

BODRUM 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO :2019/657-Esas

DAVACI :GÜMÜŞLÜK GÜN BATIMI SİTESİ ADINA YÖNETİM KURULU  
BAŞKANI DENİZ FİDANCI

DAVALILAR :1- NURAN ÖZBENT (ESKİ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)  
:2- OYA HİSLİ (ESKİ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)  
:3- SERAP FATMA CESUR (ESKİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI)

VEKİLİ :Av. KAĞAN KOÇ

KONU :Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar

TALEP TARİHİ :26.08.2019 (Kat Malikler Kurul Kararının İptali)

DAVA TARİHİ :26.08.2019

KEŞİF TARİHİ :06.03.2020

A) DAVA KONUSU:

- Davacı vekili 26.08.2019 tarihli dilekçesi okunarak ve ilgili bölümler özetlenerek;

“Bodrum 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/12 D. İş dosya kapsamında 18.03.2019 tarihli keşif sonrası düzenlenen bilirkişi raporunda eski taşlar kullanılarak hariç 169m2 taş duvar yapımı gerektiği, onay, keçe, yalıtım, drenaj bedelleri hariç 38.025,00TL ye yapılacağı belirtildiği, bu rapor doğrultusunda 18.04.2019 tarihinde karar verildiği,

Yedi firmadan teklif alındığı, maliyet çıkarıldığı, 116malikten 1.000,00TL toplamda 116.000,00TL toplandığı, fahiş fiyata duvar yaptırılarak kat maliklerinin zarar uğratıldığı, 18.01.2019 ile 24.05.2019 tarihleri arasında alınan tekliflerden Gürkan Yapı Market İnşaat Sinan Gürkan firması ile 85.000,00TL (KDV hariç) bedel ile 10.06.2019 tarihinde sözleşme yapıldığı, firmanın ilk teklifinin 75.000,00TLolduğu, farkın neden kaynaklandığının belirtilmediği, duvar ile ilgili zararın belirlenmesinin “ talep edildiği görüldü.

B) KEŞİF:

İnşaat bilirkişisi olarak görevlendirilmem nedeniyle 2019/657 esas sayılı dosyanın davaya konu mahallinde 06.03.2020 tarihinde Mahkeme heyetiyle birlikte yapılan keşifte hazır bulunuldu, dava konuları bilirkişi heyetine izah edildi, dava – Keşif konularında gerekli teknik inceleme yapıp fotoğrafları çekildi. Dava dosyası tarafımdan teslim alındı, okundu.

Keşif tutanağında;

- Davacı beyanında: “düzenlenecek raporda (19/03/2019 tarihli) Kadri Aksel tarafından düzenlenen ve duvarın yapım öncesi halini içeren ve maliyetini belirleyen Bilirkişi Raporunun da dikkate alınması, Sinan Gürkan ile yapılan sözleşmenin de dikkate alınarak duvarın 2m hatıl şartı yerine getirilerek yapıp yapılmadığının tespiti”,

- Davalı vekilinin: “resimler sunduğu, duvar yapım maliyeti hesabında m2 bazında hesaplama yapıldığı, m3 hesabı yapılmadığından maliyetin çok düşük çıktığı, tekliflerin 85bin ve 125bin arasında olduğu”, okundu.

#### C) DOSYASINDA YAPILAN İNCELEME:

-Davacı beyanlarında özet ile;

-“Kadir Atasoy ve İdea Mimarlık Şirket teklifleri daha düşük olmasına rağmen onlardan yeni teklif alınmadan Gürkan yapı ile 85.000,00TL+Kdv olmak üzere toplamda 100.000,30TL ye 10.06.2019 tarihli sözleşme yapıldığı, ödemelerin ödeme planındaki vadelerden önce yapıldığı, duvar bitmeden 85.346,40TL ödendiği, yapılan sözleşmede ilk hatılın 2m olacağı belirtilmiş İse de yapım sırasında çekilen resimlerde 2m olmadığı görüldüğü

-Halen sitede yıkılan üç duvar için alınan teklifler olduğu, bildirilen m2 fiyatların 250-300TL olduğu, dava konusu duvarın  $100.000,300/169=591,71\text{TL}/\text{m}^2$  ye geldiği, fiyatın fahiş olduğu”, Ekli belgeler, 10.06.2019 tarihli sözleşme, resimler okundu

-Davalı beyanlarında özet ile;

-“ Duvar yıkılmadan önce drenaj borusunun önünün açıldığı, tutanak tutulduğu, ancak yıkımın önlenemediği,

7 ayrı firmadan teklif alındığı, tekliflerin 2019 ocak da alındığı, sadece Engin Çakıroğlu 2019 mart ayında 105.000TL teklif verdiği, Gürkan inşaatın 23.01.2019 tarihinde 75.000TL ile en düşük teklifi verdiği, Mahkemeden tespit raporu çıktığı ve maliklerden para toplandıktan sonra firma yeniden çağırıldığında, teklifin ocak ayı için geçerli olduğu, malzeme fiyatlarının arttığının belirtildiği, tekrar alınan teklifte, ilk tekliften 4 ay sonra 24.05.2019 tarihinde 85.000TL+ Kdv olduğu, Bu teklifin ocak 2019 tarihinde alınan tüm tekliflerin yine altında olduğu, bu bedel üzerinden anlaşma yapılarak

duvarın yapıldığı, ki teklif arasındaki 10.000TL farkın demir ve inşaat malzemelerindeki fiyat artışından kaynaklandığı”, Ekli belgeler, resimler okundu

#### D) YERİNDE YAPILAN İNCELEMELER VE TESPİTLER:

06.03.2020 tarihli keşif günü dosya içeriğine göre yerinde yapılan gözlem, ölçüm, tespitlere göre;

Temel genişliğinin 2m olup olmadığı konusunda; temel imalatı yerinde tamamlandığından ve üzerinde taş duvar imalatı tamamlandığı, arka dolguları tamamlandığından betonarme temel imalatının altta kaldığı, bu neden ile tespiti yapılamamıştır.

