

T.C.

VAN

11. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
FEN ve JEODEZİ BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2025/72 ESAS
DAVACI : CEVDET PINAROĞLU
DAVACI VEKİLİ : Av. SEMİH KARAKURT
DAVALI : HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
DAVALI VEKİLİ : Av. MEHMET FATİH AÇIKALIN
DAVA KONUSU : Tapu İptali Ve Tescil (Zilyetliğe Dayalı)

GÖREVLENDİRME

TARİHİ :07/07/2025
VERİLEN SÜRE :30 GÜN
KEŞİF TARİHİ :03/07/2025
RAPOR TARİHİ :25/07/2025

Davut YİĞİT
Harita Mühendisi
Sicil No: 55891

Serdar Ok
Harita Mühendisi
Sicil No: 7877

Mehmet Vefa GÜNDÜZ
Harita Mühendisi
Sicil No: 34178

İÇİNDEKİLER

1. TEKNİK BİLİRKİŞİ RAPORU	3
2. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI.....	3
3. DOSYANIN ÖZETİ VE DOSYASININ İNCELENMESİ.....	3
4. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME	9
5. HAVA FOTOĞRAFI DEĞERLENDİRMESİ.....	12
6. GEREKÇELİ SONUÇ.....	17
7. EKLER.....	17

1. TEKNİK BİLİRKİŞİ RAPORU

2025/72 Esas nolu Dava dosyasının keşfi için mahkemenizce re'sen bilirkişi tayin edildim. Dava konusu olan yerde yapılan keşif ve dosya incelemesi sonucu iş bu rapor tarafımda hazırlanarak imzalanmıştır.

2. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI

Van İli Edremit İlçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 448 parsel sayılı taşınmaz ile Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 186 parsel sayılı taşınmazın yanında **bulunan Mahallesi Tuzla Deresi Mevkiindeki 24.093,56 metrekairelik dava konusu taşınmazın** Tapu İptali Ve Tescil (Zilyetliğe Dayalı) davasına ilişkin olan talep üzerine;

Dava dosyasında bulunan belgeler, keşif mahallinde yapılacak incelemeler ve değerlendirmeler sonucu, tarafların iddia ve savunmalarıyla, bunlara ilişkin sundukları bilgi ve belgeler ile keşif esnasında ve sonrasında temini gerekli görülecek diğer tüm bilgi ve belgeler dikkate alınmak suretiyle Dava konusu parselde rapor düzenlenmesine karar verilmesi üzerine, keşif esnasında elde edilen veriler ile Dava dosyasında bulunan belgeler üzerinde yapılan gözlem ve incelemeler sonucunda bu rapor hazırlanmıştır.

3. DOSYANIN ÖZETİ VE DOSYASININ İNCELENMESİ

Davacının İstemi ve İddiaları Özette

AÇIKLAMALAR :

1- Ayrıntılı olarak dava dilekçemizin ekler bölümünün 1. Ekinde sunduğumuz belgede görüleceği üzere Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 448 parsel sayılı taşınmaz ile Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 186 parsel sayılı taşınmazın yanında bulunan , koordinatları dilekçemizin ekler bölümünün 1. Ekinde belirtilen belgedeki K-1 den K-30'a kadar numaralandırılan kısım içerisinde yer alan Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkiindeki 24.093,56 metrekairelik dava konusu taşınmaz müvekkillerim Cevdet Pınaroğlu ,Nevzat Pınaroğlu ve Necat Pınaroğlu tarafından yaklaşık 40 yıldan beri davasız ve aralıksız malik sıfatıyla kullanılmaktadır. DAVA DİLEKÇEMİZİN EKLER BÖLÜMÜN 1.EKİNDE SUNDUĞUMUZ BELGEDE DAVA KONUSU TAŞINMAZIN KOMŞU PARSELLERİ BELİRTİLMİŞ VE DAVA KONUSU TAŞINMAZIN KOORDİNATLARI AYRINTILI OLARAK ÇİZİLİP BELİRTİLMİŞTİR.BELGE İÇERİĞİNDE K-1 İLE K 30'A KADAR NUMARALANDIRILAN KOORDİNATLAR İÇERİSİNDEKİ ÇİZİLEN YER DAVA KONUSU TAŞINMAZ OLUP, dava konusu taşınmazın büyüklüğü toplamda 24.093,56 metrekairedir

2-Dava konusu taşınmaz üzerinde müvekkillerimin zilyetliği hiçbir niza ve fasılaya uğramaksızın çok eskiden beridir devam etmektedir. Söz konusu taşınmaz bilindiği kadarıyla yaklaşık 40 yıldan beridir müvekkillerimin kendileri tarafından kullanılmaktadır. Müvekkillerim dava konusu taşınmazı 40 yıldan beri tarım arazisi olarak kullanmaktadırlar ve taşınmazı ekip biçmektedirler. Bu husus dava aşamasında gerek sunacağımız deliller, gerek ilgili kurumlardan alınacak belgeler gerekse mahkemenizce

yapılacak keşifte ve akabindeki bilirkişi raporlarında açıkça ortaya çıkacaktır. Zira Medeni kanunun ilgili kanun hükmünde olağanüstü zamanaşımına dayalı tescil şartları düzenlenmiştir. İlgili kanun hükmünde

“b. Olağanüstü zamanaşımı

Madde 713- Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

” Hükmü düzenlenmiştir.

