAR : Mehmet oğlu HULUSİ (51466166588 TC)'nin mirasçıları  
1- AYŞE CÜNER TAT -32287794068 - Siyavuşpaşa Mah. Gonca Sok. N.10 İç Kapı  
N.4 Bahçelievler/İSTANBUL  
2- HALİT BURAN -19805209600 - Alaettin Mah. 2 Nolu Sok. N.9 İç Kapı N.2  
Erdek/BAL KESİR  
3- NERMİN VARLI -10999880026 - Başak Mah. Yunus Emre Cad. N.9H İç Kapı  
N.30 Başakşehir/İSTANBUL  
4- NESRİN ARSLANGİL -56080018794 - Efeler Mah. 1308 Sok. N.10 İç Kapı N.6  
Didim/AYDIN  
VEKİLİ : Av. GÜLER KÜÇÜKEMRE KEPENEKLİOĞLU - İstasyon Cad. Uzunkaya Çarşısı  
K.3 N.158 Kartal/İSTANBUL  
DAVALILAR : 5- LÜTFÜ SUSKUN -51445167216 - Sakarya Mah. İkiköşeli Sok. N.39 İç Kapı N.1  
Eyüp/İSTANBUL  
6- YURDANUR SUSKUN -20521665816 - Sakarya Mah. İkiköşeli Sok. N.39 İç  
Kapı N.1 Eyüp/İSTANBUL  
VEKİLİ : Av. ATIF ŞENEL - Ali Galip Bey Cad. N.15/4-56 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL  
DAVALI : 7- İHVA İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED  
ŞİRKETİ -0470056893100014 - İdris Köşkü Cad. N.59 Eyüp / İSTANBUL  
VEKİLİ : Av. NURİDDİN DÖNMEZ - Oğuzhan Cad. N.19/1 Fatih/İSTANBUL  
DAVALILAR : 8- EBRU ADEM -34069031972 Merkez Mah. Menekşe Sk. No:34 İç Kapı No:9  
Avcılar/ İSTANBUL  
9- ERDOĞAN SUSKUN -51442167370 Göztepe Mah. Kaktüs Sk. No:1 İç Kapı  
No:1 Beykoz/ İSTANBUL  
10- ERKAN ERSÖZ -34057032318 Uyanış Mah. Kızlar Pınarı Cad. No:188 İç Kapı  
No:10 Keçiören/ ANKARA  
11- GÜLENAY ERSÖZ -34075031744 Uyanış Mah. Kızlar Pınarı Cad. No:188 İç  
Kapı No:10 Keçiören/ ANKARA  
12- KUBİLAY ERSÖZ -34072031808 Tepebaşı Mah. Foça Sk. No:70 İç Kapı No:8  
Keçiören/ ANKARA  
13- NURSEL YILDIZ -44152416142 Göztepe Mah. Korkut Sk. No:5 İç Kapı No:10  
Beykoz/ İSTANBUL  
14- YÜKSEL YAYLALI -21365174694 Barbaros Mah. Tophanelioğlu Cad.  
No:74O İç Kapı No:24 Üsküdar/ İSTANBUL  
DAVA : Kıymet Takdirine İtiraz  
DAVA TARİHİ : 12/10/2020  
KARAR TARİHİ : 01/02/2022  
KARARIN YAZILDIĞI TARİH : 21/03/2022

Mahkememizde görülmekte bulunan Kıymet Takdirine İtiraz davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

**GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:**

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle, İstanbul 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 24/10/2019 tarih 2013/992 esas,



