

T.C.
VAN
11. ASL YE HUKUK MAHKEMES ' NE
B L RK KURULU RAPORUDUR

DOSYA NO : 2025/72 Esas

DAVA KONUSU : Tapu ptali Ve Tescil (Zilyetli e Dayalı)

Taraf Listesi:

Rol	Tipi	Adı	Vekil
Davacı	Ki i	CEVDET PINARO LU	Av. SEM H KARAKURT
Davalı	Kurum	Maliye Hazinesi	Av. MEHMET FAT H AÇIKALIN

B L RK HEYET

TEKN K B L RK
Mukaddes A rak
Ziraat Bilirki isi
Bilirki i Sicil no: 34151
E- mzaıdır

TEKN K B L RK
dris ERDEN
n aat Mühendisi
Bilirki i Sicil no: 33674
E- mzaıdır

TEKN K B L RK
Davut Y T
Harita Mühendisi
Sicil No: 55891
E- mzaıdır

TEKN K B L RK
Serdar Ok
Harita Mühendisi
Sicil No: 7877
E- mzaıdır

TEKN K B L RK
Mehmet Vefa GÜNDÜZ
Harita Mühendisi
Sicil No: 34178
E- mzaıdır

EK 1: FEN B L RK RAPORU



GÖREVLEND RME : Yukarıda dosya numarası ve tarafları belirtilen davada dosyasında 27.06.2025 tarihinde mahkemenizce resen bilirki i olarak seçildik. Anılan tarihte Van 11.Asliye Hukuk Hakimi ve ke if heyeti ile Van li Edremit ilçesi Eski Cami Mahallesi Tuzla deresi mevkisinde olan ke if mahalline gelindi. Dava konusu ta ınmaz ke if heyeti ile birlikte gezildi, görüldü. Gerekli incelememizi yapıp notlarımızı aldık. Gerekli foto raflar çekildikten ve ke if sırasında mahalli bilirki i ve tanıkların açıklamaları dinlendikten sonra fen bilirki isi ile birlikte dava konusu ve kom u tüm ta ınmaz ayrıntılı olarak gezildi görüldü.

Dava dosyası üzerindeki incelemelerime, ke if sırasındaki gözlem ve tespitlerimize, Fen Bilirki i Raporlarına göre hazırladı ım bilirki i raporumuz yüce Mahkemenin Takdirine sunulmu tur.

Dava konusu ta ınmaz mahalli bilirki i ve tanıkların anlattı ı, fen bilirki isinin rapor ve eklerinde ayrıntılı olarak gösterdi i yerlerdir. Fen bilirki ileri tarafından dava konusu parsel Eski Cami Mahallesinde Tuzla deresi mevkisinde bulunan 156 ada 48 ve 186 Parselleri arasında bulunan tescil harici alan oldu u tespit edilmi tir.

nceleme ve Açıklamalar:

Mera : Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer olarak tanımlanmı tur.

Çayır : Taban suyunun yüksek oldu u veya sulanılabilir yerlerde biçilmeye elveri li, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yer olarak tanımlanır.

Biçenek : Her yıl belirli bir süre otlatıldıktan sonra yeniden geli en bitkilerin biçilerek de erlendirildi i do al çayır.

Tarla : lemeli tarımın yapılması sonucu ürün elde edilen sınırları belirli topraklardır.

5578 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununa Göre;

Mutlak Tarım Arazisi: Bitkisel üretimde topra ın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topo rafik sınırlamaları olmayan veya çok az olan, ülkesel, bölgesel veya yöresel önemi olan, halihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanılmaya elveri li olan arazilerdir.

Özel ürün Arazileri: Mutlak tarım arazileri dı ında kalan toprak ve topo rafik sınırlamalar nedeni ile bölgeye adapte olmu bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadı ı, ancak özel bazıbitki türlerinin yeti tiricili i ile su ürünleri yeti tiricili inin ve avcılı ın yapılabildi i, ülkesel, bölgesel yada yöresel önemi olan arazilerdir.

Dikili Tarım Arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dı ında kalan, üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık a aç, a aççık ve çalı formundaki bitkilerin yeti tiricili i yapılan arazilerdir.

Marjinal Tarım Arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dı ında kalan toprak ve topo rafik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak i lemenin yapıldı ı arazilerdir.

Arazi Kullanım Kabiliyetine (AKK) göre, Tarımsal Kullanıma Uygunluk Sınıflaması

1. Sınıf Tarım Arazileri: Alı ılımlı ziraat metotları uygulanabilen düz veya düze yakın, derin, verimli ve kolayca i lenebilen toprakları ihtiva eden arazidir. Seçkin tarım arazileridir.

2. Sınıf Tarım Arazileri: Tedbirler alınmak suretiyle kolayca i lenebilen iyi arazilerdir. Oldukça iyi tarım arazileridir.