3- Müvekkillerim Cevdet Pınaroğlu Nevzat Pınaroğlu ve Necat Pınaroğlu dava konusu taşınmazın tamamının malikidirler. Müvekkillerim 40 yıldan beri dava konusu taşınmaz üzerinde davasız ve aralıksız malik sıfatıyla zilyet konumundadırlar. Müvekkillerim olağanüstü zamanaşımından yararlanmanın tüm şartlarını taşımaktadırlar. Dava konusu Taşınmaz da olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanmaya elverişli olup tüm şartları taşımaktadır. Müvekkillerimin dava konusu taşınmaz üzerinden zilyetlikleri nizasız ve fasılasız 40 yıldan beri devam etmektedir. Müvekkillerim dava konusu taşınmazı tarım arazi olarak kullanmakta, her sene ekip biçmektedirler. Yapılacak keşifte ve alınacak bilirkişi raporunda bu husus açıkça ortaya çıkacaktır. Bu nedenlerle dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkiller adına hükmen tescilini talep ediyoruz.

4-Ayrıca Tescil davamıza konu olan taşınmazın belediye, hazine ya da üçüncü kişilerle herhangi bir ilgisi de bulunmamaktadır.

5- Olayda Medeni Kanun m. 713 de belirtilen olağan üstü zamanaşımı yoluyla gayrimenkul iktisabının şartları gerçekleşmiş olduğundan iş bu tescil davasının açılması zorunluluğu doğmuştur.

6- Mahallinde yapılacak olan keşif ve inceleme neticesinde uzun yıllardan beri müvekkilim tarafından kullanılan dava konusu taşınmazın mülkiyetin müvekkillerim adına tescili için bu davayı açma zarureti hâsıl olmuştur.

Yukarıda sayılan ve Mahkemenizce resen dikkate alınacak sebeplerle, fazlaya ilişkin dava ve haklarımız saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanun m. 713 hükmünün şartları gerçekleşmiş olduğundan , ayrıntılı olarak dava dilekçemizin ekler bölümünün 1. Ekinde sunduğumuz belgede görüleceği üzere Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 448 parsel sayılı taşınmaz ile Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkii 156 ada 186 parsel sayılı taşınmazın yanında bulunan , koordinatları dilekçemizin ekler bölümünün 1. Ekinde belirtilen belgedeki K-1 den K-30'a kadar numaralandırılan kısım içerisinde yer alan Van ili Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla Deresi Mevkiindeki 24.093,56 metrekarelik dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkillerim Cevdet Pınaroğlu ,Necat Pınaroğlu ve Nevzat Pınaroğlu adlarına hükmen tesciline karar verilmesi talep edilmektedir.

Davacının İstemi ve İddiaları Özette

AÇIKLAMALAR :

1.Davacı davaya konu yerin nizasız fasılasız olağanüstü zilyetlikle kazanım koşullarının kendi lehine oluştuğunu iddia ederek dilekçe ile tescil talebinde bulunmakta olup bu talebi haksızdır. Davacı tarafın dava tarihi itibariyle zilyetlikle kazanım koşullarının kendi lehine oluştuğunu ispat etmesi gerekmektedir. Ayrıca iş bu dava tapu maliklerine karşı açılmalıdır. Tapudaki tüm malikler eksiksiz hasım gösterilmelidir. Tapudaki maliklerin ölü olması durumunda mirasçılarının da iş bu davaya dahil edilmesi gerekmektedir. Taraf teşkili sağlanmadan açılmış bir dava varsa davanın usulden reddi gerekmektedir.

2. Mahkemenizce iş bu davanın usulden reddine karar verilmeyip işin esasına girilmesi durumunda ise -yine davayı kabul anlamına gelmemekle beraber- davaya konu yer ile ilgili herhangi bir mera tahsis kararı bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir. Mera tahsis kararı varsa bu karardan itibaren 5 yıllık hak düşürücü süre içerisinde dava açılmamışsa dava bu sebeple reddedilmelidir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi - (09/01/2019 tarih 2016/8375 - 2019/151)

Dava konusu taşınmazın bulunduğu yerde 1978 ve 1979'da kadastro çalışmaları yapılmış; daha sonra İl Mera Komisyonunun 24.08.2001 tarih 34 No'lu kararıyla çekişmeli yerin de içinde bulunduğu 1847 sayılı parsel, mera olarak tahsis edilmiştir. 4342 sayılı Mera Kanununun 13/5. maddesi hükmü uyarınca, komisyon kararlarına karşı 30 günlük askı ilan süresi ve tebligatı gerektiren hallerde tebliğden itibaren 30 günlük süre içinde asliye hukuk mahkemesine, kadastro yapılan yerlerde ise kadastro mahkemesine dava açılabilir. Aynı yasanın 21/2 maddesinde ise tahsis kararlarında belirtilen haklara tahsislerin kesinleştiği tarihten itibaren 5 yıl geçtikten sonra tespitlerden önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz edilemeyeceği ve bunlara karşı dava açılmayacağı hüküm altına alınmıştır. Eldeki zilyetliğe dayalı tescil davası 09.05.2012 tarihinde açılmıştır. İl Mera Komisyonunun 24.08.2001 tarih 34 sayılı mera tahsis kararına karşı 5 yıl içinde dava açılmadığından davanın reddi gerekir.