2019/802 karar sayılı ilanı ile İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, İdris Köşkü Mevkii 35 Pafta 37 Ada 11 Parsel sayılı taşınmazın satış suüretiyle ortaklığın giderilmesine karar verildiği, mezkûr karar sonrasında 5. Sulh hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun 2019/5 Satış dosyası ile taşınmazın satışa esas kıymet takdirinin yapıldığı, raporun 06/10/2020 tarihinde tebliğ edildiği, kıymet takdirine esas bilirkişi raporunun güncellikten ve bilimsel metotlardan uzak olarak hesaplandığı, taşınmaza 2.076.000 TL kıymet takdiri yapıldığı, söz konusu bedelin bilimsellikten uzak ve düşük olduğu, zira bölgedeki taşınmaz satış ilanları dikkate alındığında taşınmazın düşük tespit edildiğinin anlaşılacağı, taşınmazın hali hazır durumu, semti, semt içindeki mevkii, konumu, çevresinin oluşum ve gelişimi, belediye hizmetlerinden yararlanma, ulaşım kolaylığı, emsal rayiç değerler imar tadilatının ve yapılanma olanağının yeni bitmiş birçok siteye yakınlığı gibi değerler göz önüne alındığında serbest piyasa değerlerinde ve gayrimenkulün bulunduğu bölgede artış olduğu, bilirkişi raporunda taşınmazın m2 değerinin 4.000 TL olarak tespit edildiği, benzer nitelikteki taşınmaz m2 değerlerinin 6.000 TL civarında olduğunu belirtilerek 30/09/2020 tarihli bilirkişi raporuna itiraz ile düşük bedelin artırılması gerektiği, itirazın kabulü ile taşınmaz üzerinde yeniden kıymet takdiri yapılması davacı Kayyım İdare vekili ince iddia ve talep edilmektedir.

Davalılara yapılan usulüne uygun tebligata rağmen, cevap sunmamışlardır.

İstanbul 5. (Sulh Hukuk Mahkemesi) Satış Memurluğunun 2020/5 Satış sayılı dosyası celp edilerek incelenmiştir. Dava konusu taşınmazın tapu kaydı, imar durumu ve krokisi celbedilerek incelenmiştir.

Mahkememizce refakate alınan inşaat mühendisi, gayrimenkul uzmanı ve kadastro bilirkişileri ile keşif yapılmış bilirkişiler raporlarında özetle; dava konusu satışa konu İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Gümüşsuyu (Merkez) Mah. İdris Köşkü Cad. 37 Ada 11 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli onanlı imar uygulama planında PARK sahasında kalması, imar uygulama planına göre yapılaşma hakkının bulunmaması, hali hazır durumu itibari ile parsel üzerinde kullanılamaz durumda metruk yapıların yer alması, Emlak Vergisi Kanunu ve buna bağlı olarak "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmeliğin 2.maddesine istinaden inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılacağı, bu halde dava konusu taşınmazında kısıtlı bir arsa oluşu, kısıtlılığın süresince herhangi bir yapılaşma izni olmayacağı, esaslı değişiklik ve ilave yapılmasına da izin verilmeyecek bir taşınmaz olması sebebi ile kısıtlılık devam ettiği süre zarfında taşınmazın keşif tarihi olan 10/12/2020 itibariyle beher m2 satışa esas değerinin 2.250 TL /m2 olmak üzere 519,00 m2x2.250 TL/m2= 1.167.750 TL değerinde olduğu, hususlarında görüş ve tespitlerini bildirdikleri anlaşılmıştır.

Tarafların bilirkişi raporuna karşı yazılı beyan ve itirazlarını sundukları, mahkememizce yeni oluşturulacak heyetle birlikte yeniden keşif yapılarak rapor alınmasına karar verildiği anlaşılmıştır.

Yine mahkememizce refakate alınan inşaat mühendisi, harita kadastro mühendisi ve gayrimenkul uzmanı bilirkişiler ile birlikte keşif yapılmış olup, alınan raporda bilirkişilerin, davaya konu İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, İdris Köşkü mevkii, 37 ada, 11 parsel sayılı 519 m2 alanlı "behçeli kâgir ev" nitelikli taşınmazın 23/09/2021 keşif tarihi itibariyle değerinin 3.892.500,00 TL olarak takdir edildiği, tapu kaydındaki hissedarların paylarına düşen miktarların, Hulisi (Mehmet oğlu) 16/48 hissesine karşılık olarak 1.297.500,00 TL, Mehmet (Ahmet oğlu) 16/48 hissesine karşılık olarak 1.297.500,00 TL, İhtiva İnşaat Ltd. Şti 16/48 hissesine karşılık olarak 1.297.500,00 TL olarak, tespit edildiği hususlarını bildirdikleri anlaşılmıştır.

