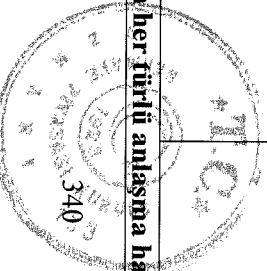


Şehir Planı	6	6
İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	3	3
Harita Teknikeri ve Topograf	3	3
Bilgisayar Programcısı	2	2
Avukat	9	9
Hekim	1	1
İşletmeci	19	19
İktisatçı	14	14
İstatistikçi	1	1
Coğrafya Öğretmeni	1	1
Maliyeci	2	2
Kamu Yönetimi	4	4
Halkla İlişkiler	2	2
Uluslararası İlişkiler	2	2
Grafiker	1	1
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şoför, Hizmetli vb.	56	56
<b>Toplam</b>	<b>216</b>	<b>221</b>

İnşaat Teknikeri ve Teknisyeni	5	5
Makine Teknikeri	2	2
Elektrik Teknikeri ve Teknisyeni	3	3
Harita Teknikeri ve Topograf	3	3
Bilgisayar Programcısı	2	2
Avukat	9	10
Hekim	1	1
Matematikçi	0	1
İşletmeci	19	20
İktisatçı	14	14
İstatistikçi	1	1
Coğrafya Öğretmeni	1	1
Maliyeci	2	3
Kamu Yönetimi	4	4
Halkla İlişkiler	2	2
Uluslararası İlişkiler	2	2
Grafiker	1	1
Birimlerde görevli diğer personel ile Sekreter, Şoför, Hizmetli vb.	56	55
<b>Toplam</b>	<b>216</b>	<b>224</b>

3.4.17. Personelin ortaklaşa fon sağlanmasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:



*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Initials]*

YOKTUR.

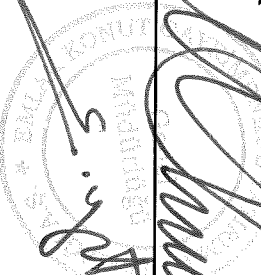
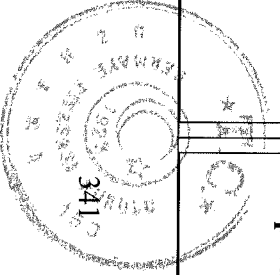
YOKTUR.

3.4.18. Son 12 ayda mali durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, ise ara verme haline ilişkin bilgiler:

YOKTUR.

3.4.19. Son 12 ayda ortaklığın ve grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

		YOKTUR.	
a) Ortaklarla		a) Ortaklarla	
Yoktur.		Yoktur.	
b) Personelle		b) Personelle	
Yoktur.		Yoktur.	
c) Vergi İdaresiyle		c) Vergi İdaresiyle	
Yoktur.		Yoktur.	
d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle		d) Diğer Gerçek ve Tüzel Kişilerle	
Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar		Tulip Turkuaz Projesi ile İlgili Davalar	



Esas Numarası: 2010/788

Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret

Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip)

Davalı: Emlak Konut

Davacı Yanında Müdahil: 1 - Saydam Turz. Taşımачlık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş.

2 - Yasemin Metin

3 - ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Tulip Turkuaz projesi kapsamında yüklenici ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur.

Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Merkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibarıyla projenin %10.17'sinin tamamlandığı tespit edilmiştir. İnşaatın sözleşmede belirtilen süreye uygun olarak yapılmadığı hususunda yüklenici defalarca uyarılmış, bu

Esas Numarası: 2010/788

Mahkeme: Bakırköy 5. Asliye Ticaret

Davacı: Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip)

Davalı: Emlak Konut

Davacı Yanında Müdahil: 1 - Saydam Turz. Taşımачlık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş.

2 - Yasemin Metin

3 - ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Tulip Turkuaz projesi kapsamında yüklenici ortak girişim ile akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olarak Emlak Konut ile Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (Tulip Gayrimenkul olarak anılacaktır) arasında çeşitli hukuki ihtilaflar mevcuttur.

Tulip Gayrimenkul'ün pilot ortak konumunda olduğu yüklenici Tulip-FMS-Merkan-İlci ortaklığı, kendisine daha önceden verilmiş olan 471 günlük süre uzatımı ile beraber Tulip Turkuaz projesini revize iş bitim tarihi olan 19.05.2010 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiş olmasına karşın, 19.05.2010 tarihi itibarıyla projenin %10.17'sinin tamamlandığı tespit edilmiştir. İnşaatın sözleşmede belirtilen süreye uygun olarak yapılmadığı hususunda yüklenici defalarca uyarılmış, bu husus 14.05.2009 tarihinde Büyükkçekmece Nöbetliği marifetiyle şantiyede düzenleme şeklinde tespit tutanağı tukuimak suretiyle tespit edilmiştir.

husus 14.05.2009 tarihinde Büyükkçekmece Noterliği marifetiyle şantiyede düzenleme şeklinde tespit tutanağı tutulmak suretiyle tespit edilmiştir.

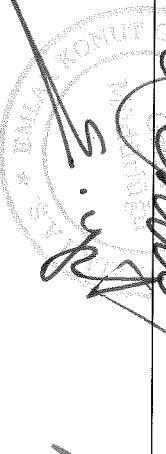
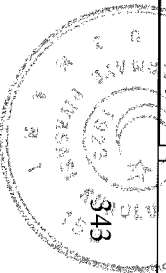
İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali gerekçeleriyle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi, irat kaydedilen teminat mektup bedeli olan 16.632.000 TL' nin yeni bir teminat mektubu karşılığı iadesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Tulip Gayrimenkul dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek tarafı olarak Emlak Konut tarafından feshil edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hasılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır.

İşin gecikmesi ve söz konusu sözleşme hükümlerinin ihlali gerekçeleriyle Emlak Konut gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini 18.05.2010 tarihinde feshetmiştir. Yüklenici tarafından verilmiş olan 16.632.000 TL'lik teminat mektubu ise sözleşmenin ilgili maddesi uyarınca nakde çevrilmiş ve irat kaydedilmiştir.

Feshi müteakip, Tulip Gayrimenkul inşaatın devam ettirilmesi, irat kaydedilen teminat mektup bedeli olan 16.632.000 TL' nin yeni bir teminat mektubu karşılığı iadesi ve işin tekrar ihaleye çıkarılmasının önlenmesi talepleri ile çeşitli ihtiyati tedbir istemlerini içeren, sözleşmenin yürürlükte olduğunun tespitine ve fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL zararın, işleyecek faizi ile tahsili istemiyle 07.06.2010 tarihinde Emlak Konut aleyhine Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde tazminat davası açmıştır. Tulip Gayrimenkul dava dilekçesinde Emlak Konut ile aralarında imzalanan gelir paylaşımı sözleşmesinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek tarafı olarak Emlak Konut tarafından feshil edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Mahkeme, dava konusu arsa üzerine tapuda davalıdır şerhi konulmasına ve proje satış hasılatının toplandığı ortak hesap olan ve tasarruf yetkisi Emlak Konut'ta olan hesabın bloke edilmesine, taraflara ve üçüncü kişilere ödeme yapılmamasına karar vermiştir. Söz konusu hesabın bloke edilmesine ilişkin karar 17.08.2010 tarihinde mahkemece kaldırılmış fakat dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhi kaldırılmamıştır. Tulip Gayrimenkul'ün bunlar dışındaki, özellikle inşaatla kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılamayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak ret kararının bir gerekçeye dayandırılmaması ve bunun neticesinde telafisi imkânsız zararlara uğramış olduğunu iddia ederek hakimlere karşı maddi tazminat davası

343



Tulip Gayrimenkul'ün bunlar dışındaki, özellikle inşaat kendisi tarafından devam edilmesinin sağlanması ve yeni bir ihalenin önlenmesi yönündeki ihtiyati tedbir talepleri, yargılanmayı gerektirdiğinden reddedilmiştir. 02.09.2010 tarihinde Tulip Gayrimenkul ihtiyati tedbir taleplerinin reddedilmesine ilişkin olarak ret kararının bir gereğeğe dayandırılmaması ve bunun neticesinde telifsi imkânsız zararlara uğranmış olduğunu iddia ederek hâkimlere karşı maddi tazminat davası açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar Tulip Gayrimenkul tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup Yargıtay 2010-15362 E. ve 2010-16427 K. sayılı kararı ile 21.12.2010 tarihinde reddi hâkim kararına itirazı reddederek karar onanmıştır. Söz konusu onama kararı üzerine Tulip Gayrimenkul tarafından yapılan karar düzelme talebi ise Yargıtay tarafından 04.04.2011 tarihinde reddedilmiştir.

Bunun üzerine davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam etmiştir. Emlak Konut, 12.04.2011 tarihli dilekçesiyle mahkemeden dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhinin kaldırılmasını ve davanın reddedilmesini talep etmiştir.

16.06.2011 tarihli duruşmada mahkeme, (i) dava konusu gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin Emlak Konut ile Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı arasında akdedilmiş olduğu ve adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından adi ortaklığı oluşturan

açmış ve 03.09.2010 tarihinde reddi hâkim talebinde bulunmuştur. Reddi hâkim talebinin incelenmesi için dosya Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmiş ve 05.10.2010 tarihli karar ile mahkeme söz konusu talebin reddine karar vermiştir. İşbu karar Tulip Gayrimenkul tarafından 18.10.2010 tarihli dilekçe ile temyiz edilmiş olup Yargıtay 2010-15362 E. ve 2010-16427 K. sayılı kararı ile 21.12.2010 tarihinde reddi hâkim kararına itirazı reddederek karar onanmıştır. Söz konusu onama kararı üzerine Tulip Gayrimenkul tarafından yapılan karar düzelme talebi ise Yargıtay tarafından 04.04.2011 tarihinde reddedilmiştir.

Bunun üzerine davanın esasına ilişkin yargılama Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde devam etmiştir. Emlak Konut, 12.04.2011 tarihli dilekçesiyle mahkemeden dava konusu arsa üzerine konan davalıdır şerhinin kaldırılmasını ve davanın reddedilmesini talep etmiştir.

16.06.2011 tarihli duruşmada mahkeme, (i) dava konusu gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin Emlak Konut ile Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı arasında akdedilmiş olduğu ve adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından adi ortaklığı oluşturan şirketler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve davanın tüm ortaklarca birlikte açılması gerektiği gerekçesiyle davacı ve Emlak Konut arasında aktif husumet yokluğundan davanın reddine; (ii) ilgili arsa üzerinde yer alan davalıdır şerhinin kaldırılmasına ve (iii) Tulip Gayrimenkul'e güvenererek alımı gerçekleştirildiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş olan konut alıcılarının ve söz konusu işte alt yüklenici olarak çalışan Saydam Turz. Taşınacılık Tem. Gıda Tek. San. ve Tic. A.Ş., ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yasemin Metin İnş. Tulip Gayrimenkul yanında feri müdahil olarak davaya kabullerine karar vermiştir. Marti'de, ilgili şerh kaldırılmış olup ilgili davaya ilişkin dava konusu arsanın tapu

şirketler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu ve davanın tüm ortaklarca birlikte açılması gerektiği gerekçesiyle davacı ve Emlak Konut arasında aktif husumet yoksunluğundan davanın reddine; (ii) ilgili arsa üzerinde yer alan davalıdır şerhinin kaldırılmasına ve (iii) Tulip Gayrimenkul'e güvenererek alımı gerçekleştiğini ileri sürerek davaya davacı yanında müdahil olma talebinde bulunmuş olan konut alıcılarının ve söz konusu işte alt yüklenici olarak çalışan Saydam Turz. Taşınacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş., ASM İnş. Peyzaj San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yasemin Metin'in, Tulip Gayrimenkul yanında feri müdahil olarak davaya kabullerine karar vermiştir. Halihazırda, ilgili şerh kaldırılmış olup ilgili davaya ilişkin dava konusu arsanın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır. 19.09.2011 tarihinde Tulip Gayrimenkul ve feri müdahil Saydam Turz. Taşınacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş ayrı ayrı 16.06.2011 tarihli kararının bozulması ve davalıdır şerhinin geri konulması talepleriyle temyize başvurulmuştur. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2012-2502 E. ve 2012-5130 K. sayılı kararıyla 04.07.2012 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi kararını onamıştır. Onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi 27.03.2013 tarihinde reddedilerek mahkeme kararı kesinleşmiştir.

#### ICSID Davası

Türkiye'de konut ve ticari bina yatırımları yapmış bir inşaat firması olan Tulip Real Estate Inv. and Dev. Netherlands B.V. ("Tulip B.V."), inaleşi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul'da yer

kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır. 19.09.2011 tarihinde Tulip Gayrimenkul ve feri müdahil Saydam Turz. Taşınacılık Tem. Gıda Teks. San. ve Tic. A.Ş ayrı ayrı 16.06. 2011 tarihli kararının bozulması ve davalıdır şerhinin geri konulması talepleriyle temyize başvurulmuştur. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2012-2502 E. ve 2012-5130 K. sayılı kararıyla 04.07.2012 tarihinde Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi kararını onamıştır. Onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi 27.03.2013 tarihinde reddedilerek mahkeme kararı kesinleşmiştir.

#### ICSID Davası

Türkiye'de konut ve ticari bina yatırımları yapmış bir inşaat firması olan Tulip Real Estate Inv. and Dev. Netherlands B.V. ("Tulip B.V."), inaleşi Emlak

almakta olan İspartakule III projesi ile Emlak Konut'un dışında İstanbul Esenyurt'ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara'da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projeden ötürü Türkiye Cumhuriyeti aleyhine tahkim talebinde bulunmuştur. ICSID Dava No: Tahkim/11/28 ile görülmekte olan tahkime ilişkin talep 28 Ekim 2011'de ICSID Genel Sekreterliğince kayıt altına alınmış olup Tahkim Kurulu 28 Mart 2012'de oluşturulmuştur.

Emlak Konut bu tahkim davasının tarafı değildir. ICSID sadece yabancı yatırımcıların yatırımları ile ilgili devletlere karşı taleplerini görmeye yetkili olup özel kişilere karşı ICSID nezdinde tahkim süreci başlatılmamaktadır. Emlak Konut ile Tulip B.V'nin ortağı olduğu ortak girişim arasındaki arsa paylaşım sözleşmesi, davaya konu yatırımlardan sadece bir tanesi olup Tulip B.V'nin talebi bu sözleşme dışında farklı yatırımları da kapsamaktadır. Halihazırda, hakem heyeti davayı esaslan görmeye yetkili olduğuna karar vermiş olup bu kapsamda davayı esaslan görüşecektir.

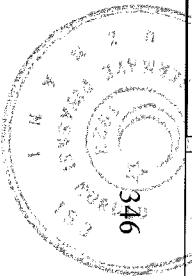
Yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut söz konusu tahkimin tarafı olmadığından ve ICSID tahkim sürecinde sadece Devletler aleyhinde hüküm verilebileceğinden, tahkim heyeti incelemesi neticesinde tazminatı sadece Türkiye Cumhuriyeti aleyhine hükmedebilir. Böyle bir tazminat kararı çıkması üzerine Türkiye Cumhuriyeti'nin bu tazminat bedelini (Emlak Konut'un sorumluluğundan kaynaklanan kadarnya ilişkin kısmı), Emlak Konut'a rücu etmesi halinde, yeni bir hukuki sürecin başlayacaktır. İlgili rücu talebinin kabul edilmesi halinde ise Emlak Konut'un bir sorumluluğu doğabilecektir. İzahname tarihi itibarıyla, söz konusu dava ile ilgili olarak; davanın

Konut tarafından yapılmış ve İstanbul'da yer almakta olan İspartakule III projesi ile Emlak Konut'un dışında İstanbul Esenyurt'ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara'da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projeden ötürü Türkiye Cumhuriyeti aleyhine tahkim talebinde bulunmuştur. ICSID Dava No: Tahkim/11/28 ile görülmekte olan tahkime ilişkin talep 28 Ekim 2011'de ICSID Genel Sekreterliğince kayıt altına alınmış olup Tahkim Kurulu 28 Mart 2012'de oluşturulmuştur.

Emlak Konut bu tahkim davasının tarafı değildir. ICSID sadece yabancı yatırımcıların yatırımları ile ilgili devletlere karşı taleplerini görmeye yetkili olup özel kişilere karşı ICSID nezdinde tahkim süreci başlatılmamaktadır. Emlak Konut ile Tulip B.V'nin ortağı olduğu ortak girişim arasındaki arsa paylaşım sözleşmesi, davaya konu yatırımlardan sadece bir tanesi olup Tulip B.V'nin talebi bu sözleşme dışında farklı yatırımları da kapsamaktadır. Halihazırda, 23.09.2013-02.10.2013 tarihleri arasında duruşmalar yapılmış olup hakem heyetinin kararı beklenmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut söz konusu tahkimin tarafı olmadığından ve ICSID tahkim sürecinde sadece Devletler aleyhinde hüküm verilebileceğinden, tahkim heyeti incelemesi neticesinde tazminatı sadece Türkiye Cumhuriyeti aleyhine hükmedebilir. Böyle bir tazminat kararı çıkması üzerine Türkiye Cumhuriyeti'nin bu tazminat bedelini (Emlak Konut'un sorumluluğundan kaynaklanan kadarnya ilişkin kısmı), Emlak Konut'a rücu etmesi halinde, yeni bir hukuki sürecin başlayacaktır. İlgili rücu talebinin kabul edilmesi halinde ise Emlak Konut'un bir sorumluluğu doğabilecektir. İzahname tarihi itibarıyla, söz konusu dava ile ilgili olarak; davanın sonucu ya da olası

346



sonucu ya da olası rücu durumunu halinde Şirket'ten talep edilecek miktar öngörülememektedir.

Uyuşmazlık ağırlıklı olarak, ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul'da yer almakta olan İspartakule III projesi olmakla birlikte Emlak Konut'un dışında İstanbul Esenyurt'ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara'da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projedir. Davacı iddialarında hükümete yani devleti temsil eden kişilerden de bahsetmektedir. Dolayısıyla, IC SID'in bir tazminata hükmetmesi halinde, Türkiye Cumhuriyeti hukukun genel prensiplerine göre (haksız fiil hükümleri) kurumlar ve kişiler aleyhine yasal takip yapılmak suretiyle tazminat miktarını rücu edebileceği düşünülmekle birlikte Emlak Konutun tazminatı doğuran sebeplerden hiçbirine sebebiyet vermemiş olma ihtimali de bulunmaktadır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır.

#### Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

**Esas Numarası:** 2013/50 (Eski No: 2009/775)

**Mahkeme:** İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. (Albayrak Turizm)

**Davalı:** Emlak Konut

rücu durumunu halinde Şirket'ten talep edilecek miktar öngörülememektedir.

Uyuşmazlık ağırlıklı olarak, ihalesi Emlak Konut tarafından yapılmış ve İstanbul'da yer almakta olan İspartakule III projesi olmakla birlikte Emlak Konut'un dışında İstanbul Esenyurt'ta yaptığı Tulip 360 projesi ve Ankara'da yapmayı planladığı ancak hayata geçiremediği iki adet projedir. Davacı iddialarında hükümete yani devleti temsil eden kişilerden de bahsetmektedir. Dolayısıyla, IC SID'in bir tazminata hükmetmesi halinde, Türkiye Cumhuriyeti hukukun genel prensiplerine göre (haksız fiil hükümleri) kurumlar ve kişiler aleyhine yasal takip yapılmak suretiyle tazminat miktarını rücu edebileceği düşünülmekle birlikte Emlak Konutun tazminatı doğuran sebeplerden hiçbirine sebebiyet vermemiş olma ihtimali de bulunmaktadır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır.

#### Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

**Esas Numarası:** 2013/50 (Eski No: 2009/775)

**Mahkeme:** İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. (Albayrak Turizm)

**Davalı:** Emlak Konut



Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projesinin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye'de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanmadığını ve azalan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüştü, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşımı sözleşmesinin bir adi ortaklık olduğu, ortaklardan sadece bir ortağın ortaklığa sermaye koyduğu adi ortaklıklarda, ortakların karın yanında zararı da paylaşmaları gerektiği, bu nedenle sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu gelmeden önce İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2010/254 E. sayılı dosyanın davaya birleşmesi üzerine tarafların talebi nedeniyle mahkeme birleşen dosya için yeniden bilirkişi raporu alınmasına 28.06.2011 tarihinde karar verilmiştir.

Taraflar arası sözleşmenin uyarlanması konusunda uyarlanmanın mümkün olabileceği ve ekonomik kriz sebebiyle sözleşmenin davacı için katlanamaz hal aldığı belirtilen 12.01.2012 tarihli hukuki mütalaa davacı tarafından mahkemeye sunulmuştur, Bunu takiben mahkemeye gelen 19.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda (i) Emlak Konut'a ait arsa üzerinde inşaatın gerçekleştirildiği ve bu arsa üzerinde inşa edilecek

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projesinin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir. Davacı, Türkiye'de ekonomik koşulların değişmesi de dâhil kendisine atfedilemeyecek olan nedenlerle önceden belirlenen şirket gelir payı oranının karşılanmadığını ve azalan geliri sebebiyle finansal zorluklar yaşadığını ileri sürmüştü, ayrıca yapılmış olan gelir paylaşımı sözleşmesinin bir adi ortaklık olduğu, ortaklardan sadece bir ortağın ortaklığa sermaye koyduğu adi ortaklıklarda, ortakların karın yanında zararı da paylaşmaları gerektiği, bu nedenle sözleşmede yer alan zararın paylaşılmayacağı yönündeki hükümlerin geçersiz olduğu öne sürülmüştür. Dava dosyası 05.04.2010'da bilirkişiye gönderilmiştir. Bilirkişi raporu gelmeden önce İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2010/254 E. sayılı dosyanın davaya birleşmesi üzerine tarafların talebi nedeniyle mahkeme birleşen dosya için yeniden bilirkişi raporu alınmasına 28.06.2011 tarihinde karar verilmiştir.

Taraflar arası sözleşmenin uyarlanması konusunda uyarlanmanın mümkün olabileceği ve ekonomik kriz sebebiyle sözleşmenin davacı için katlanamaz hal aldığı belirtilen 12.01.2012 tarihli hukuki mütalaa davacı tarafından mahkemeye sunulmuştur, Bunu takiben mahkemeye gelen 19.01.2012 tarihli bilirkişi raporunda (i) Emlak Konut'a ait arsa üzerinde inşaatın gerçekleştirileceği ve bu arsa üzerinde inşa edilecek gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirin paylaşımına yönelik ortak amadın gerçekleştirilmesi ve elde edilecek kazancın paylaşılmasının öngörüldüğü gerekçeleriyle taraflar arasındaki sözleşmenin adi ortaklık sözleşmesi olduğu; (ii) davanın açıldığı 07.07.2009 tarihi itibarıyla davacının gabin altında mahkemeden bir senelik hak

gayrimenkullerin satışından elde edilecek gelirin paylaşımına yönelik ortak amacın gerçekleştirilmesi ve elde edilecek kazancın paylaşılmasının öngörüldüğü gerekçeleriyle taraflar arasındaki sözleşmenin adi ortaklık sözleşmesi olduğu; (ii) davanın açıldığı 07.07.2009 tarihi itibarıyla davacının gabın iddiaları bakımından bir senelik hak düşürücü sürenin geçtiği; (iii) taraflar arasında bileşik faiz uygulaması olmadığı; (iv) hükümsüzlüğü talep edilen hükümlerin hükümsüz sayılmalarını gerektirecek ahlaka ve kişilik haklarına aykırılık olmadığı, (v) TOKİ'nin adi ortaklığa taraf olmadığı ve (vi) sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm bulunduğu ancak davalı Emlak Konut'un buna yanaşmadığı, uzmanların dahi tahmin edemediği bir dünya krizi, krizin inşaat sektöründen özellikle ABD mortgage kredilerinden kaynaklandığı ve bu hususun Türkiye inşaat sektörüne de tesir ettiği ancak bunun sözleşmenin uyarlanmasına sebep olup olmayacağına takdirinin mahkemeye ait olduğu belirtilmiştir ve bu hususta hukuki görüşü veren öğretim üyelerinin sorgulanması önerilmiştir.

22.05.2012 tarihinde Emlak Konut bilirkişi raporunda yer alan adi ortaklık niteliğine ve mortgage krizine itiraz etmiş ve taraflar arası sözleşmenin karma nitelikli bir sözleşme olduğunu savunmuştur. Ayrıca kriz iddiasının herkes için geçerli olmadığı Soyak Mavişehir'de aynı süreçte metrekaresi 2.650 TL den satışlar yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca Emlak Konut itirazında, ekonomik krize ilişkin olarak alınan mütalaa sebebiyle, bilirkişilerin hukuki mütalaa alınmasını öneremeyeceklerini belirtmiştir. Mahkeme, bilirkişi raporunda birleşen İstanbul 5. Asliye Ticaret nezdinde 2010/254 E. Sayılı dosyası için hiçbir inceleme yapılmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiştir. 19.02.2013 tarihli duruşmada bilirkişi heyetine raporu teslim etmeleri için 1 ay ek süre verilmesine aksi hâde yaptırımların uygulanacağına ve yeni

düşürücü sürenin geçtiği; (iii) taraflar arasında bileşik faiz uygulaması olmadığı; (iv) hükümsüzlüğü talep edilen hükümlerin hükümsüz sayılmalarını gerektirecek ahlaka ve kişilik haklarına aykırılık olmadığı, (v) TOKİ'nin adi ortaklığa taraf olmadığı ve (vi) sözleşmede değişen hal ve şartlara ilişkin hüküm bulunduğu ancak davalı Emlak Konut'un buna yanaşmadığı, uzmanların dahi tahmin edemediği bir dünya krizi, krizin inşaat sektöründen özellikle ABD mortgage kredilerinden kaynaklandığı ve bu hususun Türkiye inşaat sektörüne de tesir ettiği ancak bunun sözleşmenin uyarlanmasına sebep olup olmayacağına takdirinin mahkemeye ait olduğu belirtilmiştir ve bu hususta hukuki görüşü veren öğretim üyelerinin sorgulanması önerilmiştir.

22.05.2012 tarihinde Emlak Konut bilirkişi raporunda yer alan adi ortaklık niteliğine ve mortgage krizine itiraz etmiş ve taraflar arası sözleşmenin karma nitelikli bir sözleşme olduğunu savunmuştur. Ayrıca kriz iddiasının herkes için geçerli olmadığı Soyak Mavişehir'de aynı süreçte metrekaresi 2.650 TL den satışlar yapıldığı belirtilmiştir. Ayrıca Emlak Konut itirazında, ekonomik krize ilişkin olarak alınan mütalaa sebebiyle, bilirkişilerin hukuki mütalaa alınmasını öneremeyeceklerini belirtmiştir. Mahkeme, bilirkişi raporunda birleşen İstanbul 5. Asliye Ticaret nezdinde 2010/254 E. Sayılı dosyası için hiçbir inceleme yapılmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla ek rapor alınmasına karar vermiştir. Ek raporda benzer içerikte gelmiş, Emlak Konut'un davada değer göstermediği itirazı üzerine mahkeme son celsede kalan bağımsız bölümlerin tespit edilen reel Pazar değerinin davalıya ait %61,42 kısmı üzerinden harc ikmalı için 60 gün süre verilmesine, Emlak Konut'un ikinci rapor alınması talebi hususunda gelecek celse karar verilmesine karar verilmiştir. Duruşma 30.12.2013 gününe bırakılmıştır.

Davacı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep etmiş, ancak herhangi bir miktarın

duruşmanın 21.05.2013'e ertelenmesine karar vermiştir. 21.05.2013 tarihli duruşmada bilirkişi raporunu inceleyip beyanda bulunmak üzere taraflara 2'şer hafta süre verilmesine, yargılamanın 17.09.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

Davacı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep etmiş, ancak herhangi bir miktarın tahsili yönünde talebi olmamıştır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır. Ancak mahkeme dosyasına sunulan 20.05.2013 tarihli bilirkişi raporunda bilirkişi heyeti, olayda uyarlama şartlarının gerçekleştirildiği, mahkemenin uyarlamaya şartlarının gerçekleştirildiği yönünde kanaate varması halinde, uyarlanmanın sözleşmenin başında kararlaştırılan şartlara göre uyarlanmasını düşümlenebileceği, buna göre davacı yüklenicinin toplam gelir içerisinde tahsil etmediği 44.879.272 TL bulunduğu yönünde görüş bildirmiştir. Mahkemenin davacıyı haklı bulması halinde öncelikle satılmayan bağımsız bölümlerin davacıya devredileceği, aksi halde nakdi ödeme yapılması yönünde karar ihdas edeceği düşünülmektedir.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu, zararın paylaşılacağı ve sözleşmenin uyarlanması ve diğer iddiaların kabul edilmesi halinde Emlak Konu'un proje kapsamındaki beklenen gelir payı ciddi derecede düşülecektir.

tahsili yönünde talebi olmamıştır. Bu nedenle dava için karşılık ayrılmamıştır. Ancak mahkeme dosyasına sunulan 20.05.2013 tarihli bilirkişi raporunda bilirkişi heyeti, olayda uyarlama şartlarının gerçekleştirildiği, mahkemenin uyarlamaya şartlarının gerçekleştirildiği yönünde kanaate varması halinde, uyarlanmanın sözleşmenin başında kararlaştırılan şartlara göre uyarlanmasını düşümlenebileceği, buna göre davacı yüklenicinin toplam gelir içerisinde tahsil etmediği 44.879.272 TL bulunduğu yönünde görüş bildirmiştir. Mahkemenin davacıyı haklı bulması halinde öncelikle satılmayan bağımsız bölümlerin davacıya devredileceği, aksi halde nakdi ödeme yapılması yönünde karar ihdas edeceği düşünülmektedir.

Albayrak Turizm'in gelir paylaşımı sözleşmesinin adi ortaklık hükümlerine tabi olduğu, zararın paylaşılacağı ve sözleşmenin uyarlanması ve diğer iddiaların kabul edilmesi halinde Emlak Konu'un proje kapsamındaki beklenen gelir payı ciddi derecede düşülecektir.

**Esas Numarası: 2009/299**

**Mahkeme: Fatih 1. Asliye Hukuk**



Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

**Esas Numarası:** 2009/299

**Mahkeme:** Fatih 1. Asliye Hukuk

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini gecici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı almıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

**Esas Numarası:** 2010/254

**Mahkeme:** İstanbul 5. Asliye Ticaret

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini gecici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı almıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Emlak Konut, proje kapsamında Albayrak Turizm'den 7.250.000 TL'lik teminat mektubu almıştır. Bu teminat mektubunun %50'sini gecici kabulde serbest bırakmıştır. Emlak Konut, geriye kalan 3.625.000 TL'lik teminat mektubunun, 1.292.487,54 TL'lik kısmının gecikme cezası, site ortak giderleri vb. borçlar sebebiyle nakde çevrilmesini ve geriye kalan bölümün serbest bırakılmasını talep etmiştir. Bunun üzerine Albayrak Turizm, Fatih 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nden, Emlak Konut'un söz konusu nakde çevirme işleminin önlenmesi amacı ile nakde çevrilmesi talep edilen 1.292.487,54 TL'lik miktar üzerinde ihtiyati tedbir kararı almıştır. Hâlihazırda söz konusu tedbir devam etmektedir.

**Esas Numarası:** 2010/254

**Mahkeme:** İstanbul 5. Asliye Ticaret

**Davacı:** Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2010/8 E. Sayılı dosya ile esas hakkında açtığı davada, projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığını tespitini ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde 10/03/2010 tarihinde

351

Yukarıda anılan ihtiyati tedbir kararının ardından, Albayrak Turizm Fatih 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2010/8 E. Sayılı dosya ile esas hakkında açtığı davada, projenin inşaatına ilişkin sözleşme kapsamında hiçbir borcu olmadığını tespiti ve ihtiyati tedbir kararının devamını talep etmiştir. Emlak Konut'un yapmış olduğu işbölümü itirazı neticesinde 10.03.2010 tarihinde dosyanın İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi de 15.12.2010 tarihinde dosyanın esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2013/50 E. sayılı dosya ile birleşmesine ve yargılamanın o dosya üzerinden yürütülmesine karar vermiştir.

**Misistanbul Projesi**

**Esas Numarası:** 2009/1221

**Mahkeme:** Kadıköy 1. Asliye Ticaret

**Davacı:** Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi (Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi)

**Davalı:** Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak

dosyanın İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi de 15.12.2010 tarihinde dosyanın esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2013/50 E. sayılı dosya ile birleşmesine ve yargılamanın o dosya üzerinden yürütülmesine karar vermiştir.

**Misistanbul Projesi**

**Esas Numarası:** 2009/1221

**Mahkeme:** Kadıköy 1. Asliye Ticaret

**Davacı:** Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi (Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi)

**Davalı:** Emlak Konut

Emlak Konut ve yüklenici olarak Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi arasında 27.06.2005 tarihinde imzalanan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenici Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi Misistanbul projesinin yapımını tamamlamıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca

girişimi Misstanbul projesinin yapımını tamamlanmıştır. İnşaat sırasında yüklenici projeyi tamamlayabilmek ve finansal problem yaşamamak için Emlak Konut'un bankaya kefil olmasıyla 20.000.000 TL'lik kredi kullanmıştır. 20.000.000 TL'lik kredinin kullanılabilmesi için söz konusu anlaşmaya ek olarak taraflar arasında 12.11.2008 tarihinde imzalanan protokol no. 3 ile Emlak Konut'un kefil olması ve buna ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Söz konusu protokol no. 3 uyarınca yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımda yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

yüklenici bankaya borcunu ödeyemediği takdirde ödeme Emlak Konut'un 20.000.000 TL'lik rehin konulan hesabından tahsil edilecek olup, bu takdirde Emlak Konut da paylaşımda yüklenici hesabına düşen bağımsız bölümlerden ödediği tutarı tahsil edecektir.

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak yukarıda anılan 27.06.2005 tarihli sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve söz konusu protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır. Davacı gelir paylaşımı sözleşmesinin imzalanmasıyla Emlak Konut ile arasında gelir elde etmek ve bu geliri aralarında paylaşmak üzere bir adi ortaklık kurulduğu iddiasında bulunmuştur. Ayrıca davacının mahkemeye delil olarak sunduğu 02.11.2009 tarihli hukuki mütalaada Emlak Konut ile davacı arasında akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi adi ortaklık sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir. Davacı sözleşmenin uyarlanması talebiyle bağımsız bölümlerin paylaşımında sözleşme uyarınca proje süresince güncellenerek artan asgari şirket payı gelirin esas alınması yerine sözleşme imzalandığı tarihte kabul edilen güncellenmemiş gelir miktarının esas alınmasını talep etmektedir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödemiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin bu sebeple konusuz kalmaması sebebiyle davacı bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep edilmemesi koşuluyla/davadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un karşı beyanda bulunmadığı bu talep mahkemeye kabul edilmiştir.

Öte yandan protokol no. 3 kapsamındaki borç davacı tarafından bankaya 31.12.2010 tarihine kadar ödemiş olup Emlak Konut'un işbu protokol no. 3'ten doğan herhangi bir yükümlülüğü kalmamıştır. Protokol no. 3'ün hükümsüz sayılması isteminin bu sebeple konusuz kalması sebebiyle davacı bu talebine ilişkin yargılama gideri, harç ve vekalet ücretinin Emlak Konut ile beraber karşılıklı olarak talep edilmemesi koşuluylaavadan kısmi feragat talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un karşı beyanda bulunmadığı bu talep mahkemeye kabul edilmiştir.

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2005 yılından bu yana ülkemizde çok ciddi enflasyon ya da devalliasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olacakları öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanmasının kabulü için gerekli öngörülemelik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Halihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

Misistanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşımla uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşım yapılmış olup, Şirket Payı Gelirinin 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'nin TÜFE'yi satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2005 yılından bu yana ülkemizde çok ciddi enflasyon ya da devalliasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olacakları öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanmasının kabulü için gerekli öngörülemelik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Halihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

Misistanbul projesinin bitiminde yapılan paylaşım uyarınca sözleşme tarihinde belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 112.050.000.-TL, güncelleme sonucunda 45.730.976,95.-TL güncellenerek toplamda 161.061.123,55.-TL üzerinden paylaşım yapılmış olup, Şirket Payı Gelirinin 65.835.576,54.-TL'si satışlardan tahsil edilmiş, 32.999.542.-TL'nin TÜFE'yi satışlardan gelecek tahsilatlardan tahsil edileceği kararlaştırılmış ve kalan 67.463.360.-TL bakiye için ekspertiz değeri üzerinden 166 adet daire Emlak Konut'a bırakılmıştır. Davacının talebinin aynen kabulü halinde, sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinden TEFE-ÜFE güncellemeleri yapılmaksızın, belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacaktır, yapılan paylaşım iptal edilerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olacaktır.

354

edileceği kararlaştırılmış ve kalan 67.463.360.-TL bakiye için ekspertiz değeri üzerinden 166 adet daire Emlak Konut'a bırakılmıştır. Davacının talebinin aynen kabulü halinde, sözleşme tarihinde kabul edilen oranlar üzerinden TEPE-ÜPE güncellemeleri yapılmaksızın, belirlenen şirket payı miktarı nazara alınarak bağımsız bölümlerin paylaşılması söz konusu olacağından, yapılan paylaşım iptal edilerek Emlak Konut tarafından yükleniciye bağımsız bölüm iadesi yapılması söz konusu olabilecektir.

**Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi**

**Esas Numarası: 2009/850**

**Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret**

**Davacı: Bozdoğan İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.**

**Davalı: Emlak Konut**

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozdoğan İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozdoğan İnşaat projesi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yapırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih

**Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi**

**Esas Numarası: 2009/850**

**Mahkeme: İstanbul 10. Asliye Ticaret**

**Davacı: Bozdoğan İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.**

**Davalı: Emlak Konut**

Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi inşaatı için Bozdoğan İnşaat ile Emlak Konut arasında 21.12.2005 tarihinde gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme uyarınca yüklenici Bozdoğan İnşaat projesi 31.12.2009 tarihinde bitirmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut Yönetim Kurulu'nun 04.09.2009 tarihli kararı uyarınca yüklenicinin işi barter yöntemi ile alt yüklenicilere yapırma teklifi kabul edilmiş yalnız aylık kontroller sonucunda kalan inşaatın aksadığının tespiti halinde işin bitimi beklenmeden derhal fesih işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasına Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek taraflı feshetmiştir. Ayrıca feshe ilişkin ihbarnameyi mütcekip dava koruyucu sözleşmenin fesih maddesi uyarınca



işlemlerinin başlatılacağı yükleniciye 25.09.2009 tarihli ihbarname ile bildirilmiştir. Daha sonra yapılan kontroller sonucunda yüklenicinin işi 31.12.2009 tarihinde bitiremeyecek olmasının anlaşılmasıyla Emlak Konut, 22.12.2009 tarihli ihbarname ile sözleşmeyi tek tarafı feshetmiştir. Ayrıca feshetme ilişkin ihbarnameyi müteakip dava konusu sözleşmenin feshi maddesi uyarınca kurulan feshi tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %71.94 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız feshi edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız feshi nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile Ilgın İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İç Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İş'i" sözleşmesi çerçevesinde yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkılmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirtkişi heyetinden rapor alınmıcaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalanmış oldukları

kurulan feshi tespit komisyonunun 28.12.2009-11.1.2010 tarihleri arasında gerçekleştirdiği incelemeler neticesinde taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi %71.94 olarak belirlenmiştir.