3. Sınıf Tarım Arazileri: Üzerinde iyi bir bitki münavebesi kullanılmak ve uygun ziraat metotları tatbik edilmek suretiyle fazla gelir getiren çapa bitkileri için orta derecede iyi arazilerdir.

4. Sınıf Tarım Arazileri: Özellikle devamlı olarak çayıra tahsis edilmeye müsait arazi sınıfıdır. Ara sıra tarla bitkileri de yeti tirilebilir. Fazla meyil, erozyon, kötü toprak karakterleri ve iklim bu sınıf topraklar üzerinde yapılacak ziraatı sınırlayıcı faktörlerdir. Tarımda Kullanımı sınırlı arazilerdir.

5. Sınıf Tarım Arazileri: Kültür bitkileri yeti tirmeye müsait olmadı ından çayır ve orman gibi uzun ömürlü bitkilere tahsis edilir.

6. Sınıf Tarım Arazileri : Fazla meyillidir ve iddetli erozyona maruz kalır, ıslak veya çok kurudur.



Tarım dı 1 arazilerdir.

7. Sınıf Tarım Arazileri: Çok meyilli, erozyona fazla u ramı , ta lı ve arızalı olup, yüzlek, kuru, bataklık veya di er bazı elveri siz toprakları ihtiva eder, ba ka sebeplerden dolayı kùltivasyona mùsait de ildirler.



Dava Konusu alanın CBS Görüntüsü







Dava Konusu Parsele Ait Foto raf

KE F MAHALL NDE YAPILAN TESP T VE NCELEMELER

Dava konusu olan ta inmazın Fen Bilirki isi Raporunda belirtildi i üzere Eski Cami Mahallesiinde bulunan 156 ada 448 ve 186 parsel sayılı ta inmazlar arasında tescil harici alan



**Bu belge 5070 sayılı kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.*



oldu u, a a ıda dava konusu parselin hali hazır durum sonuç ve kanaat de erlendirilmesi yapılmı tır.

Dava konusu ta ınmazın köy yerle im alanına uzak vaziyette oldu u, Dava konusu ta ınmazın hali hazırda sürülü oldu u, dava konusu parselin kuzey cephesinde arazi yolunun geçti i sınırlarının belirgin oldu u tespit edilmi tir.

Dava konusu parselin düz bir zemine sahip oldu u, dava konusu parselin tarla olarak kullanıldı ı toprak üst tabakasının yumu ak oldu u tespit edildi. Dava konusu ta ınmazın üzerinde ta ve kayalık unsurunun olmadığı, toprak unsurunun hakim oldu u ve ta ınmazın ta sız bir ta ınmaz oldu u, ta ınmazın çevresinde bulunan parsellerde de yine meralarda bulunan bitki kök ve kalıntılarının bulunmadı ı gözlemlendi.

Dava konusu ta ınmazın sınırlarının belirgin oldu u, ta ınmazın düz bir yapıda tarım arazisi oldu u, ta ınmazın toprak üst katmanının yumu ak oldu u buda söz konusu ta ınmazın uzun süreli olarak i lendi inin belirtisi oldu u, kom u parsellerinde aynı vasıflı olarak kullanıldı ı, dava konusu ta ınmazın geni lemeye müsait olmadığı, ta ınmazın tamamının toprak yapısı ve bitki deseni incelendi inde meradan farklı ve tarla vasfında tarım arazisi oldu u gözlemlenmi tir.

TA INMAZIN N TEL K VE UNSURLARI:

Toprak yapısı : Ta ınmaz kumlu -killi tın toprak yapısına sahiptir.

E im durumu : Ta ınmaz topografik olarak, % 0 - 5 e ime sahip düz taban bir arazidir.

Sulama Durumu: Ta ınmazın kuru tarım arazisi oldu u

Ula ım durumu : Ta ınmaz köy yoluna yakın ve mevsimsel açık yola ma sahiptir.

DAVA KONUSU TA INMAZIN HAL HAZIRDAK DURUMU

Dava konusu ta ınmazda e im % 0 - 5 arası düz bir zemine sahiptir. Fen Bilirki i Raporunda da krokide gösterildi i gibi tarla olarak kullanıldı ı ke if tarihi itibari ile sürülü oldu u ta ınmazda taban suyunun yüksek olmadığı, dava konusu ta ınmazın bütün halinde tarla olarak kullanıldı ı kadim tarım arazisi niteli inde oldu u tespit edilmi tir.

Gerek bitki örtüsü ve toprak yapısı itibarı ile gerekse sınırları itibarı ile dava konusu ta ınmazın bir bütün olarak de erlendirildi inde, ta ınmazın evveliyatında ve hali hazırda tarla vasfında oldu u, ta ınmazın genelinin mera arazileri özelli i ta ınmazı mera ile bir ili kisi olmadığı, daha çok evveliyatının tarla arazileri olabilece i, üzerinde kültür tarımı yapılması amacı ile kullanılabilirdi i kanaatine varılmı tir.