Bilirkişi raporu hüküm kurmaya elverişli bulunduğu rapor doğrultusunda şikayetin kabulüne, davalılar dava açmaya sebebiyet vermemiş ve dava Satış Memurluğunun işlemi şikayet mahiyetinde olduğundan davacı lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmolunmasına yer olmadığına karar verilmesi gerektiği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

**HÜKÜM** : Gereğesi yukarıda açıklandığı üzere,

1-Davanın **KABULÜNE**;

Mahkememizin 2020/5 Satış sayılı dosyasında bulunan 30/09/2020 tarihli kıymet takdir raporunun iptaline,

Taşınmazın takdiri değerinin tapu kaydındaki hissedarların paylarına düşen toplamda 3.892.500,00 TL olarak tespitine, satış işlemlerinin bu değer üzerinden yürütülmesine,

2-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Harçlar Tarifesi uyarınca hesaplanan 80,70 TL karar harcından peşin alınan 54,40 TL'nin mahsubu ile kalan 26,30 TL'nin davacıdan tahsiline,


3-Davacı tarafından yapılan yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına,

4-Yatırılan gider avanslarından kullanılmayan kısmın karar kesinleştikten sonra talep halinde davacıya iadesine,


5-Satış dosyasının Satış Memurluğu'na iadesine,

Dair; davacı vekili ve bir kısım davalılar vekili Av. Güler Küçükemre Kepeneklioğlu'nun yüzüne karşı diğer davalıların yokluğunda, kesin olarak karar verilip tefhim edildi. 01/02/2022

Katip 111218

 e-imzalı

Hakim 252045

 e-imzalı



T.C.  
İSTANBUL  
5. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU  
2020/5 SATIŞ  
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

**TAŞINMAZIN TAPU KAYDI:**

**Özellikleri** : İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 37 Ada, 11 Parsel, Gümüşsuyu Mahallesi, İdris Köşkü Mevki Mevkii, Bahçeli ahşap ev.

**Adresi** : Gümüşsuyu Mah., İdris Köşkü Mevki Eyüp / İSTANBUL

**Yüzölçümü** : 519 m2

**İMAR DURUMU** : Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30804787-804.99 sayılı yazılarında Eyüpsultan ilçesi Eyüp merkez mahallesi, pafta 37 ada II parsel sayılı yerin bir kısmı 25.03.1994 t.t.li 1/1000 ölçekli Eyüp Sitiçi Koruma Amaçlı İmar planında park alanında bir kısmı ise 22.07.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Eyüp 2.Etap Revizyon Uygulama imar planında park alanında kaldığı, ayrıca parselin bir kısmı 20.12.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp koruma amaçlı Revizyon Nazım İmar Planında (konut+konaklama) lejantlı alanda bir kısmı da 29.08.2003 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planında park alanında kaldığı, parselin eski eser komşuluğunda bulunmakta olduğu İstanbul 1. Nolu KVKBK kararı olmadan uygulama yapılamayacağı bildirilmiştir.

**TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU** : Satışa ilişkin dosyada mevcut bilirkişi raporunda özetle;

İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Gümüşsuyu mahallesi, 35 pafta, 37 ada, 11 parsel sayılı taşınmaz (arsa nitelikli) S:519,00 m2 alana sahip olduğu, imar durumu dikkate alındığında bu parselin yaklaşık 210,00 m2 lik bölümünün inşaat yapmaya veya konut alanı olarak ayrılmaya müsait olduğu, parsel üzerinde taban oturum alanının 65 m2 ve 64 m2 olan iki adet 2'şer katlı kullanılmayacak durumda metruk halde bulunan yığma bina bulunduğu, bu yapıların ekonomik değerinin bulunmadığı, parselin üzerinde çeşitli bitki ve ağaçların bulunduğu, taşınmaza İdris Köşkü caddesi üzerinden ulaşıldığı, yan tarafında İdris Bitlis Parkının bulunduğu, arazi olarak arsa konumunda olan bu yerin aşağıdan bakıldığında dik bir yamaç şeklinde görüldüğü, kuş bakışı ölçekte Silahtarağa caddesi ve Haliç'e yaklaşık 600,00 m, Piyer Loti'ye 500,00 m mesafede bulunduğu, taşınmazın tüm kamu hizmetlerinden altyapı, yol, elektrik, su atıksu, doğalgaz gibi faydalanabilme imkanına sahip olduğu ve ulaşım imkanlarının elverişli olduğu, bölgenin sosyo-ekonomik seviyesinin orta düzeyde olduğu bildirilmiştir.

**Kıymeti** : 3.892.500,00 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kayındaki Şerhler** : Tapu kaydındaki gibi .