3.Davaya konu edilen yerin devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olup olmadığının araştırılması gerekmektedir. Özel Mülkiyete konu edilemeyecek bir yer ise zilyetlikle kazanılamayacağından dava bu sebeple de reddedilmelidir. Mera Kanunu'nun 22. Maddesine göre "Çiftçi ailelerinin bir mera, yaylak ve kışlaktan yararlanabilmeleri için, bu yerin bulunduğu köy veya belediye sınırları içinde, tahsisin yapıldığı tarihte en az altı aydan beri ikamet ediyor olmaları gerekir. Ancak, Devletçe naklen yerleştirilenler için bu şart aranmaz." tahsisin yapıldığı tarihte en az altı aydan beri bu yerin bulunduğu mahallede ikamet eden çiftçi ailelerin merayı kullanım hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle mera tespiti varsa davayı aydınlatmak için mahalli bilirkişiler belirlenirken menfaat çatışması hususu kanun hükümlerine göre değerlendirilmeli ve bilirkişiler komşu mahalleden seçilmelidir.

4.Dava konusu taşınmazın mera vasfında olmadığına, davacı tarafından ispatı halinde zilyetlikten tescil iddiası dinlenebilir ki bu durumda da davacı soyut beyanlar dışında davasını somut delillerle ispatlamalıdır. Olağanüstü zamanaşımı ile taşınmazın mülkiyetinin kazanılması 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Sözü edilen maddenin birinci fıkrası "Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmaz davasız ve aralıksız olarak 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde

bulunduran kişi taşınmazın mülkiyet haklarının tapu kütüğüne tescilini isteyebilir.” Ayrıca davacının zilyetliğini 3402 sayılı yasanın 14. maddesinde sayılan belgelerden birine dayandırması gerekmektedir. Davacı Kazandırıcı Zamanaşımı zilyetliği şartlarının kendi lehine olduğundan bahisle tescilini istemekte ise taşınmaz üstündeki zilyetliğinin dava tarihine kadar terk edilmeden nizasız fasılasız sürdüğünü ve kanunun zilyetlikle kazanım için aradığı diğer şartları ispat etmelidir.

5. Ayrıca 3402 sayılı yasa gereğince Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilebilir. Sulu ve kuru toprak ayrımı da 3083 sayılı yasa hükümlerine göre belirlenir. Bu yasa hükümlerine göre sulu arazi devlet eliyle sulanan arazidir. Sahibinin kendi imkanları ile suladığı arazi kuru arazi olarak işlem görür. Bu hükümler ışığında davacının ve murisinin aynı çalışma alanı içinde zilyetlikle iktisap ettiği taşınmazların araştırılması gerekmektedir. Ve zaten bu sınırların aşılmış olması halinde davanın başka incelemeye gerek kalmadan reddi gerektiği anlaşılacaktır. Mahkeme Yazı İşleri Müdürlüğü'nden gönderilen yazı cevabında davacı adına kamulaştırma davaları olduğu görülmekte olup kamulaştırılan taşınmazların kayıtlarının da incelenerek zilyetlikten tescil sınırı araştırmasında dikkate alınması gerekmektedir.

6. Davacı çok uzun zamandan beri zilyet olduğunu iddia etmekte ise taşınmazlarla ilgili vergi kayıtlarını ibraz etmelidir. Davacı eklemeli zilyetlik sürelerine dayanmakta ise önceki zilyetlerden kendisine kadar olan geçişleri somut belgelerle ispatlamalıdır. Davaya konu taşınmazın babasından kaldığını iddia etmekte olup bu hususu da dayanak belgeleriyle ispat etmelidir.

7. Yukarıdaki açıklamalar ışığında mahkemece doğru sonuca ulaşılabilmesi için geriye doğru 15-20-25 yıl öncesine ait en az üç ayrı evreye ilişkin stereoskopik hava ve uydu fotoğrafları Harita Genel Komutanlığı'ndan, aynı tarihler arasında düzenlenen fotoplan, fotometrik ve fotogrametrik paftalar ise ilgili Kadatro Müdürlüğü'nden getirtilerek dosyasına konulmalı, aynı çalışma alanı içinde belgesizden kazanılabilecek taşınmaz miktarı sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümü geçemeyeceğinden davacı ve murisi açısından Tapu, Yazı İşleri ve Kadastro Müdürlüğünden belgesiz araştırması yaptırılmalı, varsa belgesizden tespit edilen taşınmazların tespit tutanakları ve tapu kayıtlarının onaylı birer suretleri dosya arasına konulmalı, dosya bu şekilde keşfe hazır hale getirildikten sonra mahallinde elverdiğince yaşlı, tarafsız, yöreyi iyi bilen, komşu köylerde ikamet eden, davada yararı bulunmayan şahıslar arasından seçilecek üç kişilik yerel bilirkişi kurulu, tespit bilirkişilerinin tümü ve taraf tanıkları ile fen bilirkişisi, jeodezi ve fotogrametri uzmanı bilirkişi ve üç kişilik ziraat mühendislerinden oluşturulacak bilirkişi kurulu huzuruyla keşif yapılmalıdır.

8. Ayrıca TMK'nun 713 maddesine göre " - Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce (...) hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözükken kişinin mirasçılara karşı açılır.

Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur.

Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hakim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.

Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.

Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

Özel kanun hükümleri saklıdır." dava konusunun usulüne uygun olarak ilan edilmesi gerekmektedir.

9. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 24/01/2006 tarih ve 2005/6644E - 2006/281 K

Somut dava imar ihya hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil talebine ilişkindir. Davacı, ihtilal konusu yerin dışarıdan toprak, taş ve çakıl getirmek suretiyle doldurularak ağaç diktiklerini, ev ve ahır yaptıklarını iddia etmiştir. Toprak taşımak suretiyle imar ihya mümkün değildir. Kaldı ki, zilyetlik süresi koşulu da gerçekleşmemiştir. Bu durum karşısında davanın reddine karar verilmesinde usul ve yasaya aykırılık yoktur.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 15/10/2001 tarih ve 2001/6878E - 2001/7270

Taşınmazın MK.nun 641.maddesine göre temas edilen yerlerden olduğu açıktır. Bu tür yerlerin kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği ile iktisabı mümkün değildir. Ancak 3402 sayılı Yasanın 17.maddesinde açıklanan imar ihya yolu ile kazanılmaları mümkün olup, bunun içinde taşınmazda açıklanan olumlu ve olumsuz tüm koşulların yerine getirilmesi ve taşınmazın tarıma elverişli hale dönüştürülüp tarım arazisi olarak kullanılması gerekir. 3402 sayılı Kanunun 17.maddesinde açıklanan ihya fiiline göre; imar-ihya işlemleri tarımsal amaçlı olmalıdır ve nitelik itibarıyla Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen arazi, masraf ve emek sarfiyle tarıma elverişli hale getirilmelidir. Arsa olarak kullanma imar-ihya mefhumuna dahil olmadığı gibi taşınmaz üzerine ev, ahır, samanlık yapmak gibi eylemler taşınmazı tarıma elverişli hale getiren işlemlerden değildir.

10. Yukarıda arz ve izah ettiğim nedenlerle davanın reddine karar verilmesini, mahkeme aksi kanaatte ise usule aykırı keşif ve raporlarının aleyhe yönlerine itirazımızın kabul

edilerek, yukarıda açıkladığımız eksiklikler tamamlanarak usulüne uygun olarak yeniden keşif yapılmasını ve davanın reddi ile dava konusu taşınmazın TMK'nun 713/6. fıkrası gereğince Hazine adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini talep etme zarureti hasıl olmuştur.

Hukuk Genel Kurulu 27/11/2015 tarih ve 2014/199 E - 2015/2728 K

Dava, kadastro tespiti sırasında tescil harici bırakılan taşınmazın imar, ihya ve kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı olarak tescili istemine ilişkindir. Uyuşmazlık, mahkemece 14.06.2011 tarihli bozma ilamına uyulmuş olması nedeniyle, davalı Hazinenin TMK'nun 713/6. maddesi uyarınca çekişme konusu taşınmazın Hazine adına tesciline ilişkin talebi bakımından, taraflar lehine usuli kazanılmış hakkın oluşup oluşmadığı, varılacak sonuca göre dava konusu taşınmazın Hazine adına tescilinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Davalı Hazine vekili 14.06.2011 tarihli ilk bozma kararından önce (yargılamanın devamı sırasında) 29.01.2008 tarihli dilekçe ile taşınmazın TMK'nun 713/6. maddesi uyarınca müvekkili adına tescili talebinde bulunmuştur. TMK'nun 713/1. maddesine dayalı olarak açılan tescil davaları kamusal niteliği ağırlıklı olan dava türlerinden olduğundan, resen araştırma ilkesi gereğince bozma ilamına uyulmuş olması taraflar için lehte ve aleyhte usuli kazanılmış hak teşkil etmeyeceği gibi yerel mahkemenin Hazine lehine tescil koşullarının oluştuğu yönündeki kabulünde de bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

DELİLLERİMİZ :

Tapu ve Kadaastro Tutanakları

Hava Fotoğrafları

Mera Kayıtları

İmar Belgeleri

Keşif

Bilirkişi

Yemin ve sair her türlü yasal kanıt

DELİLLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR :

Davaya konu edilen taşınmaz için dava dilekçesine ekli kroki eklenerek Tapu ve Kadaastro Müdürlüğü'nden davaya konu yere ilişkin bütün kayıtların istenilmesini, kadaastro harici bırakılmış bir yer ise nedeninin sorulmasını,

Davacının ve eklemeli zilyetliğe dayanılmaktaysa murisinin aynı çalışma alanı içinde zilyetlikle iktisap ettiği taşınmazların Tapu, Mahkemeler Yazı İşleri ve Kadaastro Müdürlüğü'nden araştırmasını,

Dava konusu yer tescilsiz ise tescil harici bırakılma tarihinden 15-20-25 yıl öncesine ait en az üç ayrı evreye ilişkin stereoskopik hava ve uydu fotoğrafları Harita Genel Komutanlığı'ndan istenilmesini,

Taşınmazın imar planı içerisinde yer alıp almadığının, imar planı dahilinde kalmaktaysa ne zaman imar planı içerisine alındığının ilgili Belediye Başkanlığından sorulmasını,

Taşınmazla ilgili mera tespit kararı olup olmadığının varsa mera tespit tarihinin ve dayanak belgelerinin İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden sorulmasını,