Bunun üzerine, yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız feshi edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız feshi nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Öte yandan davacının 12.03.2010 tarihinde Emlak Konut ile Ilgın İnş. İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında aynı projenin devamı için imzalanan "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İç Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı İş'i" sözleşmesi çerçevesinde yarım kalan işin üçüncü bir kişiye tamamlanması için devrinin durdurulması ve Emlak Konut'un bir kısım inşaatı yıkılmakta olduğu gerekçesiyle inşaat mahallinde keşif yapıp bilirtkişi heyetinden rapor alınmıcaya kadar herhangi bir firmanın inşaat sahasına girişinin engellenmesine ilişkin ihtiyati tedbir talepleri mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalanmış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek tarafı olarak Emlak Konut tarafından feshi edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatının alınamamış olmasından hem de iskân alınamayarak inşaatın 10 ay mütahhelenmesinden sorumlu olduğunu jleri şümünüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilmiş sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalanmış oldukları

356

sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesh edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutunması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatının alınmaması olmasından hem de iskân alınmayarak inşaatın 10 ay mühlirlemesinden sorumlu olduğunu ileri sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

27.04.2011 tarihinde İstanbul 15 Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/232 E. sayısı ile bilirkişi raporundaki gerekçeler doğrultusunda fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 20.000 TL alacakların tazmini talebiyle Emlak Konut'a karşı ayrı bir dava açmıştır. Söz konusu dosyanın 07.06.2011 tarihinde İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde görülen 2009/850 E. sayılı dosya ile birleşmesine karar verilmiştir.

07.07.2011 tarihinde ise aynı dosyada Emlak Konut, işin yapımı, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı, ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek giderler dahil, işin başından sonuna kadar tüm masraf ve giderlerin yüklenici tarafından karşılanması esasına dayalı olarak imzalanan sözleşmedeki edimlerinin Bozdoğan İnşaat tarafından hiç ya da gereği gibi ifa edilmediği gerekçesi ile fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 100.000 TL tutarında karşı dava açmıştır ve yukarıdaki birleşen davanın derdestlik nedeniyle açılmaması sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkeme 16.11.2011 tarihli duruşmada Emlak Konut'un derdestlik itirazını reddetmiş ve bilirkişiden tarafların karşılıklı olarak birbirlerinden alacaklarının bulunup bulunmadığının tespiti için ek rapor talep etmiştir. Dosyaya ilişkin son duruşma 05.05.2013 tarihinde yapılmış olup ek raporun beklenilmesine karar verilmiştir. Bir sonraki duruşma tarihi olarak 01.07.2013 belirlenmiştir.

27.04.2011 tarihinde İstanbul 15 Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/232 E. sayısı ile bilirkişi raporundaki gerekçeler doğrultusunda fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak 20.000 TL alacakların tazmini talebiyle Emlak Konut'a karşı ayrı bir dava açmıştır. Söz konusu dosyanın 07.06.2011 tarihinde İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde görülen 2009/850 E. sayılı dosya ile birleşmesine karar verilmiştir.

07.07.2011 tarihinde ise aynı dosyada Emlak Konut, işin yapımı, bağımsız bölümlerin pazarlanması ve satışı, ilgili kurum ve kuruluşlara ödenecek giderler dahil, işin başından sonuna kadar tüm masraf ve giderlerin yüklenici tarafından karşılanması esasına dayalı olarak imzalanan sözleşmedeki edimlerinin Bozdoğan İnşaat tarafından hiç ya da gereği gibi ifa edilmediği gerekçesi ile fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 100.000 TL tutarında karşı dava açmıştır ve yukarıdaki birleşen davanın derdestlik nedeniyle açılmaması sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkeme 16.11.2011 tarihli duruşmada Emlak Konut'un derdestlik itirazını reddetmiş ve bilirkişiden tarafların karşılıklı olarak birbirlerinden alacaklarının bulunup bulunmadığının tespiti için ek rapor talep etmiştir. Dosyaya ilişkin son duruşma 05.05.2013 tarihinde yapılmış olup ek raporun beklenilmesine karar verilmiştir. 19.07.2013 tarihinde ek rapor tebliği alınmıştır. 23.10.2013 tarihli duruşmada tekrar ek bilirkişi raporu talep edilmiştir. Bir sonraki duruşma tarihi 05.02.2014 olarak belirlenmiştir.

12.12.2012 tarihinde Vakırbank A.Ş. dava sonunda hüküm altına alınacak tutarın bankanın temlik nedeniyle kredisinin teminatında yer aldığı iddiası ile davacı Bozdoğan yanında yer almak üzere ferî müdahale talebinde bulunmuştur. Müdahil olma talebi kabul edilmiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozdoğan İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilebilecek ve sözleşmenin tek tarafı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek tarafı feshetme hakkının kaybedilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile Kar 139'danın tazminini talep edebilir. Mahkemenin feshi haklı sayması taktik taraflar

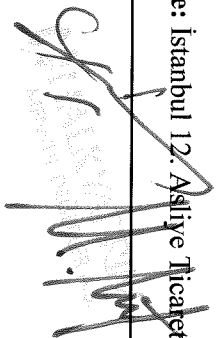
12.12.2012 tarihinde Vakıfbank A.Ş. dava sonunda hüküm altına alınacak tutarın bankanın temlik nedeniyle kredisinin teminatında yer aldığı iddiası ile davacı Bozoğlu yanında yer almak üzere feri müdahale talebinde bulunmuştur. Müdahil olma talebine ilişkin henüz bir karar verilmemiştir.

Mahkemenin davanın kabulüne karar vermesi halinde, Bozoğlu İnşaat ile Emlak Konut arasındaki sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirilecek ve sözleşmenin tek taraflı feshi geçersiz sayılarak, Emlak Konut gelir paylaşımı sözleşmelerini tek taraflı feshetme hakkını kaybedebilecektir. Bu durumda yüklenici yaptığı masraflar ile kar kaybının tazminini talep edebilir. Mahkemenin feshi haklı sayması fakat taraflar arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirmesi halinde ise mütemerrit yüklenici Bozoğlu İnşaat, kısmi ifasının bedelini Emlak Konut'dan ve Emlak Konut ise Bozoğlu'nun kusuruna bağlı tüm zararlarını Bozoğlu'ndan talep edebilecektir ve bu suretle tarafların alacakları arasında karşılıklı mahsuplaşma gündeme gelebilecektir. Davacının talep ettiği miktarlar için karşılık ayrılmış başkaca bir karşılık ayrılmamıştır. Emlak Konutun feshin işleminin haklı olduğunun tespiti halinde yüklenici yalnızca yaptığı imalatın karşılığını alabileceğinden davacıya ayrıca bir ödeme yapılmayacaktır. Mahkemenin feshin haksız olduğu yönünde bir tespitinin olması halinde de davacının zararlarının tazmini için derdest olan davada dava değerini ıslah etmesi veya ek dava açması gerekmektedir. Ancak bu hallerde karşılık ayrılması gerektiği düşünülmektedir.

**Ataşehir Anatepe Projesi**

**Esas Numarası: 2006/416**

**Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret**



arasındaki sözleşmeyi kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak nitelendirmesi halinde ise mütemerrit yüklenici Bozoğlu İnşaat, kısmi ifasının bedelini Emlak Konut'dan ve Emlak Konut ise Bozoğlu'nun kusuruna bağlı tüm zararlarını Bozoğlu'ndan talep edebilecektir ve bu suretle tarafların alacakları arasında karşılıklı mahsuplaşma gündeme gelebilecektir. Davacının talep ettiği miktarlar için karşılık ayrılmış başkaca bir karşılık ayrılmamıştır. Emlak Konutun feshin işleminin haklı olduğunun tespiti halinde yalnızca yaptığı imalatın karşılığını alabileceğinden davacıya ayrıca bir ödeme yapılmayacaktır. Mahkemenin feshin haksız olduğu yönünde bir tespitinin olması halinde de davacının zararlarının tazmini için derdest olan davada dava değerini ıslah etmesi veya ek dava açması gerekmektedir. Ancak bu hallerde karşılık ayrılması gerektiği düşünülmektedir.

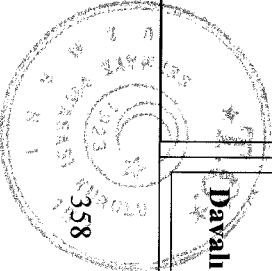
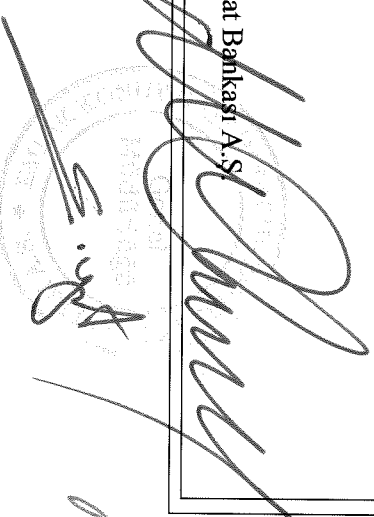
**Ataşehir Anatepe Projesi**

**Esas Numarası: 2006/416**

**Mahkeme: İstanbul 12. Asliye Ticaret**

**Davacı: Yapı Kredi Bankası A.Ş.**

**Davalı: Emlak Konut, TOKİ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.**



**Davacı:** Yapı Kredi Bankası A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut, TOKİ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

**Davalı Yanında Müdahil:** Müfлис Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Atasehir Anatepe projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş.'1, OKENT Ortaklar Kenti A.Ş, Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müfليس Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır. Müfليس Eksan İnşaat söz konusu sözleşmeden kaynaklanan ödemelerin kendisine yapılması gerektiği iddiasıyla davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır.

Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Atasehir'de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42'sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut'un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından

**Davalı Yanında Müdahil:** Müfليس Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Yapı Kredi tarafından Emlak Konut ile beraber TOKİ ve Ziraat Bankası aleyhine Atasehir Anatepe projesine ilişkin olarak hisse senetleri alacaklısı sıfatını haiz Yapı Kredi ile arsa malikleri sıfatını haiz Anadolu Bankası T.A.Ş.'1, OKENT Ortaklar Kenti A.Ş, Birlik Emlak A.Ş. ve müteahhit sıfatını haiz olan Müfليس Eksan İnşaat, Konut Yapım ve Ticaret Merkezi A.Ş. arasında 16.09.1987 tarihinde imzalanan bir inşaat sözleşmesine dayanarak alacak davası açılmıştır. Müfليس Eksan İnşaat söz konusu sözleşmeden kaynaklanan ödemelerin kendisine yapılması gerektiği iddiasıyla davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır.

Davacı, söz konusu inşaat sözleşmesi çerçevesinde proje devam ettiği müddetçe (proje ve yükleniciler değişse, hatta arsa satılsa dahi) Atasehir'de bulunan sözleşme kapsamındaki tüm parsellerin üzerinde geliştirilecek projelerin satış hâsılatının %6.42'sinin kendisine ait olacağı, inşaat sözleşmesine konu gayrimenkullerin bir kısmının 2000 yılında Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a aynı sermaye olarak konulmuş olması sebebiyle Emlak Konut'un da diğer davalılar ile birlikte ilgili inşaat sözleşmesinden doğan hâsılat payı alacağından ötürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olması sebebiyle, Emlak Konut'un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir. Davacı Yapı Kredi'nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları,

<sup>1</sup> İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleşen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kayıtlı olmuştur.  
<sup>1</sup> İşbu sözleşmenin imzalanmasını takiben 3 ay sonunda gerçekleşen birleşme neticesinde T. Emlak Bankası sözleşmede Anadolu Bankası yerine kayıtlı olmuştur.

öüürü müteselsilen sorumlu olduğu iddiasında bulunmuştur.

Ayrıca davacı tarafından, Emlak Bankası'nın bağlı ortaklığı olması sebebiyle, Emlak Konut'un 16.09.1987 tarihli inşaat sözleşmesiyle bağlı olduğu iddia edilmektedir. Davacı Yapı Kredi'nin dava konusu yaptığı hâsılat payı alacakları, Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleştirilen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatlar ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görölmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zamanasına uğradığını iddia ederek davanın reddini istemiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen birliktiş raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumunda yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağa ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Raporadaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul

Ataşehir Anatepe projesi kapsamında gerçekleştirilen Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap inşaatlarının 22.06.2001 tarihinden sonra satılan fakat hâsılat payları ödenmeyen bağımsız bölümleri ile Doğu Bölgesi 4. Etap inşaatlar ve Ataşehir Batı Bölgesinde geliştirilen inşaat projeleri ile ilgilidir.

Emlak Konut ise, kendisinin görölmekte olan davada taraf sıfatı bulunmadığını ve bu sözleşme ile ilgili herhangi bir taahhüdünün olmadığını, alacağın zamanasına uğradığını iddia ederek davanın reddini istemiştir. 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen birliktiş raporunda Emlak Konut'un, dava dışı, Emlak Bankası A.Ş.'den bir takım gayrimenkulleri aynı sermaye olarak devir aldığı, söz konusu gayrimenkullere mahkeme tarafından biçilen bedellerin Emlak Bankası A.Ş.'ye ödendiği anlaşılmaktadır denmektedir. Ayrıca, Toplu Konut Kanunu'nun 14. maddesinden bahisle Emlak Konut'un olayda hasım sıfatının mevcut olmadığı belirtilmiştir. Ancak söz konusu raporda bunun yanında mahkemenin Emlak Konut'u hasım kabul etmesi durumunda yol gösterici olması bakımından söz konusu olacak alacağa ilişkin hesaplama da yapılmıştır. Raporadaki hesaplamalara göre Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda davasının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başlarığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167,08 TL gecikme zammı dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.<sup>2</sup> Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılat payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrih üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişir oranlarda gecikme faizi istenebileceği de belirtilmiştir. 10.01.2011 tarihinde Mifflis Eksan İnşaat, 31.12.1985 tarihli hisse devri sözleşmesi ve tarafların beyanlarının tamamının değerlendirilmediğini ieri sürerek birliktiş

<sup>2</sup> Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen birliktiş raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmediği, ancak raporun devamında sorumlu olacağı miktarlar. Öncelikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirinin aksine yönünde olmasına itinaına ilişkinidir.

edilmesi durumunda davacının %6,42'lik gelir paylaşımı talebi uyarınca, Emlak Konut'tan talep edilebilecek miktar alacakların başladığı tarihten, dava tarihine kadar 7.168.167.08 TL gecikme zammını dahil olmak üzere toplam 43.427.352,02 TL'dir.<sup>2</sup> Emlak Konut'un hasım olarak kabul edilip, taleplerin mahkeme tarafından kabul edilmesi halinde; Emlak Konut'tan talep edilecek olan hâsılat payına tekabül eden 36.259.184,94 TL'lik matrah üzerinden, dava tarihi olan 2006 yılından, borç tamamen ödeninceye kadar değişik oranlarda gecikme faizi istenebileceği de belirtilmiştir. 10.01.2011 tarihinde Müftis Eksan İnşaat, 31.12.1985 tarihli hisse devri sözleşmesi ve tarafların beyanlarının tamamının değerlendirilmediğini ileri sürerek bilirkişi raporuna itiraz etmiştir ve yeni bilirkişi atanmasını talep etmiştir.

Anayasa Mahkemesi nezdindeki 2010/41 E. sayılı dosyanın<sup>3</sup> karara bağlanması ile mahkeme 03.04.2013 tarihli duruşmada davanın dosyadaki belgeler doğrultusunda konusu kalmadığı gerekçesiyle TOKİ ve Emlak Konut açısından bir karar oluşturulmasına yer olmadığına, davalı Ziraat Bankası adına ise açılan davanın husumet nedeniyle reddine" karar vermiştir.

raporuna itiraz etmiştir ve yeni bilirkişi atanmasını talep etmiştir.

Anayasa Mahkemesi nezdindeki 2010/41 E. sayılı dosyanın<sup>3</sup> karara bağlanması ile mahkeme 03.04.2013 tarihli duruşmada davanın dosyadaki belgeler doğrultusunda konusu kalmadığı gerekçesiyle TOKİ ve Emlak Konut açısından bir karar oluşturulmasına yer olmadığına, davalı Ziraat Bankası adına ise açılan davanın husumet nedeniyle reddine" karar vermiştir. Davacı yerel mahkeme kararını temyiz etmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

**Esas Numarası: 2006/873**

- <sup>2</sup> Söz konusu meblağ 27.10.2010 tarihli duruşmada gelen bilirkişi raporunda Emlak Konut'un mahkeme tarafından hasım olarak kabul edilmesi durumunda sorumlu olacağı miktarıdır. Öncelikle rapor Emlak Konut'un hasımlığını esasen kabul etmemiştir ve yapılan hesaplama mahkeme takdirdinin aksini yönde oluşması ihtimaline ilişkindir.
- <sup>3</sup> Söz konusu dosya ile ilgili detaylı bilgi için İstanbul 6. Asliye Ticaret nezdinde 2006/873 E. sayılı dosyaya ilişkin özete bakınız.
- <sup>3</sup> Söz konusu dosya ile ilgili detaylı bilgi için İstanbul 6. Asliye Ticaret nezdinde 2006/873 E. sayılı dosyaya ilişkin özete bakınız.



**Esas Numarası:** 2006/873

**Mahkeme:** İstanbul 6. Asliye Ticaret

**Davacı:** Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

**Davalılar:** Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı davaya davalılar yanında müdahil olarak katılan Müflis Eksan İnşaat Emlak Konut, TOKİ ve T.Halinde Emlak Bankası aleyhine İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. İşbu dava ile ise davacı, projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsılatından %6,42 oranındaki payını, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödemesini talep etmektedir. Dava için karşılık ayrılmıştır. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz." hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından ise devamına karar

**Mahkeme:** İstanbul 6. Asliye Ticaret

**Davacı:** Müflis Eksan İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.

**Davalılar:** Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş., Emlak Konut, TOKİ

İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde yukarıda bilgileri verilen E. 2006/416 sayılı davaya davalılar yanında müdahil olarak katılan Müflis Eksan İnşaat Emlak Konut, TOKİ ve T.Halinde Emlak Bankası aleyhine İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde dava açmıştır. İşbu dava ile ise davacı, projeye ilişkin akdedilen sözleşmeler gereğince inşa edilip satılacak inşaat hâsılatından %6,42 oranındaki payını, fazlaya dair haklarını saklı tutarak 1.500.000 TL tutarındaki kısmın faizi ile beraber tahsilini ve söz konusu meblağın sözleşme uyarınca artık Yapı Kredi 'ye değil, kendisine ödemesini talep etmektedir. Dava için karşılık ayrılmıştır. Davanın devamı esnasında, 2985 numaralı TOKİ Kanunu'nun 14. maddesinde 5953 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış olup, bu değişiklik ile "Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından TOKİ'ye devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle TOKİ'den ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz." hükmü getirilmiştir.