**1. Satış Günü** : 05/10/2022 günü 14:00 - 14:10 arası

**2. Satış Günü** : 02/11/2022 günü 14:00 - 14:10 arası

**Satış Yeri** : İSTANBUL 5.SULH HUKUK MAHKEMESİ DURUŞMA SALONU B2-308  
ÇAĞLAYAN-İSTANBUL

**SATIŞ ŞARTLARI:**

1- Yukarıda Tapu Kaydı, Genel Özellikleri ve Kıymeti belirtilen taşınmazın ihalesi 05/10/2022 Çarşamba günü saat 14.00.' dan - 14.10' a kadar, İstanbul Adalet Sarayında İstanbul 5. Sulh Hukuk Mahkemesi duruşma salonu ÇAĞLAYAN – İSTANBUL adresinde yapılacak olup, 1. ihale günü tahmin edilen kıymetin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa taşınmaz en çok arttırıcının taahhüdü baki kalmak şartıyla ihalesi yapılamayan taşınmazlar 02/11/2022 Çarşamba günü aynı yer ve saatinde taşınmaz ilanda gösterilen müddet sonunda en çok arttırana ihale edilecektir.

Şu kadarki; Artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin %50' sini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir. Açık arttırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci ihale tarihinden yirmi gün önce başlar, ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer; ikinci ihalede ise elektronik ortamda teklif



verme birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, ikinci ihalenin tamamlanacağı 02.11.2022 tarihinden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz; teklif vermeden önce, ihaleye çıkarılan malın muhammen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur. Elektronik ortamda teklif verecekler için Adalet Bakanlığı Resmi İnternet Sitesinde mevcut e-satış portalı üzerinden Satış Memurluğumuz birim kodu olarak (Birim kodu: 1032560) esas alınması ve mutlaka Memurluğumuz 2020/5 SATIŞ. Satış Dosya Numarasının belirtilerek memurluğumuzun internet emanet hesap numarası TR950001500158007306619165 nolu hesabımıza yatırılması gerekmektedir.

**İhaleye katılmak isteyenler %20 teminat tutarını İstanbul 5.Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun Vakıflar Bankası Adliye Sarayı Şubesi TR TR950001500158007306619165 iban numaralı hesabına satış günü ve saatinden önce yatırmaları gerekmektedir % 20 teminat tutarını banka hesabına veya Mahkemeler veznesine yatırmayanlar kesinlikle ihaleye alınmayacaktır.**

2- Artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin %20 nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacaklarda yine teminat göstermesi gerekmektedir. (İİK.Md.124/3). Elektronik ortamda teklif verecek gerçek veya tüzel kişiler Teminat Bedellerini yine Adalet Bakanlığı Resmi İnternet Sitesinde mevcut e-satış portalı üzerinden tanımlanmış bulunan hesaba yine elektronik ortamda yatıracaklardır. Banka hesabına yatırılan teminat bedellerinin iadesi yine banka hesabı üzerinden yatıran kişinin hesabına yapılacaktır.

Bu gayrimenkul üzerinde hakkı olan alacaklının iştiraki halinde alacağı mezkur nispet raddesinde ise İİK. Md. 124/4 gereğince ayrıca pey akçesi veya teminat aranmaz. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. %18 KDV.,% 5,69 D.V., % 20 Tapu Alım Harcı, gayri menkulün tahliye ve teslim masrafları ile yasalarca alıcıya yüklenen her türlü vergi ve giderler alıcıya aittir. Yukarıda Delleliye, Tapu Satım harcı ve Taşınmazın ayından doğan birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (Vergi, Harç oran ve cinslerinde yasal değişiklik yapılması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır.)

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.

4-İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak, bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup, masrafi verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir. İş bu ilan tapu kayıtlarında adresi bulunmayan bütün ilgililere tebliğ yerine geçer.

6-Satışa iştirak edenlerin, şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş, taşınmazla ilgili dosyada mevcut her türlü bilgi ve belgeyi görmüş-okumuş biliyor sayılacakları,


Ayrıca Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Gayrimenkul hukuku ile ilgili hakları için 2644 Sayılı Tapu Kanunu hükümleri saklı tutulduğunun bilinerek ihale öncesi ilgililerinin kendi durumlarını bu yasa çerçevesinde değerlendirerek lüzumlu bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra ihaleye katılmaları gerektiği, ihale yapılmış olsa dahi bu yasaya aykırılık tespiti halinde her türlü yasal sorumluluk alıcı veya alıcılara ait olacaktır.

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2020/5 Satış sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.28/07/2022

Sevilay KİRAZLI

Satış Memuru

66313

 e-imza

(İİK m.126)

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

\* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