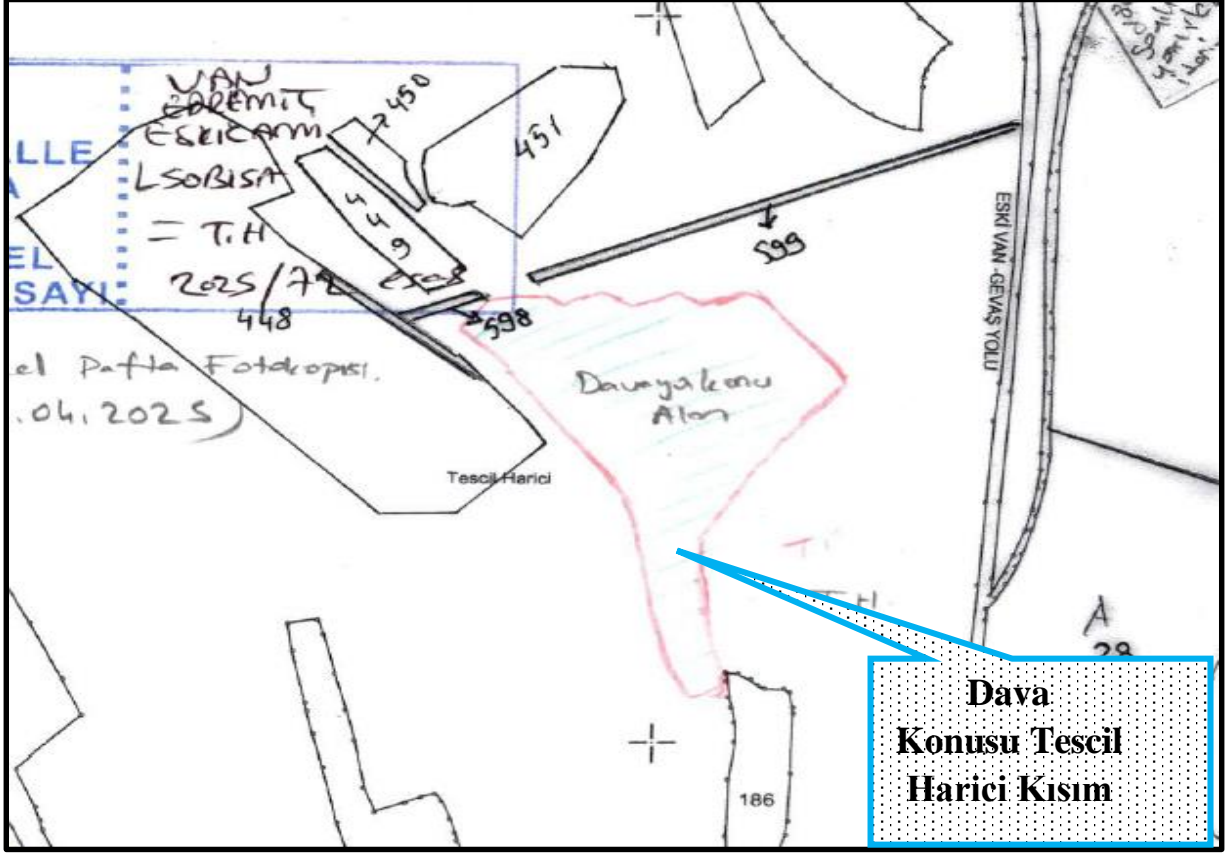
NETİCE / TALEP : Açıklanan nedenlerle haksız davanın REDDİ ile dava konusu taşınmazın TMK.nun 713/6. fıkrası gereğince Hazine adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini dava değeri dikkate alınarak belirlenecek vekalet ücreti ile masrafların karşı tarafa yükletilmesini saygılarımla arz ve talep ederim

4. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME

Dava konusu parsellere ilişkin değerlendirme yapılabilmesi için bilirkişi olarak 27.06.2025 tarihinde yerinde keşif yapılmıştır.