Mahkeme, 22.04.2010 tarihinde yukarıda anılan düzenleme çerçevesinde TOKİ ve Emlak Konut bakımından davanın reddine, Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. bakımından ise devamına karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından temyiz talebi 18.03.2013 tarihinde reddedilmiş olup mahkeme kararı onanmıştır. Davacı yan karar düzeltme talebinde bulunmadığından hüküm 18.03.2013 tarihinde

362

vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından temyiz talebi 18.03.2013 tarihinde reddedilmiş olup mahkeme kararı onanmıştır.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla açılan davada, 09.02.2012 tarihinde dava konusu kanun değişikliklerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

#### **İmar Planlarına İlişkin Davalar**

*Kuasar İstanbul*

**Esas Numarası:** 2008/1058

**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimamlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

kesinleşmiştir.

Öte yandan 28.04.2010 tarihinde 5953 sayılı Kanun ile TOKİ Kanununda yapılan yukarıda belirtilen değişikliğin iptali istemi ile Anayasa Mahkemesi nezdinde 2010/41 E. sayılı dosyayla açılan davada, 09.02.2012 tarihinde dava konusu kanun değişikliklerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

#### **İmar Planlarına İlişkin Davalar**

*Kuasar İstanbul*

**Esas Numarası:** 2008/1058

**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Mimamlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

**Davalı Yanında Müdahil:** Emlak Konut

363



**Davalı Yanında Mühahil: Emlak Konut**

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevki sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parselle ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsayı TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viitrans-Ofon-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İşbu projeye ilişkin aşağıdaki davalar açılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafım yanında müdahil olarak katılmıştır. İstanbul 10. İdare Mahkemesi

İstanbul ili, Şişli ilçesi Dikilitaş mevki sınırları içerisinde bulunan 23.711,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 58 pafta, 1199 ada, 230 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi ile TOKİ arasında 17.09.2007 tarihinde imzalanan protokol uyarınca TOKİ'ye bedelsiz olarak devir edilmiş, TOKİ devrolan parselle ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerini 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Onaylanan plan değişiklikleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 17.02.2008 tarihinde tasdik edilmiştir. Emlak Konut söz konusu arsayı TOKİ'den 11.02.2008 tarihinde devralmıştır. 16.9.2008 tarihinde ise bu arsaya ilişkin olarak Emlak Konut ile Aşçıoğlu A.Ş.-Viitrans-Ofon-Aşçıoğlu Ltd.-Meydanbey-Omak Ortak Girişimi Adi Ortaklığı arasında arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesi akdedilmiş ve 07.10.2008 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İşbu projeye ilişkin aşağıdaki davalar açılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, TOKİ ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı aleyhine idare mahkemeleri nezdinde TOKİ'nin plan yapmaya yetkisi olmadığı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli olan yapının planlarda gösterilmediği ve planların şehircilik ilkeleri ile planlama tekniklerine açıkça aykırı olduğu gerekçeleri ile yukarıda anılan plan değişikliklerinin yürütmesinin durdurulması istemleri ile ayrı ayrı iptal davaları açmışlardır. Bu davalara Emlak Konut davalı tarafım yanında müdahil olarak katılmıştır. İstanbul 10. İdare Mahkemesi 2008/1058 E/ sayılı dosyasında 26.05.2011 tarihinde dava devam ederken dava konusu parseli de kapsayan alanda 22.02.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2011/929 sayılı dosyasında dava açıldığının

2008/1058 E. sayılı dosyasında 26.05.2011 tarihinde dava devam ederken dava konusu parseli de kapsayan alanda 22.02.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesinin E:2011/920 sayılı dosyasında dava açıldığının anlaşıldığı, bu nedenle davanın konusu kalmadığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1736 E. sayısıyla açılan davada ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 24.07.2009 tarih ve E:2008/1058 sayılı dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gereke gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz

anlaşıldığı, bu nedenle davanın konusu kalmadığı gerekçesiyle konu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/1736 E. sayısıyla açılan davada ise, aynı mahkemenin yukarıda belirtilen 24.07.2009 tarih ve E:2008/1058 sayılı dosyasına ilişkin olarak vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararı gereke gösterilerek yürütmeyi durdurma talebi kısmen (1/5000'lik planlar açısından) reddedilmiş, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin ise plan hiyerarşisi gereğince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2008/761 E. sayılı dosya ile 1/5000 ölçekli imar planının iptali talebi ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; mevcut yürütmeyi durdurma kararları nedeni ile davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir.

Anılan davalardan TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan E. 2008/1058 sayılı davada; söz konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmesine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan

konusu dava ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava arasında bağlantının varlığına karar verilmesi sonucu ilgili dosyalar İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından incelenmiş, söz konusu iki davanın İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2008/1058 sayılı dosyasında birleştirilmelerine karar verilmiştir. Mahkeme işbu dosyaya sunulan yukarıda anılan bilirkişi raporundaki görüşler ile TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2008/761 E. sayılı dosyasıyla açılan davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetile mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiştir. Bu sırada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 11.03.2011 tarih 70 sayılı karar ile Şişli Belediye meclisinden geçmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 20.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazırda inşaat çalışmaları yeni planlar üzerinden yürütülmektedir. Bu nedenlerle, dava konusu kalmadığından mahkeme tarafından reddedilmiştir. Davacının temyiz talebi nedeniyle dosya Danıştay 6. Daire tarafından incelenmekte olup, yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından

davada alınan bilirkişi raporundaki görüşlerin farklı zıt olması sebebiyle oluşturulacak yeni bilirkişi heyetile mahallinde yeniden keşif yapılmasına ve yeni bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiştir. 20.07.2010 tarihinde yerinde yapılan keşif üzerine hazırlanan 04.10.2010 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu imar planlarının parsel üzerinde bulunan 2. derece tarihi eser olarak tescilli yapıyı gözetmeksizin hazırlanan, yetersiz plan belgeleri olduğu ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve koruma ilkeleriyle bağdaşmadıklarını belirtmiştir. Söz konusu rapora karşı TOKİ itiraz etmiştir. Bu sırada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 11.03.2011 tarih 70 sayılı karar ile Şişli Belediye meclisinden geçmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 20.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Hâlihazırda inşaat çalışmaları yeni planlar üzerinden yürütülmektedir. Bu nedenlerle, dava konusu kalmadığından mahkeme tarafından reddedilmiştir. Davacının temyiz talebi nedeniyle dosya Danıştay 6. Daire tarafından incelenmekte olup, yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde E. 2011/920 sayılı dosya ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına karşı iptal ve yürütmenin durdurulması talepli dava açılmıştır. Ortak Girişim davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dosya kapsamında 13 Ağustos 2012 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda, dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup Ortak Girişim tarafından rapora itiraz edilmiştir.

Yargılama devam etmektedir ancak mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde

366

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından

Yargılama devam etmektedir ancak mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde

İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde E. 2011/920 sayılı dosya ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına karşı iptal ve yürütmenin durdurulması talepli dava açılmıştır. Ortak Girişim davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dosya kapsamında 13 Ağustos 2012 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda, dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelere aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup Ortak Girişim tarafından rapora itiraz edilmiştir.

Yargılama devam etmektedir ancak mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Yine İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde aynı konuda görülmekte olan E. 2011/1947 sayılı davada da mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

#### ***Atasehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar***

Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Atasehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

- a) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Atasehir Toplu Konut Alanı İmar Planları;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Yine İstanbul 6. İdare Mahkemesi nezdinde aynı konuda görülmekte olan E. 2011/1947 sayılı davada da mahkeme tarafından 17.04.2013 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

#### ***Atasehir Toplu Konut Alanı İmar Planlarına İlişkin Davalar***

Emlak Konut'un projeler geliştirdiği Atasehir Toplu Konut Alanına ilişkin olarak 2007'den günümüze kadar hazırlanmış ve iptali istemi ile aleyhine dava açılmış imar planları aşağıda yer almaktadır:

- a) 22.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Atasehir Toplu Konut Alanı İmar Planları;

• **Esas Numarası:** 2007/1536  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmemiştir.)

• **Esas Numarası:** 2007/1969  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

• **Esas Numarası:** 2007/1536  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** Ataşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmemiştir.)

• **Esas Numarası:** 2007/1969  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** Alaettin Bahçekapılı, Ataşehir Çevre ve Kültür Derneği ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/1000 ölçekli imar planının iptali istemi (Mahkeme tarafından 18.02.2009 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)

**Durum:** Yukarıda anılan her iki davada mahkeme, dava konusu planın aşağıda yer alan (b) numaralı planlar ile ortadan kaldırıldığı ve (b) numaralı planlara aşağıda detaylı olarak açıklandığı üzere çeşitli idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir. Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece karar verilmemesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesinin 28.12.2009



Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

açıldığını üzere geçitli idare mahkemeleri nezdinde iptal davaları açıldığı gerekçeleriyle işin esasının incelenmesine olanak bulunmadığına hükmetmiştir Dava konusu işlemin idarece re'sen kaldırılması neticesinde mahkemece karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş olup, her iki karar da Danıştay 6. Dairesi'nin 28.12.2009 tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Ancak mahkeme tarafından direnme kararı verildiğinden Danıştay incelemesi devam etmektedir.

b) 15.02.2008 tasdik tarihi 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

- **Esas Numarası:** 2008/1161  
**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Planın kapsadığı bölümün 3 ayrı ilçeye ayrılmasından dolayı oluşan yeni durumun dava konusu planlara etkisinin plan hiyerarsisi açısından yürürlükte bulunan 1/100.000

tarihli kararı ile işin esasına girilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Ancak mahkeme tarafından direnme kararı verildiğinden Danıştay incelemesi devam etmektedir.

b) 15.02.2008 tasdik tarihi 1/5000 ve 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planları;

- **Esas Numarası:** 2008/1161  
**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Mahkeme tarafından 18.09.2009 tarihinde dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Planın kapsadığı bölümün 3 ayrı ilçeye ayrılmasından dolayı oluşan yeni durumun dava konusu planlara etkisinin plan hiyerarsisi açısından yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli plana uyumu, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ve hukuka uygunluğunu denetlemek üzere yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak ek rapor alınması gerekçesiyle TOKİ aleyhine olan mahkeme karar bozulmuş, İstanbul Emlak Dairesinin görüşü çerçevesinde karar düzenleme talebinde bulunulmamış,

ölçekli plana uyumu, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ve hukuka uygunluğunu denetlemek üzere yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak ek rapor alınması gereğiyle TOKİ aleyhine olan mahkeme kararı bozulmuş, İstanbul Emlak Dairesinin görüşü çerçevesinde karar düzeltme talebinde bulunulmuş, Davacı tarafca 08.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir.

- **Esas Numarası:** 2008/1217  
**Mahkeme:** İstanbul 3. İdare

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

**Durum:** 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Danıştay dayanak alınan 1.İdare 2008/1161E. sayılı dasyasının bozulduğu, bu nedenle yeniden karar verilmesi gerektiği gereğiyle karar bozulmuş, TOKİ tarafından 04.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine idarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Davacı tarafca 08.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir.

- **Esas Numarası:** 2008/1217  
**Mahkeme:** İstanbul 3. İdare

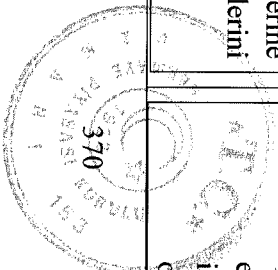
**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ölçekli imar planının iptali istemi

**Durum:** 22.03.2010 tarihinde dava konusu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş, yürütmeyi durdurma kararı aleyhine yapılan itiraz mahkemece 01.06.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Danıştay dayanak alınan 1.İdare 2008/1161E. sayılı dasyasının bozulduğu, bu nedenle yeniden karar verilmesi gerektiği gereğiyle karar bozulmuş, TOKİ tarafından 04.10.2012 tarihinde karar düzeltme talep edilmiştir. Bununla birlikte dava konusu imar planları, yerlerine idarece yeni planlar yapıldığından geçerliliklerini yitirmişlerdir.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esasın incelemesi neticesinde iptal edilmeleirinin, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının



*[Handwritten signature]*

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen planlara açılan davaların esasınca inceleme neticesinde iptal edilmelerinin, İdare'nin kendi idari işlemi olan imar planını, başka bir imar planı ile geri almış olması sebebiyle daha sonra çıkarılan imar planlarının geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

c) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

- **Esas Numarası:** 2009/1726  
**Mahkeme:** İstanbul 8. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6.Dairesince her ne kadar üst ölçekli planlara uygunluk bakımından davanın reddine karar

geçerliliklerini etkilemeyeceği düşünülmektedir.

c) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi;

- **Esas Numarası:** 2009/1726  
**Mahkeme:** İstanbul 8. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 07.04.2010 tarihinde reddedilmiştir. İşbu karar aleyhine yapılan itiraz ise 26.05.2010 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, Danıştay 6.Dairesince her ne kadar üst ölçekli planlara uygunluk bakımından davanın reddine karar verilmiş ise de, plan notları bakımından da konunun değerlendirilmesi ve bu doğrultuda karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. TOKİ adına 06.03.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur. Olumsuz sonuçlanması sonucunda yeni imar planı hazırlanması sebebiyle proje sürecini etkileyebilir.



verilmiş ise de, plan notları bakımından da konunun değerlendirilmesi ve bu doğrultuda karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. TOKİ adına 06.03.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur. Olumsuz sonuçlanması sonucunda yeni imar planı hazırlanması sebebiyle proje sürecini etkileyebilir.

“Metropol İstanbul” projesinin yürütüldüğü bu bölgede, halen geçerli olarak 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Söz konusu plana ilişkin olarak Emlak Konuta intikal etmiş herhangi bir dava bilgisi bulunmamaktadır.

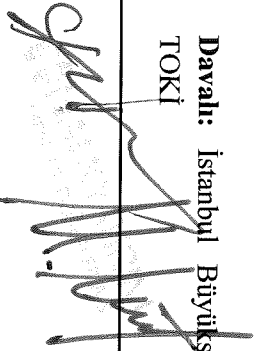
d) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

• **Esas Numarası:** 2009/1887

**Mahkeme:** İstanbul 6. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ



“Metropol İstanbul” projesinin yürütüldüğü bu bölgede, halen geçerli olarak 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Söz konusu plana ilişkin olarak Emlak Konuta intikal etmiş herhangi bir dava bilgisi bulunmamaktadır.

d) 14.08.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Merkezi İş Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

• **Esas Numarası:** 2009/1887

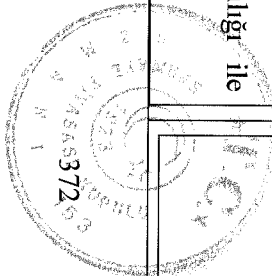
**Mahkeme:** İstanbul 6. İdare

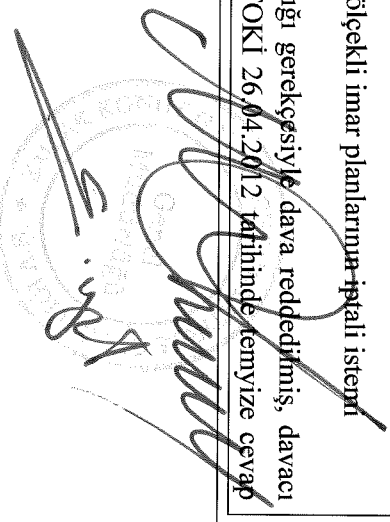
**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Konusu kalmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiş, davacı tarafca tenyiz edilmiş, TOKİ 26.04.2012 tarihinde tenyize cevap







**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Konusu kalmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiş, davacı tarafca temyiz edilmiş, TOKİ 26.04.2012 tarihinde temyize cevap vermiştir. İnceleme sürmektedir.

e) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2010/761  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** Ataşehir Belediye Başkanlığı

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Davanın reddi kararı davacı belediye tarafından temyiz edilmiş ise de, süresinde temyiz edilmediği gerekçesiyle temyiz başvurusu reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda (d) ve (e)'de sayılan planlar, zaman zaman yapılan tadilatlar

vermiştir. İnceleme sürmektedir.

e) 24.12.2009 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları

- **Esas Numarası:** 2010/761  
**Mahkeme:** İstanbul 10. İdare

**Davacı:** Ataşehir Belediye Başkanlığı

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile TOKİ

**Konu:** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemi

**Durum:** Yürütmenin durdurulması talebi mahkeme tarafından 27.07.2010 tarihinde reddedilmiştir. Davanın reddi kararı davacı belediye tarafından temyiz edilmiş ise de, süresinde temyiz edilmediği gerekçesiyle temyiz başvurusu reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda (d) ve (e)'de sayılan planlar, zaman zaman yapılan tadilatlar ile birlikte halen yürürlüktedir. Bu bölgede "Uphill Court, Yarıyar Meridian,

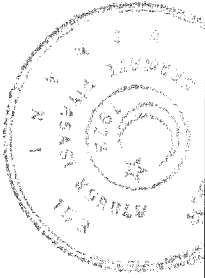
ile birlikte halen yürürlüktedir. Bu bölgede "Uphill Court, Varyap Meridian, Kentplus Ataşehir, My World Ataşehir ve Bulvar 216" gibi projeler geliştirilmiştir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planları iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinden iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesi inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetlerinin hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir. Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi'nde 14.08.2009 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir fakat zamanla muhtelif parseller üzerinde tadilatlar yapılarak imar planları tadil edilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi'nde 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir. Bu bölgede "Metropol İstanbul" projesi bulunmaktadır.

Kentplus Ataşehir, My World Ataşehir ve Bulvar 216" gibi projeler geliştirilmiştir. Bu imar planlarına uygun olarak alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde projelerin inşaatları da devam etmektedir. Şayet yargılama sonucunda bu imar planları iptal edilecek olursa bu durum proje inşaatlarına ait yapı ruhsatlarının da kendiliğinden iptali anlamına gelmeyecektir. Dolayısı ile imar planlarının iptal edilmesi inşaat faaliyetlerinin durdurulması sonucunu doğurmak zorunda değildir. Ruhsat verilmesi ayrı bir idari işlem olduğundan bu idari işlem iptal edilinceye kadar inşaat faaliyetlerinin hukuka uygun bir şekilde devam ettirilebileceği düşünülmektedir. Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi'nde 14.08.2009 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir fakat zamanla muhtelif parseller üzerinde tadilatlar yapılarak imar planları tadil edilmiştir.

Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi'nde 06.12.2011 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı İstanbul Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir. Bu bölgede "Metropol İstanbul" projesi bulunmaktadır.

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukukten temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukuken temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükümünde kabul edilebilecek tamamlanan inşaat korunabilmektedir.<sup>4</sup>

#### **Metropol İstanbul Projesi**

**Esas Numarası:** 2010/901

**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi

uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükümünde kabul edilebilecek tamamlanan inşaat korunabilmektedir.<sup>4</sup>

#### **Metropol İstanbul Projesi**

**Esas Numarası:** 2010/901

**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi

**Davalı:** Emlak Konut

<sup>4</sup> Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemeye iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar iğlalinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idareye inşaatın mühürlemesi, yapının bu tarihte kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/8668 E., 2009/200 K. sayılı, 2010/9076 E., 2011/469 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/6885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.