Dosyaya sunulan resimlerde istinat duvarı temeline ait kalıp ve betonarme hatıl demirinin beton atılmamış hali görüldüğü, resimleme sırasında metre tutulmadığından, resim üzerinden betonarme temel genişliği net olarak anlaşılamamıştır.

Bitmiş duvar imalatında; alt 1. Kademe duvarında dilatasyon derzi ve barbakan imal edilmiş olduğu, ön yüzeyde %80 oranında yeni doğal taş kullanılmış olduğu, iç kısımda resimlerden ne kadar eski taş kullanılmış olduğunun anlaşılamadığı, yıkılanın yerine doğal taşlar ve çimentolu harç bağlayıcı ile derzsiz tarz da işçilik ile, kenarları orta düzeyde şekillendirilmiş ağırlık tipi istinat duvarı inşaa edilmiş olduğu, yıkılan duvarın yerinin yeni duvar ile ikmal edilmiş olduğu, arka dolgusunun yapılmış olduğu görülmüştür.

Dosyada istinat duvar imalat projesi ve teknik eleman denetim raporu mevcut değildir.

.

#### E) DEĞERLENDİRMELER:

Dilekçede bahis olunan 08.03.2019 keşif tarihi itibarı ile hazırlayıp sunduğum 2 S.H.M.2019-21-D.İş dosya bilirkişi raporumdan özet ile,

“ DUVARIN YAPIM BEDELİ VE YAPIM SÜRESİ,

A-B arasında göçmüş duvar uzunluğu yaklaşık 20,00m

A ve B noktalarından ayakta kalmış yanlarda örselenmiş kısımlar yaklaşık 2 adet 3,00 m = 6,00m

A ve B noktalarında derz yapılarak yeni yapılacak duvarın ayrı çalışmasının sağlanması,

Sonuçta yaklaşık 26,00m boyunda x ortalama 6,50m yüksekliğinde = 169,00m<sup>2</sup> taş duvar yapılması, göçen molozun nakli işlerinin, keşif tarihi, yerel piyasa şart ve rayıçları ile ve inşai tüm maliyet dahil, Proje - denetim-onay bedelleri hariç olarak 169m<sup>2</sup> x 225TL /m<sup>2</sup> = 38.025,00TL olabileceği,

Yapım süresinin 108 eleman-gün olabileceği kanaatine varıldı.

Not-1: Göçmüş duvarın kısmi taş malzemesinin, yeni duvar iç gövde dolgusunda değerlendirileceği dikkate alındı.

Not-2: Yukarıdaki maliyete, göçen duvarda olmayan "ancak olması gereken" arka alan granüle dolgu-keçe- yalıtım-drenaj-filtreleme bedelleri (hasar tespiti söz konusu olduğundan) dahil edilmedi, barbakan düzeni olması gerektiği gibi dahil edildi.) "

2 S.H.M.2019-21-D.İş dosya bilirkişi raporundan hareket ile;

Proje - denetim-onay bedelleri hariç olarak 169m<sup>2</sup> x 225TL /m<sup>2</sup> ~.....38.025,00TL

Dosya içeriğinden 10/06/20198 tarihi itibarı ile güncellenmiş fiyatlar ile imalatçı bir firma ile sözleşme yapıldığı, 3 aylık sürede malzeme- işçilik fiyatlarının ekdeki endekslere göre %2,5 – yerel piyasada ise yaklaşık %5 artış farkı ~.....2.000,00TL

Yaz döneminde inşaat elemanı temin, barındırma ve eleman randıman düşüşünün İşçilik maliyetlerinin yerelde ayrıca % 5 artış farkı ~.....2.000,00TL

Toplamda ~.....42.000,00TL

Dolgu temini, terine doldurulması imalat bedelinin ~ 80m<sup>3</sup>... 9.000,00TL

Toplamda .....51.000,00TL+KDV olabileceği,

Yalıtım – drenaj - proje – denetim yapılmış olduğu tespit edilemediğinden bedel değerlemesi yapılmadığı,

Firma seçiminin, sözleşme bedelinin ve şartlarının, uygulama safhasının, finansmanın, proje yönetiminin, tarafımca değerlendirilmediği,

F) SONUÇ:

Dava kapsamında yapılan değerlemelere göre; Yalıtım – drenaj - proje – denetim bedelleri hariç, sözleşme ve imalatın yapıldığı döneme göre; dava konusu duvarın yaklaşık değerinin toplamda 51.000,00TL + KDV olarak hesap edilebileceği kanaatlerimi içeren raporumu Sayın Mahkeme'nin takdirlerine arz ederim.

08.04.2020

BİLİRKİŞİ

Kadri AKSEL

İnşaat ve Deprem Y. Müh. Bilirkişi

Sicil No:27136

Ek: ,