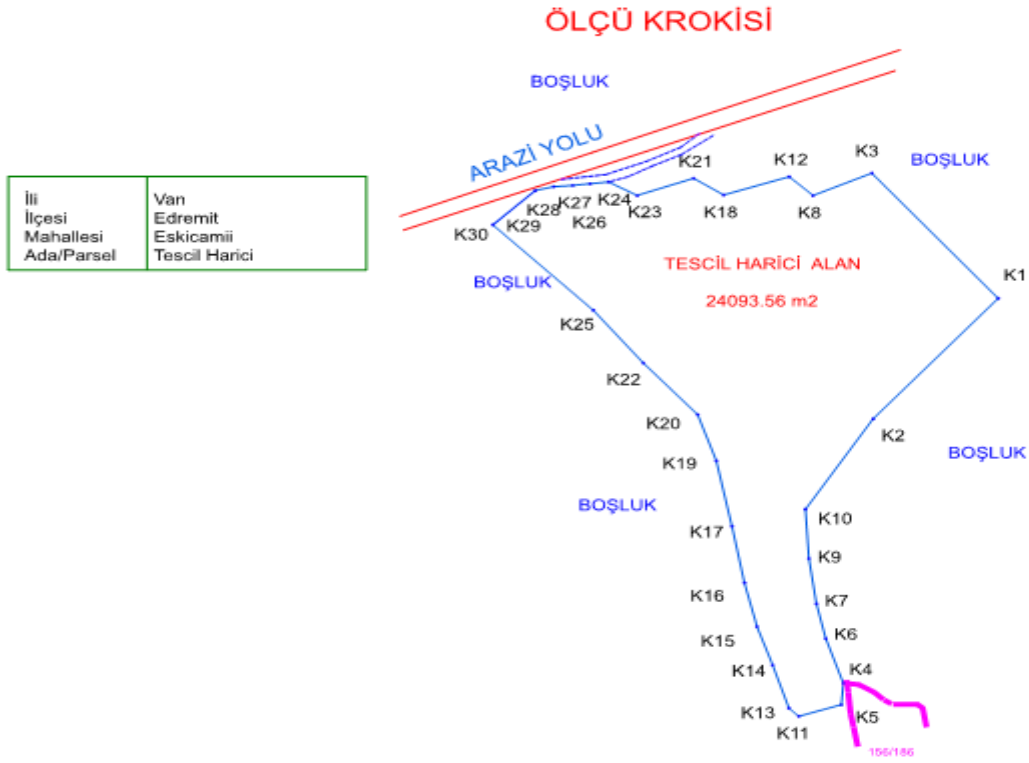
Resim-1 Dava Konusu taşınmaz



Resim-2 Dava Konusu Talep Edilen Alanın Kadastro Durumu



Resim-3 Dava Konusu Talep Edilen Alanın Uydu Görüntüsü



Resim-4 Tescil Harici Alan Ölçü Krokisi

KOORDİNAT İTR96-45-3

İli	Van
İlçesi	Edremit
Mahallesi	Eskicamii
Ada/Parsel	Tescil Harici

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
K1	608606.73	4251748.23	K2	608552.52	4251685.34
K3	608551.97	4251813.55	K4	608539.62	4251547.43
K5	608538.78	4251536.25	K6	608532.03	4251570.74
K7	608527.97	4251588.91	K8	608526.49	4251801.90
K9	608524.71	4251612.49	K10	608523.21	4251638.18
K11	608520.35	4251530.18	K12	608516.19	4251811.66
K13	608516.04	4251534.42	K14	608508.99	4251556.92
K15	608502.21	4251576.98	K16	608496.79	4251599.75
K17	608491.37	4251629.30	K18	608487.73	4251802.17
K19	608484.59	4251663.45	K20	608476.52	4251687.53
K21	608474.72	4251810.84	K22	608452.99	4251714.45
K23	608450.32	4251801.90	K24	608437.95	4251808.94
K25	608431.32	4251742.02	K26	608429.89	4251808.02
K27	608422.44	4251807.15	K28	608414.14	4251806.49
K29	608406.16	4251804.49	K30	608387.81	4251786.57

Ada	Parsel	Noktalar	Alan
TH	Tescil Harici	K21,K18,K12,K8,K3,K1,K2,K10, K9,K7,K6,K4,K5,K11,K13,K14, K15,K16,K17,K19,K20,K22,K25, K30,K29,K28,K27,K26,K24,K23	24093.56