<sup>4</sup> Danıştay 6. Dairesi'nin 2003/3485 E., 2004/6378 sayılı kararı'nda "bir bölgede yapılaşmaya olanak veren imar planının mahkemeye iptal edilmesi halinde iptal tarihine kadar iğlalinin hilesi hatası ya da kusur olmadan yapıya ruhsata uygun olarak devam edildiğinin anlaşılması durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idareye inşaatın mühürlemesi, yapının bu tarihte kadar tamamlanmış kısmının ise kazanılmış hakkın varlığı nedeniyle korunması gerektiği" belirtilmiştir. Aynı doğrultuda olan diğer Danıştay kararları aşağıda sayılmaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/8668 E., 2009/200 K. sayılı, 2010/9076 E., 2011/469 K. sayılı, 2002/4645 E., 2004/685 K. sayılı, 2008/7357 E., 2008/6955 K. sayılı, 2003/3434 E., 2004/6885 K. sayılı, 2001/4142 E., 2002/5462 K. sayılı kararları.

**Davalı: Emlak Konut**

İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parselle ilişkin olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır. Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusunu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Söz konusu red kararı, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 13. Dairesi E. 2010/4798 ve K. 2012/372 sayılı karar ile 12.02.2012 tarihinde ihalenin iptali istemine ilişkin görev yönünden verilen red kararını bozmuş fakat sözleşmenin iptaline ilişkin görev yönünden verilen red kararını ise onamıştır. Danıştay, kararında Emlak Konut'un 233 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içinde KEY hak sahipleri saptanmıyca kadar anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kayrağı niteliğinde olması, Emlak Konut'un

İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde yer alan mülkiyeti Emlak Konut'a ait olan 3386 ada 1 sayılı parselle ilişkin olarak Emlak Konut ile Varyap Varlıbaşlılar Yapı San. ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.- GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. arasında sözleşme imzalanmıştır. İlgili parsel 15.06.2009 tarihli yeni çevre düzeni planına göre, Ataşehir Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama planı içerisinde yer almaktadır.

TMMOB Mimarlar Odası Büyükkent Şubesi tarafından Emlak Konut aleyhine İstanbul 1. İdare Mahkemesi nezdinde söz konusu sözleşmenin yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemi ile dava açılmıştır. Mahkeme, 16.09.2010 tarihinde davaya konu olan ihalenin şeklinin ve konusunun tamamen özel hukukla ilişkili bulunduğunu ve idari işleme yönelik husus içermediğini belirterek dava konusunu uyuşmazlığın adli yargının görev alanında olduğuna karar vermiştir. Bu sebeple davayı görev yönünden reddetmiştir. Söz konusu red kararı, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 13. Dairesi E. 2010/4798 ve K. 2012/372 sayılı kararı ile 12.02.2012 tarihinde ihalenin iptali istemine ilişkin görev yönünden verilen red kararını bozmuş fakat sözleşmenin iptaline ilişkin görev yönünden verilen red kararını ise onamıştır. Danıştay, kararında Emlak Konut'un 233 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içinde KEY hak sahipleri saptanmıyca kadar anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kayrağı niteliğinde olması, Emlak Konut'un TOKİ kontrolünde olması uyuşmazlığın konu ihalenin tek taraflı irade beyanıyla gerçekleşmiş olması gibi sebeplerle ihalenin görev yönünden reddine ilişkin kısmında hukuki isabet bulunmadığına hükmedilmiştir. Bozma kararına karşılık Emlak Konut 24.05.2012 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuş olup hâlihazırda karar düzeltme incelemesi

376



376

376

TOKİ kontrolünde olması, uyumsuzluğu konu ihaleinin tek tarafı irade beyanıyla gerçekleşmiş olması gibi sebeplerle ihaleinin görev yönünden reddine ilişkin kıstıda hukuki isabet bulunmadığına hükmedilmiştir. Bozma kararına karşılık Emlak Konut 24.05.2012 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuş olup halihazırda karar düzeltme incelemesi sürmektedir. Karar düzeltme aşaması tamamlanmadığından henüz davaların ayrılması söz konusu değildir. Karar düzeltme talebinin reddi halinde İstanbul 1. İdare Mahkemesi tekrar bir karar verecektir. İhaleinin iptali talebinin istekli ile sözleşme imzalanmış olması nedeniyle konusuz kaldığı düşünülmektedir.

#### *Şehircilik Konakları Projesi*

**Esas Numarası:** 2009/47

**Mahkeme:** İstanbul 8. İdare

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Davalı Yanında Müdahil:** Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı

sürmektedir. Karar düzeltme aşaması tamamlanmadığından henüz davaların ayrılması söz konusu değildir. Karar düzeltme talebinin reddi halinde İstanbul 1. İdare Mahkemesi tekrar bir karar verecektir. İhaleinin iptali talebinin istekli ile sözleşme imzalanmış olması nedeniyle konusuz kaldığı düşünülmektedir.

#### *Şehircilik Konakları Projesi*

**Esas Numarası:** 2009/47

**Mahkeme:** İstanbul 8. İdare

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Davalı Yanında Müdahil:** Emlak Konut

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayılı kararıyla kabul edilen, İstanbul VI numaralı Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2008 günlü ve 845 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali

kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiştir. 24.03.2011 tarihinde mahkeme tarafından dava konusu plan değişikliğinin 14.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ile yürürlükten kalktığı gerekçesiyle davanın konusuz kaldığına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu kararı davacı yürütmenin durdurulması istemi ile temyiz etmiştir ve temyiz istemi 16.03.2012 tarihinde Danıştay tarafından reddedilmiştir. Halihazırda davacının yapmış olduğu karar düzeltme talebinin incelenmesi sınırlıdır.

**Esas Numarası:** 2009/346

**Mahkeme:** İstanbul 4. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

**Davalı Yanında Müdahil:** Emlak Konut

istemiyle işbu dava açılmıştır. Dosyaya sunulan bilirkişi raporunda dava konusu planın şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 17.09.2009 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş, yürütmeyi durdurma kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 18.06.2010 günlü kararı ile Emlak Konut'un davaya katılma talebinin kabulüne karar vermiştir. Mahkeme daha sonra ek rapor hazırlanmasına karar vermiştir. 24.03.2011 tarihinde mahkeme tarafından dava konusu plan değişikliğinin 14.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ile yürürlükten kalktığı gerekçesiyle davanın konusuz kaldığına, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Söz konusu karar aleyhine yapılan temyiz itirazı Danıştay 6. Dairesi tarafından reddedilerek karar onanmış, Danıştay 6. Dairesinin onama kararı aleyhine yapılan karar düzeltme talebi de reddedilerek karar kesinleşmiştir.

**Esas Numarası:** 2009/346

**Mahkeme:** İstanbul 4. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

**Davalı Yanında Müdahil:** Emlak Konut

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47

378

TMMOB Mimarlar Odası tarafından, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2009/47 no.lu dosyasındaki dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebi 11.11.2010 tarihinde kabul edilmiştir. 11.11.2010 tarihli oturumda mahkemeye yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup, Emlak Konut tarafından Bölge İdare Mahkemesi'nde söz konusu yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunulmuştur. Ayrıca Emlak Konut tarafından bilrkişi raporuna, eksik ve hatalı incelemeye dayalı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 20.01.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına yapılan itirazı reddetmiştir: 30.03.2011 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir plan yapılması sonucu davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş, söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 16.03.2012 tarihinde temyiz istemini kabul etmiş ve kararın bozulmasına hükmetmiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu bozma kararına karşılık davacılar ve müdahil Emlak Konut tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuş ve söz konusu karar düzeltme istemi 04.12.2012 tarihinde Danıştay 6. Daire tarafından reddedilmiş olup bozma kararı kesinleşmiştir. Halihazırda dava İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde devam etmektedir.

no.lu dosyasındaki dava konusu 16.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemiyle işbu dava açılmıştır. Emlak Konut davaya davalı yanında müdahil olma talebi 11.11.2010 tarihinde kabul edilmiştir. 11.11.2010 tarihli oturumda mahkemeye yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş olup, Emlak Konut tarafından Bölge İdare Mahkemesi'nde söz konusu yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunulmuştur. Ayrıca Emlak Konut tarafından bilrkişi raporuna, eksik ve hatalı incelemeye dayalı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 20.01.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına yapılan itirazı reddetmiştir. 30.03.2011 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir plan yapılması sonucu davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiş, söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay 16.03.2012 tarihinde temyiz istemini kabul etmiş ve kararın bozulmasına hükmetmiştir. Danıştay'ın vermiş olduğu bozma kararına karşılık davacılar ve müdahil Emlak Konut tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuş ve söz konusu karar düzeltme istemi 04.12.2012 tarihinde Danıştay 6. Daire tarafından reddedilmiş, ancak İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2013/314 E. sayılı dosyada yaptığı yargılama neticesinde "dinenme" kararı vermiştir. Söz konusu karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası: 2010/1786

Mahkeme: İstanbul 10. İdare

Davacı: Nizametin Özcan, Cevdet Keleş ve Cihan Tırtan isimli Üsküdar Belediye Meclisi üyeleri

Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ve Üsküdar Belediye

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.



Esas Numarası: 2010/1572

Mahkeme: İstanbul 1. İdare

Davacı: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

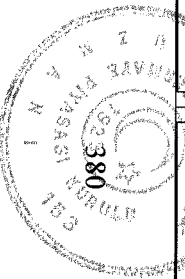
Davalı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 14.06.2010 tasdik tarihli Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin ve anılan imar planına dayanılarak 23.07.2010 tarihinde Üsküdar Burhaniye projesine ilişkin olarak verilen 39 adet yapı ruhsatının yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebiyle işbu dava açılmıştır. Bu suretinde Emlak Konut davaya müdahil olma talebinde bulunmuş olup, Emlak Konut'un talebi 07.12.2010 tarihinde kabul edilmiştir.. Yürütmenin durdurulması istemi hakkında ise 11.02.2011 tarihli oturumda, bilirkişi raporunun alınmasına ve bilirkişi raporunun mahkemeye sunulmasını takiben itirazların alınması veya itiraz süreleri geçirildikten sonra karar verilmesine hükmedilmiştir. Anılan bilirkişi raporunda dava konusu plana dayanılarak yapılan işlemlerin kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. 26.01.2012 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu işlemlerin bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere kamu yararına uygun olmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. 30.05.2012 tarihinde söz konusu İdare Mahkemesi, kararı yürütmenin durdurulması istemi ile

Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı hasım gösterilerek açılan davada Üsküdar Belediye Meclisi tarafından yürürlüğe konulan 02.08.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali ve yürütülmesinin durdurulması talep edilmiştir.

Bu davada Mahkemece davacıların yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir. Ayrıca davacıların bu karara yapmış oldukları itiraz da yine Bölge İdare Mahkemesince reddedilmiştir. Nihayet mahkemece davacılar tarafından süresi içinde bilirkişi masrafının yatırılmaması dolayısıyla kesif yapılmaması ve 1/1000 ölçekli planın 14.06.2010 onay tarihi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu gerekçesiyle K.2011/1685 sayılı kararla davanın da reddine karar verilmiştir. Bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiş olup; Danıştay 6.Dairesi önünde E.2012/2970 sayılı dosyada derdestir. Bu dosyada Mahkeme kararının bozulması kuvvetle muhtemeldir zira bu planın dayanağı olan 14.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği İstanbul 4.İdare Mahkemesinin E.2011/146 sayılı dosyasında görülen dava sonunda iptal edilmiştir ve o dosya da yine Danıştay 6.Daire önünde temyiz aşamasındadır. Bu iki dosya esasın aynı aşamada karara bağlanabileceğinden, bu risk önemlidir. Bilindiği üzere, inşaat ruhsatlarının hukuki dayanağı 02.08.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğidir. O nedenle bu davadaki temyiz incelemesi sonrasında verilecek karar ( muhtemel bir bozma kararı) Emlak Konut menfaatleri üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

temyiz edilmiş olup, temyiz süreci devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen davaların konusu olan imar planı, 14.06.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tadil edilmiş; işbu yeni plana karşı da aşağıda yer alan iptal davası açılmıştır.

**Esas Numarası:** 2011/146

**Mahkeme:** İstanbul 4. İdare

**Davacı:** TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür Ve Turizm Bakanlığı ile Üsküdar Belediye Başkanlığı

TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı hasım gösterilerek açılan ve 14.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile inşaat ruhsatlarının iptalleri ve yürütümlerinin durdurulması taleplerini içeren dava İstanbul 1. İdare Mahkemesinin E.2010/1572 sayılı dosyasında görülmekte iken Emlak Konut adına 01.10.2010 tarihinde davalı İdareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. TMMOB Mimarlar Odası tarafından 14.06.2010 onay tarihli bu plana BŞB nezdinde hiç itiraz edilmeksizin bu dava açılmıştır. İstanbul 1. İdare Mahkemesi, bu davayı İstanbul 4. İdare Mahkemesi'ndeki davayla bağlantılı görerek, karar için dosyayı Bölge İdare Mahkemesine göndermiştir. Bölge İdare Mahkemesi de bağlantı kararı vermiştir. Bunun üzerine, İstanbul 1. İdare Mahkemesi dosyayı İstanbul 4. İdare Mahkemesine göndermiştir. Dava bu mahkemede E.2011/146 esas sayısını almıştır. Mahkeme müdahale talebimizin kabulüne ve dosyada keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiş ve yürütmenin durdurulması talebinin de bilirkişi tarafından her mahkemeye olan

**Esas Numarası:** 2010/2481

**Mahkeme:** İstanbul 6. İdare

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ve 318 pafta 1326 ada ve 23 sayılı parselle ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2010 tarih ve 1000 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyse bu dava açılmıştır. Dosyaya 05.07.2011 tarihinde sunulan

rapora göre değerlendirileceğini karara bağlamıştır. Dosyada bilirkişi raporu olumsuz gelmiş, bilirkişi raporuna yapılan itiraz da reddedilmiş ve dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Mahkemenin bu kararı Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş ve temyiz aşamasında yürütmenin durdurulması talep edilmiştir. Davaya ilişkin temyiz incelemesi halen Danıştay 6.Dairesinin E.2012/4728 sayılı dosyasında görülmekte olup; Yürütmeyle Durdurma talebi hakkında henüz bir karar verilmemiştir. Bu dosyada verilecek kararın da Emlak Konut menfaatleri üzerinde çok önemli etkileri olmayacağı düşünülmektedir, zira dava konusu iptal edilmiş bulunan imar planı yerine 16.12.2011 tarihli 1/5000 ölçekli plan yürürlüğe girmiştir.

**Esas Numarası:** 2010/2481

**Mahkeme:** İstanbul 6. İdare

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Üsküdar Burhaniye Mahallesi 218 pafta, 1326 ada 22, 31, 33, 35, 38 parsellere ve 318 pafta 1326 ada ve 23 sayılı parselle ilişkin olarak düzenleme getiren ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2010 tarih ve 1000 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyse işbu dava açılmıştır. Dosyaya 05.07.2011 tarihinde sunulan bilirkişi raporunda dava konusu plan tadilatının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararına uygun olmadığı tespitine yer verilmiş olup,

382



İmza

1

bilirkişi raporunda dava konusu plan tadiatının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu ve kamu yararına uygun olmadığı tespitine yer verilmiş olup, mahkeme 12.10.2011 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Yürütmesi durdurulmasına karar verilen planın yerine 16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli imar planı yürürlüktedir. Şehrizar Konakları Projesi inşaatı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış olan tasdikli mimari projelere dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatlarına göre yürütülmektedir. Halihazırda tasdikli projeler ve inşaat ruhsatlarının iptali talebiyle açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

**Ağaoğlu Maslak 1453**

**Esas Numarası: 2010/2191**

**Mahkeme: İstanbul 1. İdare**

**Davacı: Davanın açılması tarihi itibarıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi**

**Davalı: TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

**Davalı Yanında Müdahililer: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.**

mahkeme 12.10.2011 tarihinde davaya konu imar planının yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Yürütmesi durdurulmasına karar verilen planın yerine 16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli imar planı yürürlüktedir. Şehrizar Konakları Projesi inşaatı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmış olan tasdikli mimari projelere dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatlarına göre yürütülmektedir. Halihazırda tasdikli projeler ve inşaat ruhsatlarının iptali talebiyle açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

**Ağaoğlu Maslak 1453**

**Esas Numarası: 2010/2191**

**Mahkeme: İstanbul 1. İdare**

**Davacı: Davanın açılması tarihi itibarıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi**

**Davalı: TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi**

**Davalı Yanında Müdahililer: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.**

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım

383

Agaoglu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parsele getirilen fonksiyonun uygunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görülmüştür. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parsele getirilen fonksiyonun uygunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görülmüştür. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararıyla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu plan değişikliğinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı, Emlak Konut tarafından temyiz

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı, Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Halihazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu planlara ilişkin açılan iptal davaları hakkında detaylı bilgiyi aşağıda bulabilirsiniz.

#### **İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya**

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Ölçleme Bölgesine ait 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

#### **İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya**

edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Halihazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu planlara ilişkin açılan davaları hakkında detaylı bilgiyi aşağıda bulabilirsiniz.

#### **İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya**

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Ölçleme Bölgesine ait 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

#### **İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya**

385

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

**Esas Numarası:** 2012/1913

**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** Yusuf Özden

**Davalı:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

**Davalılar yanında Müdahil:** Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

**Esas Numarası:** 2012/1913

**Mahkeme:** İstanbul 1. İdare

**Davacı:** Yusuf Özden

**Davalı:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

**Davalılar yanında Müdahil:** Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07/03/2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Halihazırda

386

386

davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07.03.2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Halihazırda yapılaşma idare mahkemesi nezdinde devam etmektedir. Davacının Yürütmenin durdurulması talebinin reddine ilişkin karar aleyhine Bölge İdare Mahkemesine itiraz ettiğine ilişkin herhangi bir tebligat Emlak Konuta yapılmamıştır.

**Esas Numarası:** 2013/134

**Mahkeme:** Danıştay 6. Daire

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** TOKİ

**Davalılar yanında Müdahil:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkine

yarılaşma idare mahkemesi nezdinde devam etmektedir. Davacının Yürütmenin durdurulması talebinin reddine ilişkin karar aleyhine Bölge İdare Mahkemesine itiraz ettiğine ilişkin herhangi bir tebligat Emlak Konuta yapılmamıştır.

**Esas Numarası:** 2013/134

**Mahkeme:** Danıştay 6. Daire

**Davacı:** TMMOB Şehir Plancıları Odası

**Davalı:** TOKİ

**Davalılar yanında Müdahil:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkine alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin



alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Halihazırda yargılama devam etmektedir.

Yukarıda iptali istenen 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca çıkarılan inşaat ruhsatları ile Ağaoglu Maslak 1453 Proje inşaatı sürmektedir, gelir paylaşımı sözleşmesindeki tamamlanma tarihi 2014 yılının son çeyreğidir. İmar planlarına ilişkin davalarda verilen yürütmeyi durdurma veya iptal kararları ile yeni planın yürütülme girmesi arasında boşta geçen süreler, gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında tamamlanma tarihine eklenerek sürenin uzatılmasına yol açabilmektedir. Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukukun temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

**İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/130 E. Sayılı Dosya**

Davacılar Fatih KAZDAL, Emine KAMBUR, Hüseyin KAZDAL ve  
Hava KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut

davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Halihazırda yargılama devam etmektedir.