Ta ınmazın su tutma kapasitesinin meradan çok daha iyi oldu u, kom u tarla arazileri ile benzer meradan farklı özellikte arazi oldu u, ta ınmazda imar ve ihya çalı malarının (arazi tesviyesi, toprak imarı-ihyası, ta ınmazın temizli i, çalı ve a aç temizli i, gübreleme vb.) tamamlandı ı hali hazırda tarla olarak kullanıldı ı tespit edilmi tir.

DE ERLEND RME

Toprak özellikleri dava konusu ve kom u tüm parseller açısından aynı olup kumlu-killi tın toprak yapısında olup tarımsal faaliyet açısından olumsuzluk olu turabilecek herhangi bir niteli i bulunmamaktadır. Taban suyunun yüksek olmamasından dolayı ta ınmazın i lemeli tarım alanı olarak kullanılmasında engelleyici bir durum olmadığı ta ınmazın tarla olarak kullanılmasının mümkün oldu u görülmü tür. Toprak i lemesinin tarım alet ve makinelerinin çalı masında engel bir durum olmadığı görülmü tür. Ta ınmaz üzerinde ta lık problemi, erozyon sorunu bulunmamaktadır. Parsellerin ekili kök derinli i yakla ık 60 –80 cm. oldu u, tespit edilmi tir. Arazi yüzeyinde kirlilik yaratacak ta , kaya, kireç gibi kirlili e rastlanmamı tir. Uzun yıllardan beri ta ınmazın tarla olarak kullanıldı ı üzerindeki toprak yapısından da anla ılmaktadır. Yapılan gözlemlerde ince bir strüktüre ve ideal toprak derinli ine sahip oldu u, topra ın verimli oldu u tespit edilmi tir. Parselde ta lık sorunu yoktur. Parsel



tamamen bitkisel toprakla örtülü, etrafının kom u parseller ile çevrili, sınırlarının belirgin ve sabit oldu u tespit edilmi tir. Ta inmazda dava tarihi itibarı ile imar ve ihya çalı malarının (arazi tesviyesi, toprak imarı-ihyası, ta temizli i, çalı ve a aç temizli i, gübreleme vb.) tamamlandı ı tespit edilmi tir.

Ta inmazın tarla arazisi özelliklerine sahip oldu u dikkate alınarak piyasa de erlendirme ve fiyat ara tırması sonucu ayrıca belediye rayiç de eri dikkate alınarak, m2 birim fiyatının yakla ık 450,00 TL de erinde oldu u, buna göre ta inmazın dava tarihi itibarı ile toplam de erinin,

Tescil Harici Alan = 24.093,56 m² x 450,00 =10.842.102,00 TL oldu u tespit edilmi tir.

SONUÇ


- Ta inmazın, üzerinde uzun süreli olarak kültür tarımının yapılmı Mutlak Tarım Arazisi özellikleri ta ıdı ı,
- **Dava konusu ta inmazın bir bütün olarak de erlendirildi inde ta inmazın evveliyatından beri tarla vasfında olabilece i,**
- Dava konusu ta inmazın dava tarihi itibarı ile de erinin **10.842.102,00 TL** oldu u tespit edilmi tir
- Evveliyatında uzun yıllar boyunca i lenen (sürüp-biçmek) bir toprak yapısına sahip tarım arazisi oldu u,
- Ta inmazda orman envali bulunmadı ı ve orman topra ı özelli inin olmadı ı, mera özelli inin olmadı ı,
- Ta inmazın evveliyatından beri kom u ta inmazlar ile aynı toprak yapısı ve özellikleri ile kullanım artlarına sahip oldu u ve bir bütün halinde kullanıldı ı,
- Ta inmazın kadim sınırlarının belirgin ve sabit oldu u, geni lemeye müsait olmadı ı,
- **Ta inmazın hali hazırda TARLA niteli inde oldu u,**
- **Ta inmazın yasal atlar olu tu u takdirde zilyetli e ba lı olarak, tarımsal açıdan iktisabı mümkün olan arazilerden oldu u, Görü ve kanaatine varılmı tir.**

Tarafımızca tanzim edilerek elektronik olarak imzalanan, taraf dda ve savunmaları da dikkate alınarak, teknik de erlendirme ve kanaatlerimizi içeren Bilirki i Raporu imza altına alınarak, Yüce Mahkemenizin takdirlerine saygıyla arz olunur. 26.07.2025

B L R K HEYET


TEKN K B L R K

Mukaddes A rak
Ziraat Bilirki isi
Bilirki i Sicil no: 34151

 E- mzahtır


TEKN K B L R K

dris ERDEN
n aat Mühendisi
Bilirki i Sicil no: 33674

 E- mzahtır


TEKN K B L R K

Davut Y T
Harita Mühendisi
Sicil No: 55891

 E- mzahtır


TEKN K B L R K

Serdar Ok
Harita Mühendisi
Sicil No: 7877

 E- mzahtır

TEKN K B L R K

Mehmet Vefa GÜNDÜZ
Harita Mühendisi
Sicil No: 34178

 E- mzahtır