Resim-5 Tescil Harici Alan Koordinat Listesi

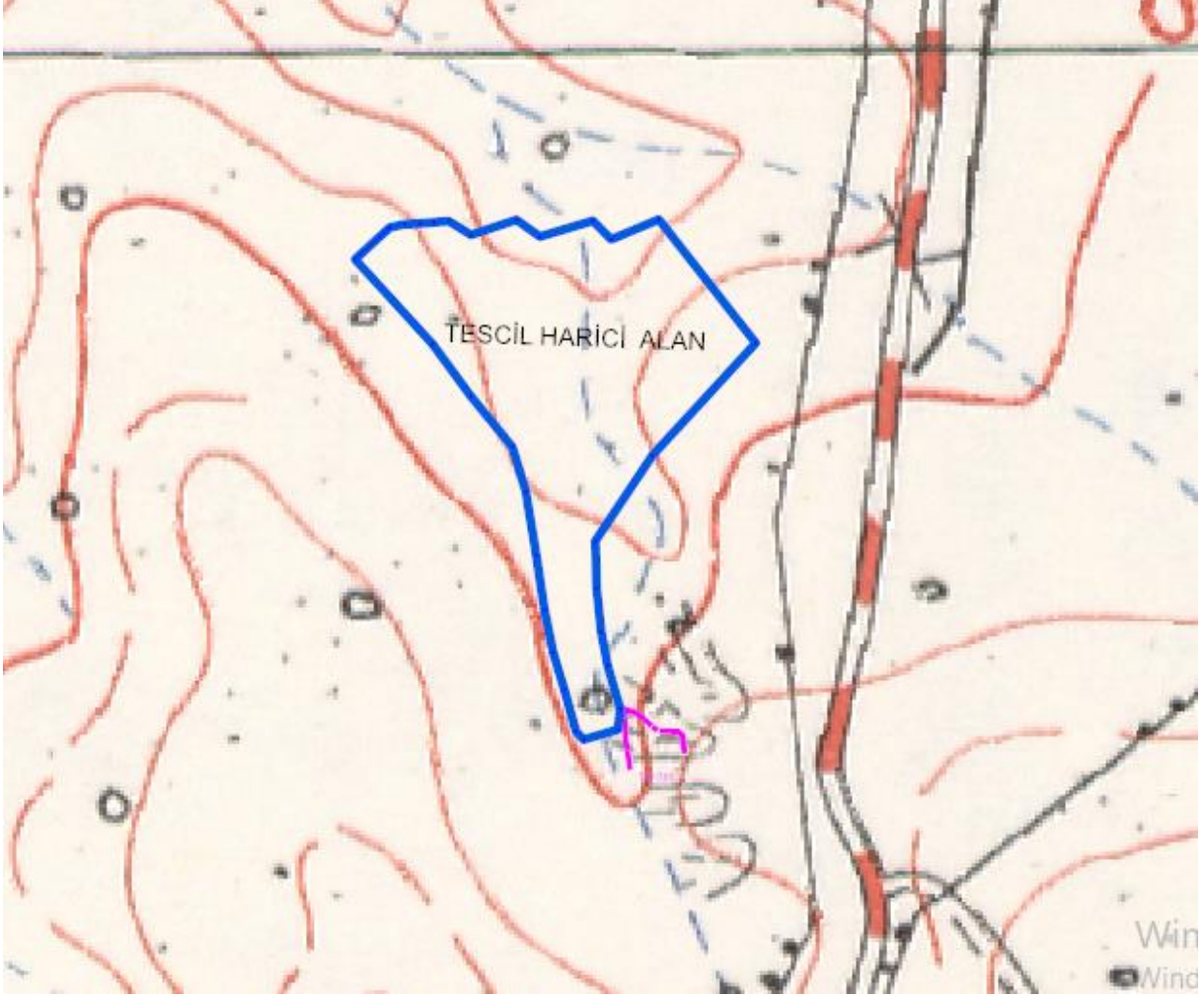
Dava konusu Tescil Harici Alan

- **Eskicami Mahallesi Tescil Harici Talep Edilen Alan** 24.093.56 m²'dir.
- Dava konusu alan tescil haricidir.
- Taşınmaz Eskicami Mahallesi sınırları içerisinde kalmış olup, taşınmazın etrafında yapılaşmanın olmadığı ve Belediye hizmetlerinden faydalanmadığı tespit edilmiştir.
- Dava konusu Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
- Dava konusu alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5. HAVA FOTOĞRAFI DEĞERLENDİRMESİ**İncelenen Hava Fotoğrafları**

SIRA	İSTENEN	PAFTA/FOTOG NU.	YILI	ADET
1	SAY.HV.FOTOG	3964/60,61-4642/807,808-JEMUS2012/4466,4467	1988-2001-2012	3
2	RASTER HRT.	L50A2	1990-2004	1

Tablo-1 İncelenen Hava Fotoğrafları Tablosu**Dava Konusu Parsellerin 1990 Yılında Basılan 1/25000 Ölçekli L50A2 Pafta Nolu Haritaya Çakıştırılmış Durumu**



Resim-6 Davalı Parsellerin 1990 Yılında Basılan 1/25000 Ölçekli Haritadaki Konumu

Dava konusu talep edilen alan 1/25000 ölçekli harita ölçeğine getirilerek, karşılaştırılmış ve alanın tamamı tarla alanında olduğu ve toprak altı su yolunda olduğu görülmüştür.

Dava Konusu Parsellerin 1988 Yılına Ait 3964_60_61 nolu Hava Fotoğraflarına Çakıştırılmış Durumu



Resim-7 Davalı Parsellerin 1988 Yılına Ait Hava Fotoğrafındaki Konumu

Davalı parseller; ilgili programlar vasıtasıyla hava fotoğrafları ölçeğine getirilerek, tekli fotoğraf değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan değerlendirmede;

- Parselin sınırları belirgin olduğu, ayırt edici unsur olarak, sürüm izleri bulunduğu,
- Parselin üzerinde yapıların olmadığı,
- Parselin sürülü olduğu ve köy içinde kalmadığı, tarımsal faaliyetlerin olduğu,
- Uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli haritalarda görüldüğü gibi toprakaltı su yolunda olduğu,
- İmar ihyasının bu tarihte olduğu görülmüştür.

Dava Konusu Parsellerin 2001 Yılına Ait 4642_807-808 Nolu Hava Fotoğraflarına Çakıştırılmış Durumu