Yukarıda iptali istenen 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca çıkarılan inşaat ruhsatları ile Ağaoglu Maslak 1453 Proje inşaatı sürmektedir, gelir paylaşımı sözleşmesindeki tamamlanma tarihi 2014 yılının son çeyreğidir. İmar planlarına ilişkin davalarda verilen yürütmeyi durdurma veya iptal kararları ile yeni planın yürütülme girmesi arasında boşta geçen süreler, gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında tamamlanma tarihine eklenerek sürenin uzatılmasına yol açabilmektedir. Ancak imar planları iptal edilirse inşaat ruhsatı hukukun temelsiz kalmış olacaktır ve ilgili belediye inşaat ruhsatını da iptal edebilecektir. Ancak inşaat ruhsatı iptal edilene kadar yürütülecek olan inşaat faaliyetleri şeklen hukuka uygun kabul edileceğinden, Danıştay içtihatlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

**İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/130 E. Sayılı Dosya**

Davacılar Fatih KAZDAL, Emine KAMBUR, Hüseyin KAZDAL ve Hava  
KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi  
Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada ortak  
mirasbırakanları tarafından kendilerine miktal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44



*[Handwritten signature]*

İdareesi Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada davacı; ortak mirasbırakanları tarafından kendilerine intikal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44 sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şuyulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdareesi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaz ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilli ni talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine "dava açıldığına dair" şerh konulmasına karar verilmiştir.Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir. Yargılama devam etmektedir.

Aynı Davacılar tarafından Maliye Hazinesi aleyhine açılan Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdindeki 2011/342 E. sayılı dava mahkemenin kapatılması üzerine İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam etmiş, İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 24.01.2012 günlü duruşmada irtibatlı olması sebebiyle her iki dosyanın birleştirilmesine, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. sayılı dosyası üzerinden devamına karar verilmiştir. Duruşma 20.06.2013 tarihine talik edilmiştir.

sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şuyulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdareesi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaz ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilli ni talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine "dava açıldığına dair" şerh konulmasına karar verilmiştir.Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir. Yargılama devam etmektedir.

Aynı Davacılar tarafından Maliye Hazinesi aleyhine açılan Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdindeki 2011/342 E. sayılı dava mahkemenin kapatılması üzerine İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam etmiş, İstanbul 13. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 24.01.2012 günlü duruşmada irtibatlı olması sebebiyle her iki dosyanın birleştirilmesine, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. sayılı dosyası üzerinden devamına karar verilmiştir. Duruşma 20.06.2013 tarihine talik edilmiştir. Bu davaya ilişkin olarak mahkeme dava harcının yatırılması için kesin süre verilmiştir ancak dava harcı süresi içerisinde yatırılmadığı için 20.06.2013 tarihli duruşmada dava açılmamış sayılmıştır. Henüz kesinleşme şerhi alınmamış olmakla beraber 3 aylık kesinleşme süresi geçmiştir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E. Sayılı Dosya

389

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

23.03.2012 tarihinde davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

**İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2011/1531 E. Sayılı Dosya**

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % 35,50 oran ve 3.250.000.000 TL'lik bedelle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Mahkeme 26.04.2012 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup, davacının temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

**İstanbul 2. İdare Mahkemesi 2013/456 E. Sayılı Dosya**

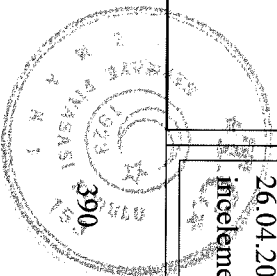
**İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E. Sayılı Dosya**

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

23.03.2012 tarihinde davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

**İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2011/1531 E. Sayılı Dosya**

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel'de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % 35,50 oran ve 3.250.000.000 TL'lik bedelle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Mahkeme 26.04.2012 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiş olup, davacının temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parselde kayıtlı taşınmazın Toplu Konut İdaresine devrine ilişkin Maliye Bakanlığı'nın 01.06.2010 tarihli işleminin iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Söz konusu dava, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/1559 E. sayılı dosyasıyla açılmış, mahkemenin dilekçenin reddine dair 16.01.2013 tarihli, 2011/1559 E., 2013/40 K. sayılı karar üzerine davacı reddedilen kısımlara yönelik açıklama da yapmak suretiyle yeniden dava dilekçesi sunmuş ve yargılama mahkemenin 2013/456 E. sayılı dosyasıyla yeniden başlamıştır. Mahkeme 09.04.2013 tarihli kararı ile davalı idareden; dava konusu taşınmazın mülkiyet durumunu gösterir bilgi ve belgeler ile anılan taşınmazın işaretli olduğu 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı paftalarının, dava konusu işlemin sebebinin sorularak dayanacağı her türlü bilgi ve belgenin gönderilmesinin istenilmesine karar vermiştir.

***Ağaoglu My World Europe Projesi***

**Esas Numarası:** 2010/923

**Mahkeme:** İstanbul 5. İdare

**Davacı:** Gürbüz İnşaat

**Davalı:** TOKİ

**İstanbul 2. İdare Mahkemesi 2013/456 E. Sayılı Dosya**

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Maliye Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parselde kayıtlı taşınmazın Toplu Konut İdaresine devrine ilişkin Maliye Bakanlığı'nın 01.06.2010 tarihli işleminin iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Söz konusu dava, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/1559 E. sayılı dosyasıyla açılmış, mahkemenin dilekçenin reddine dair 16.01.2013 tarihli, 2011/1559 E., 2013/40 K. sayılı karar üzerine davacı reddedilen kısımlara yönelik açıklama da yapmak suretiyle yeniden dava dilekçesi sunmuş ve yargılama mahkemenin 2013/456 E. sayılı dosyasıyla yeniden başlamıştır. Mahkeme 09.04.2013 tarihli kararı ile davalı idareden; dava konusu taşınmazın mülkiyet durumunu gösterir bilgi ve belgeler ile anılan taşınmazın işaretli olduğu 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planı paftalarının, dava konusu işlemin sebebinin sorularak dayanacağı her türlü bilgi ve belgenin gönderilmesinin istenilmesine karar vermiştir.

***Ağaoglu My World Europe Projesi***

**Esas Numarası:** 2010/923

**Mahkeme:** İstanbul 5. İdare

**Müdahil:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Emlak Konut

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar mevzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsasının inşaat bakımından daha az değerli ve ulaştırılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazın reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkarılması için yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir.

03.12.2010 tarihinde mahkeme bilirkişi raporunu hükme esas alarak davacıya kendi parseline en yakın parselden yer verme imkânı varken uzak bir yerden verilmiş olması nedeniyle dava konusu parselasyon işleminin şehircilik ilke ve prensipleri ile kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle yürütmesinin durdurulmasına kabulüne, dava konusu

**Davacı:** Gürbüz İnşaat

**Davalı:** TOKİ

**Müdahil:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Emlak Konut

TOKİ tarafından Başakşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması ve bu plan doğrultusunda parselasyon işleminin yapılması üzerine, Gürbüz İnşaat tarafından parselasyon işlemi neticesinde mülkiyetinde bulunan arsanın da imar mevzuatına aykırı olarak %40'a varan bir alan kaybı yaşadığı ve arsasının inşaat bakımından daha az değerli ve ulaştırılması daha uzak bir yere kaydırıldığı ileri sürülerek, söz konusu plana ilişkin olarak TOKİ'ye itirazda bulunmuş, işbu itiraz TOKİ tarafından 13.11.2009 tarihinde reddedilmiştir. Bunun üzerine Gürbüz İnşaat tarafından yapılan parselasyon işlemi ile itirazın reddine ilişkin kararın iptali istemiyle İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden TOKİ aleyhine dava açılmış; mahkeme 30.04.2010 tarihinde dosya esas kaydının kapatılarak bağlantı nedeniyle İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosyayla birleşmesine karar vermiştir. Dosyanın birleştiği 2010/923 E. sayılı dosyada İstanbul İli, Beykoz Anadoluhisarı 16 pafta, 542 ada 241 ve 248 parsel sayılı taşınmazların yeşil alan ve ilkokul tesisleri alanından çıkarılması için yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlem ile dayanağı olan 1/100.000 ölçekli planın davacının parsellerine yönelik kısmının iptali talebine ilişkindir.

03.12.2010 tarihinde mahkeme bilirkişi raporunu hükme esas alarak davacıya kendi parseline en yakın parselden yer verme imkânı varken uzak bir yerden verilmiş olması nedeniyle dava konusu parselasyon işleminin şehircilik ilke ve prensipleri ile kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle yürütmesinin

13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlemin ise mevzuata uygun olması sebebiyle plan değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Emlak Konut 08.04.2011 tarihinde davaya müdail olma talebinde bulunarak müdahil olmuş ve ayrıca davanın reddini talep etmiştir. Söz konusu parselasyon işlemine tabi olmuş iki parsel 2009 ve 2010 yıllarında Emlak Konut'a ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yukarıda bahsedilen yürütmeyi durdurma kararı ilgili parseller üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz başlamışken verilmiştir. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığından, davacı olabilecek durumda kimse kalmamıştır.

Mahkeme 26.09.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararındaki benzer gerekçelerle: (i) 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlem açısından davanın reddine, (ii) parselasyon işlemi açısından ise iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay 6. Daire 27.06.2012 tarihli kararı ile mahkemenin kararını onamıştır.

Halihazırda onama kararına karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme talebinin incelenmesi devam etmektedir.

durdurulmasının kabulüne, dava konusu 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlemin ise mevzuata uygun olması sebebiyle plan değişikliğinin yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

Emlak Konut 08.04.2011 tarihinde davaya müdail olma talebinde bulunarak müdahil olmuş ve ayrıca davanın reddini talep etmiştir. Söz konusu parselasyon işlemine tabi olmuş iki parsel 2009 ve 2010 yıllarında Emlak Konut'a ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yukarıda bahsedilen yürütmeyi durdurma kararı ilgili parseller üzerinde My World Europe Projesi inşaatı henüz başlamışken verilmiştir. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığından, davacı olabilecek durumda kimse kalmamıştır.

Mahkeme 26.09.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararındaki benzer gerekçelerle: (i) 13.02.2008 tarihli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ve bu plan değişikliğinin onaylanmasına ilişkin işlem açısından davanın reddine, (ii) parselasyon işlemi açısından ise iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup Danıştay 6. Daire 27.06.2012 tarihli kararı ile mahkemenin kararını onamıştır.

Halihazırda onama kararına karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme talebinin incelenmesi devam etmektedir.

Dava konusu imar uygulamasının yerine geçmek üzere TOKİ tarafından yeni parselasyon işlemi yapılmış olup söz konusu işlemin 08.09.2011 tarihinde tescil

Dava konusu imar uygulamasının yerine geçmek üzere TOKİ tarafından yeni parselasyon işlemi yapılmış olup söz konusu işlem 08.09.2011 tarihinde tescil olmuştur. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığı için, yeni parselasyon işlemine ilişkin açılan herhangi bir dava yoktur. Yeni parselasyon işlemi My World Europe Projesi'nin inşaatının sürmekte olduğu parsellere uygun olarak yapılmış olup projeyi etkileyecek herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### *Ağaoğlu My World Europe Projesi*

**Esas Numarası:** 2010/273

**Mahkeme:** İstanbul 5. İdare

**Davacı:** Gürbüz İnşaat

**Davalı:** TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap (*Ağaoğlu My World Europe Projesi*) ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatı başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (*daha somradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yürütülmesini devam edilen dava*) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz

olmuştur. İlgili arsalar Emlak Konut tarafından satın alındığı için, yeni parselasyon işlemine ilişkin açılan herhangi bir dava yoktur. Yeni parselasyon işlemi My World Europe Projesi'nin inşaatının sürmekte olduğu parsellere uygun olarak yapılmış olup projeyi etkileyecek herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### *Ağaoğlu My World Europe Projesi*

**Esas Numarası:** 2010/273

**Mahkeme:** İstanbul 5. İdare

**Davacı:** Gürbüz İnşaat

**Davalı:** TOKİ, Emlak Konut

Gürbüz İnşaat tarafından Başakşehir Ayazma 1. Etap (*Ağaoğlu My World Europe Projesi*) ihalesinin iptali ile yürütmenin durdurulması talebi işbu dava açılmıştır. İhaleyi kazanan firmanın inşaatı başlaması halinde yukarıda anılan İstanbul 4. İdare mahkemesi nezdinde 2009/2008 E. sayılı dosya üzerinden kendisinin açmış olduğu davada (*daha somradan İstanbul 5. İdare Mahkemesi*

İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya) ile birleştirilmesi talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davacı 22.09.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararın kaldırılması için dilekçe sunmuştur. Mahkeme 02.02.2011 tarihinde Emlak Konut'tan ihale ilanını ve eki şartnameyi talep ederek yürütmenin durdurulması isteminin bu ara karar yerine getirildikten ya da cevap verildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Emlak Konut'un 02.03.2011 tarihinde istenilen evrakları sunmasını müteakip mahkeme 18.04.2011 tarihinde dava konusu ihalenin idari bir işlem olmadığı ve şirket yönetim kurulunca kabul edilip yayımlanan yönetmelik çerçevesinde yapılması ve özel hükümlere tabi olması sebebiyle görevsizlik kararı vermiştir.

17.06.2011 tarihinde davacı Danıştay'dan kararın temyizini ve ihalenin yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Danıştay 13. Daire 27.09.2011 tarihli E. 2011-2737 sayılı kararında, Emlak Konut'un 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içerisinde KEY hak sahipleri saptanuncaya kadar, anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının davacı şirketteki temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması ve Emlak Konut'un %99 hissesi TOKİ'de olması gereğiyle mahkemenin kararını bozmuştur.

nezdinde 2010/923 E. sayılı dosya ile birleşerek yargılamasına devam edilen dava) verilecek iptal kararının bir hükmü olmayacağı gerekçesi ile Gürbüz İnşaat tarafından söz konusu 4. İdare mahkemesi nezdindeki 2009/2008 E. sayılı dosyanın işbu dava (İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2010/273 E. sayılı dosya) ile birleştirilmesi talep edilmiştir. Yürütmenin durdurulması istemi 23.08.2010 tarihinde reddedilmiş olup, davacı 22.09.2010 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararın kaldırılması için dilekçe sunmuştur. Mahkeme 02.02.2011 tarihinde Emlak Konut'tan ihale ilanını ve eki şartnameyi talep ederek yürütmenin durdurulması isteminin bu ara karar yerine getirildikten ya da cevap verildikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Emlak Konut'un 02.03.2011 tarihinde istenilen evrakları sunmasını müteakip mahkeme 18.04.2011 tarihinde dava konusu ihalenin idari bir işlem olmadığı ve şirket yönetim kurulunca kabul edilip yayımlanan yönetmelik çerçevesinde yapılması ve özel hükümlere tabi olması sebebiyle görevsizlik kararı vermiştir.

17.06.2011 tarihinde davacı Danıştay'dan kararın temyizini ve ihalenin yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Danıştay 13. Daire 27.09.2011 tarihli E. 2011-2737 sayılı kararında, Emlak Konut'un 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince iktisadi devlet teşekkülü oluşu, 10 yıllık süre içerisinde KEY hak sahipleri saptanuncaya kadar, anılan hesapların mali ve yönetsel haklarının davacı şirketteki temsili TOKİ de olduğundan bu hesapların kamu kaynağı niteliğinde olması ve Emlak Konut'un %99 hissesi TOKİ'de olması gereğiyle mahkemenin kararını bozmuştur.

Emlak Konut 25.11.2011 tarihli karar düzenleme talebinde şirketin özel hukuk

395



Emlak Konut 25.11.2011 tarihli karar düzeltme talebinde şirketin özel hukuk hükümlerine tabi olduğu, TOKİ'nin %74 hisseye sahip olmasının Emlak Konut'u kamu kurumuna haline getirmediği, ihalenin tamamen özel hukuk hükümlerine tabi olarak gerçekleştirildiği gerekçeleri ile adli yargının görevi olduğunu iddia etmiştir. Karar düzeltme talebi reddedilmiştir.

Davaya konu My World Europe Projesi'nin inşaatı halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde devam etmekte olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Yukarıda 4 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

**Ağaoğlu Maslak 1453**

**Esas Numarası: D.İş. 2010/992**

**Mahkeme: İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi**

**Davacı: Ortak Girişim**

**Davalı: Emlak Konut**

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazaga'da 1 Adet Afsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en

hükümlerine tabi olduğu, TOKİ'nin %74 hisseye sahip olmasının Emlak Konut'u kamu kurumuna haline getirmediği, ihalenin tamamen özel hukuk hükümlerine tabi olarak gerçekleştirildiği gerekçeleri ile adli yargının görevi olduğunu iddia etmiştir. Karar düzeltme talebi reddedilmiştir. Mahkeme 26.06.2013 tarihinde ihalenin iptaline karar vermiş olup, karar 24.10.2013 tarihinde Emlak Konut tarafından temyiz edilmiştir.

Davaya konu My World Europe Projesi'nin inşaatı halen geçerli olan imar planı uyarınca alınan inşaat ruhsatları çerçevesinde devam etmekte olup 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla projenin yaklaşık yüzde 84'ü tamamlanmıştır. Projenin 2014 yılının birinci çeyreğinde tamamlanması beklenmektedir. Yukarıda 4 sayılı dipnotta belirtilen Danıştay kararlarında da belirtildiği üzere, böyle durumlarda inşaatın yapı ruhsatı ayrıca iptal edilene kadar tamamlanan kısmı göz önüne alınarak kazanılmış hak hükmünde kabul edilebilmektedir.

**Ağaoğlu Maslak 1453**

**Esas Numarası: D.İş. 2010/992**

**Mahkeme: İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi**

**Davacı: Ortak Girişim**

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazaga'da 1 Adet Afsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en

396

yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ("Ortak Girişim") ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu Ortak Girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazaga'da 1 adet arsaya ilişkin ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde açılan E. 2010/2191 sayılı dosyanın projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabilecek olması sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Emlak Konut tarafından ilave ek süre talebi kabul edilmiş olup 29.09.2010 tarihli ihalede en yüksek ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 14.12.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde Ortak Girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir (aşağıda açıkladığı üzere davacı ihtiyati tedbir kararını takiben esasa ilişkin dava açmıştır). Halihazırda ihtiyati tedbir kararı sürmektedir.

#### **Davacı: Emlak Konut**

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin Ayazaga'da 1 Adet Arsaya ilişkin 29.09.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş ihale neticesinde en yüksek asgari şirket payı toplam geliri teklifi veren Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'den oluşan ortak girişim ("Ortak Girişim") ihaleyi kazanmıştır. Söz konusu Ortak Girişim 4 Kasım 2010 tarihinde Emlak Konut'a gönderdiği yazıyla Ayazaga'da 1 adet arsaya ilişkin ilişkin 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde açılan E. 2010/2191 sayılı dosyanın projenin zamanlaması üzerinde bir etkisi olabilecek olması sebebiyle Emlak Konut'tan gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım 2010 tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Emlak Konut tarafından ilave ek süre talebi kabul edilmiş olup 29.09.2010 tarihli ihalede en yüksek ikinci teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 14.12.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Bunların yanında 04.11.2010 tarihinde Ortak Girişim, ihalede sunmuş olduğu teklifiyle birlikte Emlak Konut'a sağlamış olduğu toplam 24.400.000 TL'lik teminat mektuplarının Emlak Konut tarafından paraya çevrilmesini önlemek amacıyla İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyayla Emlak Konut aleyhine dava açmıştır. Mahkeme teminat mektuplarına ilişkin olarak 05.11.2010 tarihinde ihtiyati tedbir kararı vermiştir (aşağıda açıkladığı üzere davacı ihtiyati tedbir kararını takiben esasa ilişkin dava

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: İstanbul Anadolu 18. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda açıklanan İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyada teminat mektuplarına ilişkin verilen ihtiyati tedbir kararını takiben Ortak Girişim Emlak Konut aleyhine aşağıdaki davaları açmıştır:

- (i) 12.11.2010 tarihinde teminat mektuplarının iadesi talebiyle Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2010/851 E. sayılı dava (İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 dosyasından verilen ihtiyati tedbir kararı üzerine 10 günlük yasal süre içinde bu dava açılmıştır);
- (ii) 01.03.2012 tarihinde ihalenin alınmaması nedeniyle Ortak Girişim'in uğradığı ileri sürülen kar mahumiyeti dahil 990.000 TL maddi 10.000 TL manevi tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2012/266 E. sayılı dava; ve
- (iii) 01.11.2011 tarihinde Emlak Konut'un kusurlu ve hileli davranışları nedeniyle ifa edilmesinin imkansız hale gelmesinden dolayı Ortak Girişim'in işten mahrum kaldığı ileri sürülen kar ve uğramış olduğu zarar nedeniyle 1.000.000 TL tazminat talebiyle Kadıköy 1.

açmıştır). Halihazırda ihtiyati tedbir kararı sürmektedir.