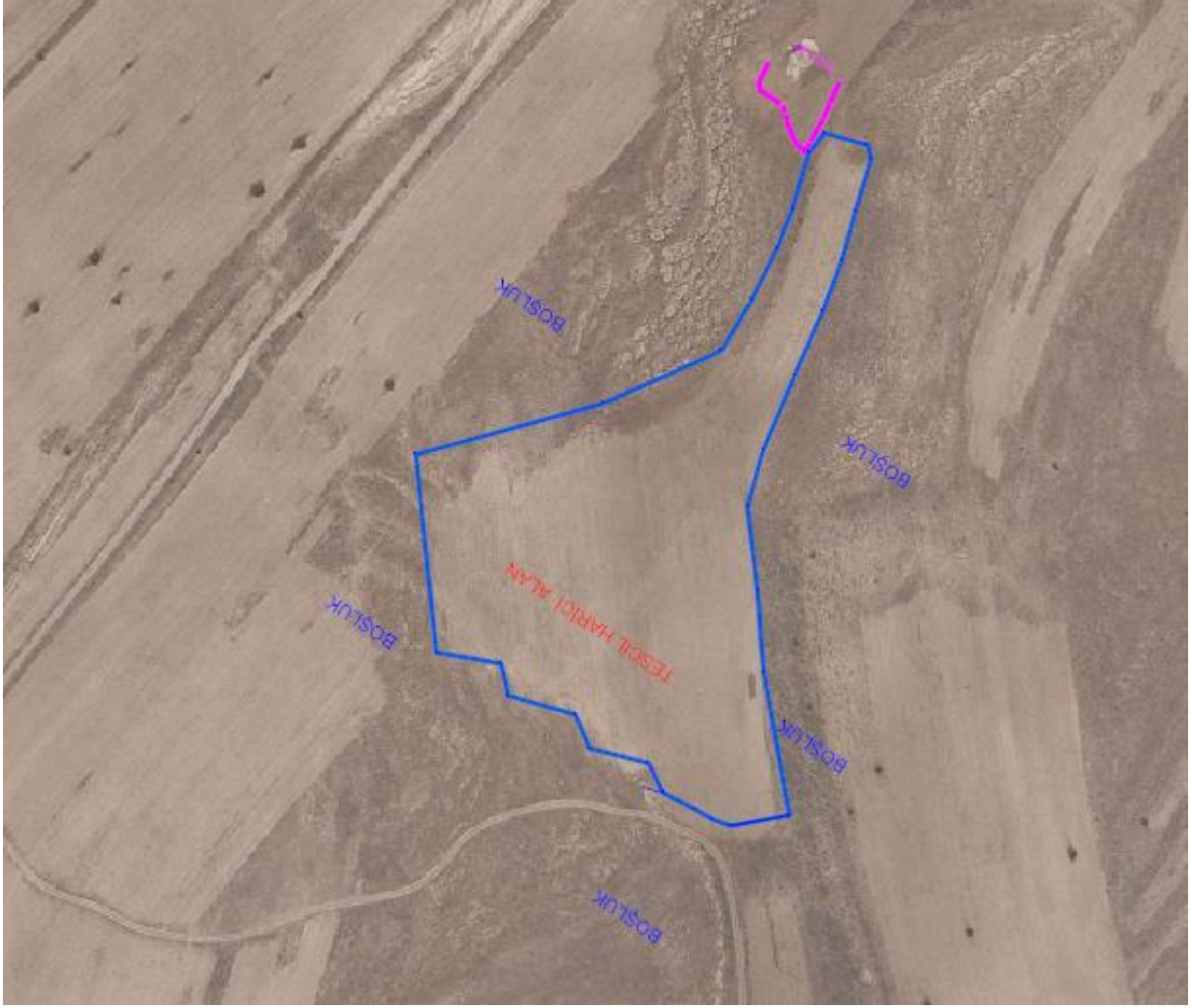


Resim-8 Davalı Parsellerin 2011 Yılına Ait Hava Fotoğrafındaki Konumu

Davalı parseller; ilgili programlar vasıtasıyla hava fotoğrafları ölçeğine getirilerek, tekli fotoğraf değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan değerlendirmede;

- Parselin sınırları belirgin olduğu, ayırt edici unsur olarak sürüm izleri bulunduğu,
- Parselin üzerinde yapıların olmadığı,
- Parselin sürülü olduğu ve köy içinde kalmadığı, tarımsal faaliyetlerin olduğu,
- Uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli haritalarda görüldüğü gibi toprakaltı su yolunda olduğu,
- İmar ihyasının bu tarihte ve öncesinde yapıldığı, tarımsal faaliyetlerin olduğu,
- Dava konusu alanın Kuzeyinde ve Doğusunda yolların olduğu görülmektedir.

Dava Konusu Parsellerin 2012 Yılına Ait 4466-4467 Nolu Hava Fotoğraflarına Çakıştırılmış Durumu



Resim-9 Davalı Parsellerin 2012 Yılına Ait Hava Fotoğrafındaki Konumu

Davalı parseller; ilgili programlar vasıtasıyla hava fotoğrafları ölçeğine getirilerek, tekli fotoğraf değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan değerlendirmede;

- Parselin sınırları belirgin olduğu, ayırt edici unsur olarak sürüm izleri bulunduğu,
- Parselin üzerinde yapıların olmadığı,
- Parselin sürülü olduğu ve köy içinde kalmadığı, tarımsal faaliyetlerin olduğu,
- Uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli haritalarda görüldüğü gibi toprakaltı su yolunda olduğu,
- İmar ihyasının bu tarihte ve öncesinde yapıldığı, tarımsal faaliyetlerin olduğu,
- Dava konusu alanın Kuzeyinde ve Doğusunda yolların olduğu görülmektedir.

6. GEREKÇELİ SONUÇ

Eskicami Mahallesi Tescil Harici Alan;

Eskicami Mahallesi Tescil Harici Talep Edilen Alan 24.093,56 m²'dir. Dava konusu alan tescil haricidir. Taşınmaz Eskicami Mahallesi sınırları içerisinde kalmış olup, taşınmazın etrafında yapılaşmanın olmadığı ve Belediye hizmetlerinden faydalanmadığı tespit edilmiştir. Dava konusu Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Dava konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1990 (Raster Harita) ve 1988, 2001, 2012 (sayısal hava fotoğrafı) yıllarına ait hava fotoğrafları değerlendirmesinde; davacının zeminde göstermiş olduğu, dava konusu krokide **parselin sınırları belirgin olduğu, ayırt edici unsur olarak sürüm izleri bulunduğu**, parselin üzerinde yapıların olmadığı, **parselin sürülü olduğu**, köy içinde kalmadığı, Uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli haritalarda görüldüğü gibi toprakaltı su yolunda olduğu, **İmar ihyasının 1988 tarihinde ve sonrasında yapıldığı, tarımsal faaliyetin olduğu**, Dava konusu alanın Kuzeyinde ve Doğusunda yolların olduğu görülmektedir.

Görüş ve kanaatimi içeren bu rapor tarafımda tanzim edilmiş olup son takdir mahkeme makamına yetkisindedir. 25.07.2025

7. EKLER

-Van 11. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2025/72 Esas No'lu dava dosyası

Davut YİĞİT
Harita Mühendisi
Sicil No: 55891
 e-imzalıdır

Serdar Ok
Harita Mühendisi
Sicil No: 7877
 e-imzalıdır

M.Vefa GÜNDÜZ
Harita Mühendisi
Sicil No: 34178
 e-imzalıdır