Esas Numarası: 2013/134

Mahkeme: İstanbul Anadolu 18. Asliye Ticaret Mahkemesi

Davacı: Ortak Girişim

Davalı: Emlak Konut

Yukarıda açıklanan İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 sayılı dosyada teminat mektuplarına ilişkin verilen ihtiyati tedbir kararını takiben Ortak Girişim Emlak Konut aleyhine aşağıdaki davaları açmıştır:

- (i) 12.11.2010 tarihinde teminat mektuplarının iadesi talebiyle Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2010/851 E. sayılı dava (İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde D.İş. 2010/992 dosyasından verilen ihtiyati tedbir kararı üzerine 10 günlük yasal süre içinde bu dava açılmıştır);
- (ii) 01.03.2012 tarihinde ihalenin alınmaması nedeniyle Ortak Girişim'in uğradığı ileri sürülen kar mahumiyeti dahil 990.000 TL maddi 10.000 TL manevi tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2012/266 E. sayılı dava; ve
- (iii) 01.11.2011 tarihinde Emlak Konut'un kusurlu ve hileli davranışları nedeniyle ifa edilmesinin imkansız hale gelmesinden dolayı Ortak Girişim'in işten mahrum kaldığı ileri sürülen kar ve uğramış olduğu zarar nedeniyle 1.000.000 TL tazminat talebiyle Kadıköy 1. Asliye

398

Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2011/805 E. sayılı dava

Yukarıda Ortak Girişim tarafından açılan tüm dosyalar (i) numaralı dosya altında birleştirilmiştir. 17.04.2013 tarihli son duruşmada mahkemece bilirkişi raporu alınmasına ve duruşmanın 24.09.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

Ortak Girişim'in taleplerine karşı Emlak Konut, taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmadığı ve şartnamede belirtilen sözleşme yapma çağrısına süresi içerisinde Ortak Girişim'in cevap vermemesinin kendi kusuru olduğu, imar davaları açılmış olmasının işin yapılmasını engellemeyeceğinden sözleşmeyi imzadan kaçınma sebebi olamayacağı gerekçeleriyle davanın reddini istemektedir.

**Esas Numarası:** 2011-688 (Eski No: 2007-315)

**Mahkeme:** Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi

**Davacı:** 1- Or-Han İnş. Tic. Ev San. Ltd. Şti.

2- Grand İnş. Dış. Tic. Ve Tur. San. Ltd. Şti.

**Davalı:** Emlak Konut

Davacılar tarafından 06.04.2007 tarihinde Emlak Konut aleyhine açılan davada, gelir paylaşımı esasına göre düzenlenen 06.11.2003 tarihli sözleşmeye ilişkin olarak davalı Emlak Konut'tan sözleşme gereğince Emlak Konut'un banka hesabına toplanan ortak hesaba,

Ticaret Mahkemesi nezdinde açılan 2011/805 E. sayılı dava

Yukarıda Ortak Girişim tarafından açılan tüm dosyalar (i) numaralı dosya altında birleştirilmiştir. 17.04.2013 tarihli son duruşmada mahkemece bilirkişi raporu alınmasına ve duruşmanın 24.09.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. 24.09.2013 tarihli duruşmada Mahkeme taraflara bilirkişi raporuna beyanda bulunmaları için 2 haftalık cevap süresi vermiş olup, bir sonraki duruşmanın 24.12.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

Ortak Girişim'in taleplerine karşı Emlak Konut, taraflar arasında yazılı bir sözleşme bulunmadığı ve şartnamede belirtilen sözleşme yapma çağrısına süresi içerisinde Ortak Girişim'in cevap vermemesinin kendi kusuru olduğu, imar davaları açılmış olmasının işin yapılmasını engellemeyeceğinden sözleşmeyi imzadan kaçınma sebebi olamayacağı gerekçeleriyle davanın reddini istemektedir.

**Esas Numarası:** 2011-688 (Eski No: 2007-315)

**Mahkeme:** Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi

**Davacı:** 1- Or-Han İnş. Tic. Ev San. Ltd. Şti.

2- Grand İnş. Dış. Tic. Ve Tur. San. Ltd. Şti.

399

banka tarafından uygulanan faiz gelirinden davacının payına isabet eden faiz alacağının fazlaya dair haklar tutularak 10.000 TL olarak tahsili talep edilmiştir. Dava için karşılık ayrılmıştır.

Davacının açıklamalarına göre, Ataşehir Residence projesi kapsamında 2 blokta 180 daire ve 7 işyeri yapma işi, süresi içerisinde bitirilerek 30.11.2005 tarihinde söz konusu işin geçici kabulü ve 26.12.2006 tarihinde ise kesin kabulü yapılmıştır. Satışa konu tüm daire ve işyerleri satılarak her iki tarafa ait tüm gelir Emlak Konut hesabında toplanmıştır.

Davacı ilgili sözleşme uyarınca bankada toplanacak gelirin, Emlak Konut ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanılacağı ortak toplam gelir olarak add edilmesi ve yüklenicinin payına düşen gelir tutarının ödeme dönemlerinde ait olduğu döneme kadar birikmiş gelirler ile Emlak Konut tarafından serbest bırakılması ve yükleniciye ödemesi öngörüldüğünden ödenecek gelir tutarının faizleri ile beraber yükleniciye ödemesi gerektiğini ileri sürmüştür. Emlak Konut ise, satış gelirinin sözleşmeye uygun olarak paylaşıldığını, sözleşme tahtında satış toplam gelirinin sözleşmede kabul edilenden fazla gerçekleşmesi halinde fazla olan kısmın taraflar arasında hangi tarihte ve ne şekilde paylaşılacağına hüküm altına alındığını belirtmiştir. Ayrıca yüklenicinin satış toplam gelirinin aşan kısmının erken paylaşılmasını talep etmesi sebebiyle Emlak Konut'un yüklenici payının banka faiz gelirinden yoksun kalacağı tutarın dikkate alınarak 16.08.2005 tarihli mutabakat metninin imzalandığını, söz konusu mutabakat metni uyarınca Emlak Konut'un gelir payının %36,37'ye çıkarıldığını ve gelir payı dışında yükleniciye ödenecek

**Davalı: Emlak Konut**

Davacılar tarafından 06.04.2007 tarihinde Emlak Konut aleyhine açılan davada, gelir paylaşımı esasına göre düzenlenen 06.11.2003 tarihli sözleşmeye ilişkin olarak davalı Emlak Konut'tan sözleşme gereğince Emlak Konut'un banka hesabına toplanan ortak hesaba, banka tarafından uygulanan faiz gelirinden davacının payına isabet eden faiz alacağının fazlaya dair haklar saklı tutularak 10.000 TL olarak tahsili talep edilmiştir. Dava için karşılık ayrılmıştır.

Davacının açıklamalarına göre, Ataşehir Residence projesi kapsamında 2 blokta 180 daire ve 7 işyeri yapma işi, süresi içerisinde bitirilerek 30.11.2005 tarihinde söz konusu işin geçici kabulü ve 26.12.2006 tarihinde ise kesin kabulü yapılmıştır. Satışa konu tüm daire ve işyerleri satılarak her iki tarafa ait tüm gelir Emlak Konut hesabında toplanmıştır.

Davacı ilgili sözleşme uyarınca bankada toplanacak gelirin, Emlak Konut ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanılacağı ortak toplam gelir olarak add edilmesi ve yüklenicinin payına düşen gelir tutarının ödeme dönemlerinde ait olduğu döneme kadar birikmiş gelirler ile Emlak Konut tarafından serbest bırakılması ve yükleniciye ödemesi öngörüldüğünden ödenecek gelir tutarının faizleri ile beraber yükleniciye ödemesi gerektiğini ileri sürmüştür. Emlak Konut ise, satış gelirinin sözleşmeye uygun olarak paylaşıldığını, sözleşme tahtında satış toplam gelirinin sözleşmede kabul edilenden fazla gerçekleşmesi halinde fazla olan kısmın taraflar arasında hangi tarihte ve ne şekilde paylaşılacağına hüküm altına alındığını belirtmiştir. Ayrıca yüklenicinin satış toplam gelirinin aşan kısmının erken paylaşılmasını talep etmesi sebebiyle Emlak Konut'un yüklenici payının banka faiz gelirinden

herhangi bir nemadan bahsedilmediğini ileri sürmüş ve davanın reddini talep etmiştir.

- (i) Mahkemece ilgili bankalardan talep edilen hesap dökümlerini takiben hazırlanan 28.08.2008 tarihli bilirkişi raporunda, (i) taraflar arasında akdedilen 16.08.2005 tarihli mutabakat metni tarihine kadar toplam faiz geliri olan 11.371.165,73 TL tutarın sözleşmeye göre %67,47'si üzerinden toplam 7.672.125,51 TL, 16.08.2005 tarihinden 26.12.2006 kesin kabul tarihine kadar da 2.428.211,02 TL'nin %63,63'ü üzerinden 1.545.070,67 TL olmak üzere toplam 9.217.196,18 TL alacak tutarı belirlenmiş (ii) ancak davacının faiz talebi değerlendirildiğinde, her iki tarafın da tacir olması ve işin niteliğinin de ticari olması sebebiyle T.C. Merkez Bankası avans faiz oranının dava tarihinden itibaren istenebileceği fakat sözleşme hükümlerine göre davacının faiz talep edemeyeceği ve sözleşme ve mutabakat çerçevesinde davacının dava konusu yaptığı gibi bir alacaklılığından söz edilemeyeceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Davacı bilirkişi raporunda belirtilen rakamları kabul etmekle birlikte faiz isteme hakkının olmadığı şeklindeki görüşe itiraz etmiştir. İtiraz üzerine alınan 16.02.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; "sözleşmenin bütünü incelendiğinde taraflar arasındaki ilişkinin adi ortaklık değil ağırlıklı edimleri yönüyle iş görme ilişkisinin olduğu ve davacının alacağının klasik ücret olduğu, sözleşmede ücret alacağının gelir olarak ifade edilmesinin önem taşımadığı, davacının talep ettiği faiz alacağı için ayrıca düzenleme yapılması gerektiği" yönünde kanaat bildirilmiştir. Bilirkişi raporlarını hükmüne esas alan mahkeme, 21.07.2009 tarihinde davayı reddederek davacının faiz alacağı

yoksun kalacağı tutarın dikkate alınarak 16.08.2005 tarihli mutabakat metninin imzalandığını, söz konusu mutabakat metni uyarınca Emlak Konut'un gelir payının %36,37'ye çıkarıldığını ve gelir payı dışında yükleniciye ödenecek herhangi bir nemadan bahsedilmediğini ileri sürmüş ve davanın reddini talep etmiştir.

- (i) Mahkemece ilgili bankalardan talep edilen hesap dökümlerini takiben hazırlanan 28.08.2008 tarihli bilirkişi raporunda, (i) taraflar arasında akdedilen 16.08.2005 tarihli mutabakat metni tarihine kadar toplam faiz geliri olan 11.371.165,73 TL tutarın sözleşmeye göre %67,47'si üzerinden toplam 7.672.125,51 TL, 16.08.2005 tarihinden 26.12.2006 kesin kabul tarihine kadar da 2.428.211,02 TL'nin %63,63'ü üzerinden 1.545.070,67 TL olmak üzere toplam 9.217.196,18 TL alacak tutarı belirlenmiş (ii) ancak davacının faiz talebi değerlendirildiğinde, her iki tarafın da tacir olması ve işin niteliğinin de ticari olması sebebiyle T.C. Merkez Bankası avans faiz oranının dava tarihinden itibaren istenebileceği fakat sözleşme hükümlerine göre davacının faiz talep edemeyeceği ve sözleşme ve mutabakat çerçevesinde davacının dava konusu yaptığı gibi bir alacaklılığından söz edilemeyeceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Davacı bilirkişi raporunda belirtilen rakamları kabul etmekle birlikte isteme hakkının olmadığı şeklindeki görüşe itiraz etmiştir. İtiraz üzerine alınan 16.02.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; "sözleşmenin bütünü incelendiğinde taraflar arasındaki ilişkinin adi ortaklık değil ağırlıklı edimleri yönüyle iş görme ilişkisinin olduğu ve davacının alacağının klasik ücret olduğu, sözleşmede ücret alacağının gelir olarak ifade edilmesinin önem taşımadığı, davacının talep ettiği faiz alacağı için ayrıca düzenleme yapılması gerektiği" yönünde kanaat bildirilmiştir. Bilirkişi raporlarını hükmüne esas alan mahkeme, 21.07.2009 tarihinde davayı reddederek davacının faiz alacağı talebinde

talebinde bulunamayacağı sonucuna varmıştır.

Ancak bu süreçte yaşanan aksaklıklar nedeniyle, Emlak Konut'a yapılması gereken tebligatlar (*mahkeme kararı, davacının temyiz dilekçesi ve Yargıtay duruşma gününü bildirir davetiye, Yargıtay bozma ilamı, yenileme üzerine duruşma gününü bildirir tebligatlar*) isim benzerliği olan başka avukatlara tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla Emlak Konut ilgili tebligatları alamamıştır. Bu süreçte, davacının temyiz itirazı (*davalı Emlak Konut'un haberdar olamadığı ve cevaplarını sunmadığı*) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 13.07.2011 tarihinde karara bağlanarak mahkemenin kararı bozulmuştur.

Kendisine tebligat yapılmadığı gerekçesi ile Emlak Konut 19.10.2011 tarihinde eski hale getirme ve karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un talebi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 07.03.2012 tarihinde kabul edilerek bozma kararı kaldırılmıştır. Akabinde yenilenen Yargıtay uygulamasında ise 02.11.2012 tarihinde 15. Hukuk Dairesi sözleşme ve mutabakat metninde yükleniciye faiz ödemeyeceğine ilişkin bir hüküm yer almaksızın toplam gelir üzerinden paylaşım yapacağı kararlaştırıldığı gerekçesiyle mahkeme kararını tekrar bozmuştur. Bu kararın düzeltilmesi talebiyle Emlak Konut tarafından 24.01.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Bu esnada, Yargıtay'ın mahkeme kararını bozması üzerine, davacı

bulunamayacağı sonucuna varmıştır.

Ancak bu süreçte yaşanan aksaklıklar nedeniyle, Emlak Konut'a yapılması gereken tebligatlar (*mahkeme kararı, davacının temyiz dilekçesi ve Yargıtay duruşma gününü bildirir davetiye, Yargıtay bozma ilamı, yenileme üzerine duruşma gününü bildirir tebligatlar*) isim benzerliği olan başka avukatlara tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla Emlak Konut ilgili tebligatları alamamıştır. Bu süreçte, davacının temyiz itirazı (*davalı Emlak Konut'un haberdar olamadığı ve cevaplarını sunmadığı*) Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 13.07.2011 tarihinde karara bağlanarak mahkemenin kararı bozulmuştur.

Kendisine tebligat yapılmadığı gerekçesi ile Emlak Konut 19.10.2011 tarihinde eski hale getirme ve karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Emlak Konut'un talebi Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından 07.03.2012 tarihinde kabul edilerek bozma kararı kaldırılmıştır. Akabinde yenilenen Yargıtay uygulamasında ise 02.11.2012 tarihinde 15. Hukuk Dairesi sözleşme ve mutabakat metninde yükleniciye faiz ödemeyeceğine ilişkin bir hüküm yer almaksızın toplam gelir üzerinden paylaşım yapacağı kararlaştırıldığı gerekçesiyle mahkeme kararını tekrar bozmuştur. Bu kararın düzeltilmesi talebiyle Emlak Konut tarafından 24.01.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Bu esnada, Yargıtay'ın mahkeme kararını bozması üzerine, davacı Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/986 E. sayılı dosya ile ek bir dava açarak eksik kalan 9.207.196,18 TL'lik alacak talebinde bulunmuştur. Ancak mahkeme 27.09.2011 tarihinde dosyanın yüküründe izah edilen ilk dosya olan Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007-215 E. sayılı dosya ile

Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2011/986 E. sayılı dosya ile ek bir dava açarak eksik kalan 9.207.196,18 TL'lik alacak talebinde bulunmuştur. Ancak mahkeme 27.09.2011 tarihinde dosyanın yukarıda izah edilen ilk dosya olan Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2007-315 E. sayılı dosya ile birleştirilmesine karar vermiştir. Halihazırda Emlak Konut'un karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

#### Novus Residence Projesi

**Esas Numarası:** 2011/741 (Eski No: 2010/617)

**Mahkeme:** Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi (Önceki mahkeme: Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi)

**Davacı:** Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut arasında akdedilen 14619 yevmiye no'lu İstanbul Bakırköy Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İşi sözleşmesine ("Sözleşme") dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır.

31.12.2010 tarihli dava dilekçesi uyarınca davacı Taşyapı;

(i) Sözleşme'nin imzalanmasından önce ve imzalanmasından

birleştirilmesine karar vermiştir. Halihazırda Emlak Konut'un karar düzeltme talebinin incelemesi sürmektedir.

#### Novus Residence Projesi

**Esas Numarası:** 2011/741 (Eski No: 2010/617)

**Mahkeme:** Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi (Önceki mahkeme: Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi)

**Davacı:** Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Davalı:** Emlak Konut

Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut arasında akdedilen 14619 yevmiye no'lu İstanbul Bakırköy

403



önce davalı tarafından temin edilen taşınmazlarda hukuki ayıbın mevcut olduğunu ve bu durumun davalı tarafından gizlendiğini; bu hukuki ayıba rağmen davalının, hukuki ayıbın giderildiği tarihe kadar olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri değerinin hesaplanmasında TÜFFE artışı yapmasının hukuka aykırı olduğunu,

(ii) Yapılan plan tadilatı sonucunda ortaya çıkan emsal artışı nedeniyle projenin tamamlanması için davacı tarafından Sözleşme'de öngörülenden daha fazla zaman ve masraf harcanmasına rağmen, davalının, öngörülemeden bu nedenlerden kaynaklanan ek süreler için de TÜFFE artışı talep etmesinin hukuka aykırı olduğunu, ve

(iii) Emsale esas toplam inşaat alanında %38.89 oranında artış ortaya çıkması sonucunda, davalının, asgari satış toplam gelirini de aynı oranda arttırmasının ve bu suretle Sözleşme'de kararlaştırılmış olan davacıya ait %45'lik hisseyi aşağıya çekmesinin sözleşmeye ve hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğunu,

iddia etmiş ve davalının 26.12.2009 tarihi itibarıyla Sözleşme hükümlerine aykırı olarak tek taraflı yapmış olduğu hesaplama ve paylaşım sonucunda davacının 11.299.051,60 TL tutarındaki alacağının faizlikle davalıdan tahsil edilmesini talep etmiştir.

Davalı Emlak Konut ise,

(i) İmar planı uygulamalarının tamamen kamu idarelerinin kamu düzenine ilişkin tasarruflarına bağlı olduğunu ve davalının iradesine bağlı olmayan bu nedenler dolayısıyla davalıya ait taşınmazın ayrılmı mal olarak nitelendirilemeyeceğini, imar durumundaki muhtemel olumsuzlukların davacıyı olduğu kadar davalıyı da etkileyeceğini ayrıca imar durumunun ihale evrakı ve sözleşmede gizlenebilecek bir öğü olmadığını, Satış toplam gelirinin öngörülen rakamın üzerine çıkması

Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İşli sözleşmesine ("Sözleşme") dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır.

31.12.2010 tarihli dava dilekçesi uyarınca davacı Taşyapı;

(i) Sözleşme'nin imzalanması anında ve imzalanmasından önce davalı tarafından temin edilen taşınmazlarda hukuki ayıbın mevcut olduğunu ve bu durumun davalı tarafından gizlendiğini; bu hukuki ayıba rağmen davalının, hukuki ayıbın giderildiği tarihe kadar olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri değerinin hesaplanmasında TÜFFE artışı yapmasının hukuka aykırı olduğunu,

(ii) Yapılan plan tadilatı sonucunda ortaya çıkan emsal artışı nedeniyle projenin tamamlanması için davacı tarafından Sözleşme'de öngörülenden daha fazla zaman ve masraf harcanmasına rağmen, davalının, öngörülemeden bu nedenlerden kaynaklanan ek süreler için de TÜFFE artışı talep etmesinin hukuka aykırı olduğunu, ve

(iii) Emsale esas toplam inşaat alanında %38.89 oranında artış ortaya çıkması sonucunda, davalının, asgari satış toplam gelirini de aynı oranda arttırmasının ve bu suretle Sözleşme'de kararlaştırılmış olan davacıya ait %45'lik hisseyi aşağıya çekmesinin sözleşmeye ve hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğunu,

iddia etmiş ve davalının 26.12.2009 tarihi itibarıyla Sözleşme hükümlerine aykırı olarak tek taraflı yapmış olduğu hesaplama ve paylaşım sonucunda davacının 11.299.051,60 TL tutarındaki alacağının faizlikle davalıdan tahsil edilmesini talep etmiştir.

Davalı Emlak Konut ise,

(i) İmar planı uygulamalarının tamamen kamu idarelerinin kamu düzenine ilişkin tasarruflarına bağlı olduğunu ve davalının iradesine bağlı olmayan bu nedenler dolayısıyla davalıya ait taşınmazın ayrılmı mal olarak nitelendirilemeyeceğini, imar durumundaki muhtemel olumsuzlukların davacıyı olduğu kadar

sonucunda bu durumdan sadece davalının değil davacının da yararlandığını, davacının payının toplam gelirinin de artmasını sağladığını, ayrıca Sözleşme hükümlerinden emsale esas inşaat alanı artışının da Toplam Satış Geliri'ne doğrudan yansıtılması gerektiğinin anlaşıldığını, davalının yaygın olarak uyguladığı ihale ve yapım modelindeki tüm projelerinde uygulamanın bu yönde olduğunu, ve

(iii) Davacının söz konusu ihaleye tamamen serbest iradesi ile iştirak ettiğini ve ihale sonrasında da söz konusu sözleşmeyi tüm şartları ile birlikte yine serbest iradesi ile kabul ederek akdettiğini, dolayısıyla sözleşmeye aykırılık iddiasının gerçek dışı ve ahde vefa ilkesine aykırı olduğunu iddia ederek

davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından satış toplam geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölüşülmesi gerektiği ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmiştir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden yeni bir inceleme yapılması ve davalının reddine karar verilmesi talep edilmiş olup, 10.05.2013 tarihinde yapılan oturumda mahkeme Emlak Konut'un defterleri üzerinde 05.06.2013 günü bilirkişi incelemesi yapılmasına duruşmanın 19.07.2013 tarihine

davalıyı da etkileyeceğini ayrıca imar durumunun ihale evrakı ve sözleşmede gizlenebilecek bir olgu olmadığını, Satış toplam gelirinin öngörülen rakamın üzerine çıkması sonucunda bu durumdan sadece davalının değil davacının da yararlandığını, davacının payının toplam gelirinin de artmasını sağladığını, ayrıca Sözleşme hükümlerinden emsale esas inşaat alanı artışının da Toplam Satış Geliri'ne doğrudan yansıtılması gerektiğinin anlaşıldığını, davalının yaygın olarak uyguladığı ihale ve yapım modelindeki tüm projelerinde uygulamanın bu yönde olduğunu, ve

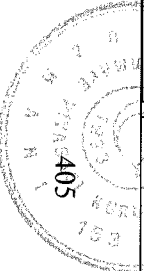
(iii) Davacının söz konusu ihaleye tamamen serbest iradesi ile iştirak ettiğini ve ihale sonrasında da söz konusu sözleşmeyi tüm şartları ile birlikte yine serbest iradesi ile kabul ederek akdettiğini, dolayısıyla sözleşmeye aykırılık iddiasının gerçek dışı ve ahde vefa ilkesine aykırı olduğunu iddia ederek

davanın reddini talep etmiştir. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından satış toplam geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölüşülmesi gerektiği ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmiştir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden yeni bir inceleme yapılması ve davalının reddine karar verilmesi talep edilmiş olup, 10.05.2013 tarihinde yapılan oturumda mahkeme Emlak Konut'un defterleri üzerinde 05.06.2013 günü bilirkişi incelemesi yapılmasına duruşmanın 19.07.2013 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Ancak günün ortasında Emlak Konut'a









bırakılmasına karar verilmiştir.

### **KEY Geri Ödemelerine İlişkin Açılmış Davalar**

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödemesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut aleyhine 21.05.2013 itibarıyla açılmış toplam derdest dava sayısı 654'dür. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine'nin sorumlu bulunduğunu ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine

incelemeye gelinmemiş olup, ek rapor beklenmektedir. Bir sonraki duruşma 06.11.2013 tarihinde görülecektir.

### **KEY Geri Ödemelerine İlişkin Açılmış Davalar**

2008 yılından itibaren KEY hak sahipleri tarafından adlarına tahakkuk ettirilmiş olan KEY kesintilerinin kendilerine geri ödemesi talebiyle çalışmış oldukları kurum ve kuruluşlar ile Hazine, Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut aleyhine 01.11.2013 itibarıyla açılmış toplam derdest dava sayısı 557'dir. Bu davalarda KEY hak sahiplerince talep edilen tutarlar 100 TL ile 1.500 TL arasında değişmektedir. Bu davalar çoğunlukla idare mahkemeleri nezdinde açılmış olmakla birlikte, Emlak Konut aleyhine aynı talep ile iş mahkemeleri nezdinde açılan davalar da mevcuttur. Ayrıca davaların bir kısmı başlangıçta hak sahibi tarafından Emlak Konut aleyhine açılmış olsa da mahkemelerin ara kararları ile Emlak Konut hasım mevkiine alınmıştır.

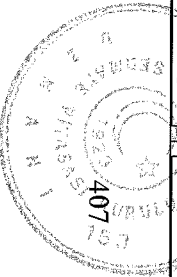
Söz konusu davaların hepsine cevaben Emlak Konut öncelikle 5664 sayılı Kanun uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan 395.751.717,16 TL hisse tutarı karşılığını nemasıyla birlikte hak sahiplerine ödemiş olduğunu ve Emlak Konut'un yükümlülüğünü aşan kısmı için Hazine'nin sorumlu bulunduğunu

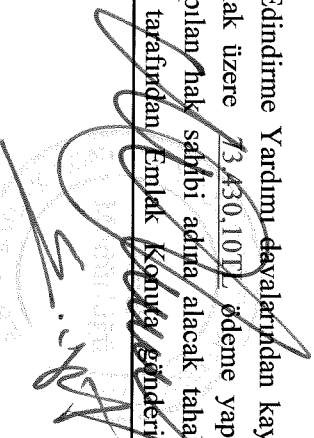
bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayımlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat Bankası'na göndermekle sorumlu olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Ayrıca 662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, hak sahibi davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı yönünde savunması da yapılmış, mahkemeler çoğunlukla "662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar vermişlerdir. Bazı mahkemeler karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararla birlikte davanın açılmasına sebebiyet verildiği gerekçesiyle davalı idareler aleyhine yargılama giderlerine hükmetmişlerdir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

21.05.2013 itibarıyla Konut Edindirme Yardımı davalarından kaynaklı olarak yargılama giderleri dahil olmak üzere 21.418,01 TL ödeme yapılmıştır. Söz konusu ödemeler, ödeme yapılan hak sahibi adına alacak tahakkuk etmiş hâlinde Hazine Müsteşarlığı tarafından Emlak Konuta gönderilen putardan mahsup edilmek ve/veya ilgili

ifade etmiştir. Ayrıca davalarda, Emlak Konut'un Hazine'nin borcuna ilişkin olarak 5664 sayılı Kanun uyarınca KEY hak sahiplerini tespit etmek ve tahakkuk yapmakla yükümlü olmadığı, 5664 sayılı Kanun uyarınca Emlak Konut'un sadece Emlak Bankası tarafından kendisine bildirilen KEY hak sahiplerine ilişkin listeyi Resmi Gazete'de yayımlamak ve bu listede yer alan kişiler adına tahakkuk etmiş bulunan miktarı Hazine Müsteşarlığı tarafından kendisine aktarılacak ödenek doğrultusunda söz konusu kişiler adına Ziraat Bankası'na göndermekle sorumlu olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 5664 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ilişkin listelerin bildirilmemesi, mükerrer veya yanlış bildirilmesinden hak sahiplerinin çalışmış oldukları ilgili kurum veya kuruluşların sorumlu olduğu da ifade edilmiştir. Ayrıca 662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, hak sahibi davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı yönünde savunması da yapılmış, mahkemeler çoğunlukla "662 sayılı KHK ile yeni ve bağlayıcı kurallar getirildiği, davacının 31.12.2012 tarihine kadar yapacağı başvuru üzerine idarenin tekrar değerlendirme yapacağı ve bu nedenle davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar vermişlerdir. Bazı mahkemeler karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararla birlikte davanın açılmasına sebebiyet verildiği gerekçesiyle davalı idareler aleyhine yargılama giderlerine hükmetmişlerdir. Yukarıda anılan nedenlerle Emlak Konut tarafından bu tür alacak davalarında davanın reddi veya eğer mahkemenin bir ara kararı sonucu hasım mevkiine alınmış ise bu ara karardan rücu edilmesi talep edilmiştir.

11.10.2013 itibarıyla Konut Edindirme Yardımı davalarından kaynaklı olarak yargılama giderleri dahil olmak üzere 73.430,10 TL ödeme yapılmıştır. Söz konusu ödemeler, ödeme yapılan hak sahibi adına alacak tahakkuk etmesi halinde Hazine Müsteşarlığı tarafından Emlak Konuta gönderilen tutardan



  
407

kurum ve kuruluşlar aleyhine dava açılmak üzere ayrı bir hesapta tutulmaktadır.

**Sarıyer Koruevleri Projesi**

**Esas Numarası:** 2011/110355

**Mahkeme:** İstanbul Asliye 16. Ticaret

**Davacı:** Üçer İnşaat A.Ş. (Yeni umvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.)

**Davalı:** Emlak Konut

Taraflar arasındaki uyuşmazlık 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihle haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat mektuplarından, kar kaybindan ve diğer sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayrıklı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

mahsup edilmek ve/veya ilgili kurum ve kuruluşlar aleyhine dava açılmak üzere ayrı bir hesapta tutulmaktadır.

**Sarıyer Koruevleri Projesi**

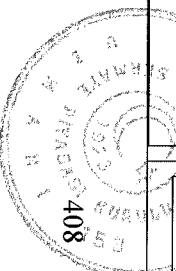
**Esas Numarası:** 2011/110355

**Mahkeme:** İstanbul Asliye 16. Ticaret

**Davacı:** Üçer İnşaat A.Ş. (Yeni umvanı Müflis Elit Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.)

**Davalı:** Emlak Konut

Taraflar arasındaki uyuşmazlık 08.08.1994 tarihli eser sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, Müflis Elit Yapı tarafından 28.03.1997 tarihinde açılan ilk davada Emlak Konut'un taraflar arasındaki sözleşmeyi fesihle haksız olduğunun tespiti, nakde çevrilen teminat mektuplarından, kar kaybindan ve diğer sebeplerle oluşan alacakların tespiti ve tahsiline karar verilmesi talep



Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müfütis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

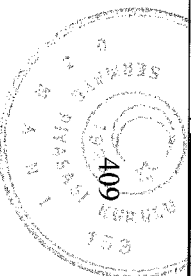
Müfütis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir. Ancak akdın haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Davaya, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiyeye gönderilen dosyadaki 04.05.2011 tarihli bilirkişi raporu uyarınca esas davada takibin 195.940,52 TL üzerinden devam etmesi gerektiği belirtilerek, 28.03.1997'den 17.05.2010'a kadar reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz miktarı 303.180,49 TL olarak tespit edilmiştir.

edilmiştir.

Emlak Konut ise İstanbul Asliye Ticaret mahkemeleri nezdinde açtığı karşı davalarda ise, ayrıklı ve kusurlu imalatlardan, yüklenicinin temerrüdünden vb. hususlardan oluşan zararlarının tahsil edilmesini talep etmiştir.

Yüklenici, dava sırasında çıkan bilirkişi raporuna dayanarak Emlak Konut aleyhine ilamsız icra takibi yapmıştır. Emlak Konut ise bu takibe itiraz etmiştir. Bunun üzerine Müfütis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine itirazın iptali ve %40 icra inkar tazminatı istemiyle dava açılmıştır.

Müfütis Elit Yapı tarafından Emlak Konut aleyhine açılan yukarıda anılan davalar ile Emlak Konut tarafından açılan karşı davalar İstanbul 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde birleştirilmiştir. Birleştirilen dosyalarda yerel mahkeme 04.07.2005 tarih ve E. 2001/1246, K.2005/404 sayılı kararı ile sözleşmenin Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiğine hükmetmiştir. Karşılıklı tazminat taleplerinde ise, kısmen Emlak Konut'un kısmen de yüklenici taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı her iki tarafça temyiz edilmiştir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 07.04.2008 tarih ve E. 2007/6822, K. 2008/2217 sayılı kararı ile mahkeme kararının tazminat talepleri bakımından bozulmasına hükmetmiştir. Ancak akdın haksız feshine ilişkin karar kesinleşmiştir. Davacının karar düzeltme istemi Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 22.04.2009 tarihli ve E. 2008/5815, K. 2009/2373 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Davaya, bozma üzerine, İstanbul Asliye 1. Ticaret Mahkemesi nezdinde E. 2009/355 sayılı dosya üzerinden devam etmektedir. Tazminat hesaplamaları için tekrar bilirkişiyeye gönderilen dosyadaki 04.05.2011 tarihli bilirkişi raporu



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Birleştirilen E. 2003-557 sayılı dosyada, davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un, davacı ve davalı Üçer İnş. San ve Tic. A.Ş.den 03.02.2002 itibarıyla 648.458 TL alacaklı olduğu, birleştirilen E. 2003-558 sayılı dosyada ise davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un davacı ve karşı davalı Müftis Elit Yapı'dan 11.04.2002 itibarıyla 10.065,60 TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir.

Davacının da itirazda bulunduğu söz konusu bilirkişi raporuna, Emlak Konut kar kaydı hesabının Yargıtay bozma kararına uygun yapılmadığından ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile geliştiği iddialarıyla itirazda bulunmuştur. Mahkeme 06.07.2011'de ek rapor alınmasına karar vermiştir. Raporun bekleme nedeniyle ertelenen duruşmaları takiben, mahkeme 02.03.2012'deki duruşmada yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar vermiştir.

#### Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

**Esas Numarası:** 2009/495

**Mahkeme:** Silivri 2. Asliye Hukuk

**Davacı:** Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.

**Davalı:** Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Davacı tarafından Silivri Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana

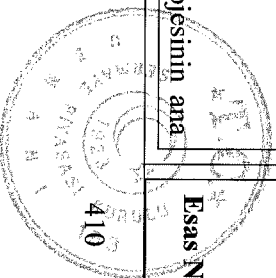
uyarınca esas davada takibin 195.940,52 TL üzerinden devam etmesi gerektiği belirtilerek, 28.03.1997'den 17.05.2010'a kadar reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz miktarı 303.180,49 TL olarak tespit edilmiştir. Birleştirilen E. 2003-557 sayılı dosyada, davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un, davacı ve davalı Üçer İnş. San ve Tic. A.Ş.den 03.02.2002 itibarıyla 648.458 TL alacaklı olduğu, birleştirilen E. 2003-558 sayılı dosyada ise davalı ve karşı davacı Emlak Konut'un davacı ve karşı davalı Müftis Elit Yapı'dan 11.04.2002 itibarıyla 10.065,60 TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir.

Davacının da itirazda bulunduğu söz konusu bilirkişi raporuna, Emlak Konut kar kaydı hesabının Yargıtay bozma kararına uygun yapılmadığından ve kesinleşmiş mahkeme kararı ile geliştiği iddialarıyla itirazda bulunmuştur. Mahkeme 06.07.2011'de ek rapor alınmasına karar vermiştir. Raporun bekleme nedeniyle ertelenen duruşmaları takiben, mahkeme 02.03.2012'deki duruşmada yeni bir bilirkişi heyeti oluşturulmasına karar vermiştir. 11.09.2013 tarihli duruşmada ek bilirkişi raporu talep edilmiştir. Bir sonraki duruşma 13.11.2013 tarihinde görülecektir.

#### Silivri Selimpaşa Emlak Konutları

**Esas Numarası:** 2009/495

410



11

yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Siliври 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Siliври ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemeye reddedilmiştir. Bitirkişi raporu doğrultusunda mahkeme, dava konusu taşınmaz ve üzerindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut'un mülkiyetinde olduğu, Emlak Konut'un AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye hiçbir borcunun bulunmadığı ve yaptırdığı üretimlerin bedelini davalı AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ödemiş olduğu, bu sebeple dava konusu taşınmaz üzerine davacı lehine MK 1011 ve MK 893 ve devamı maddeleri gereğince ipotek tesis edilemeyeceği gerekçesiyle 20.10.2011 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar davacı tarafından 05.01.2012 tarihinde temyiz edilmiş olup Yargıtay 15. Hukuk Dairesi davanın reddi kararını onamıştır.

**Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşi**

**Esas Numarası: 2003/149**

**Mahkeme: İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi**

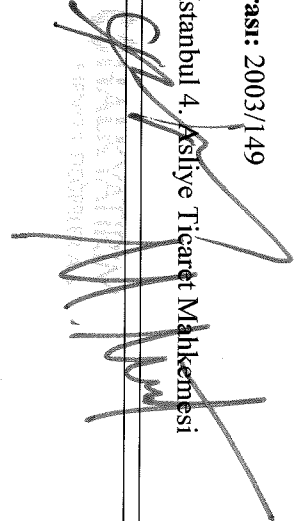
**Mahkeme: Siliври 2. Asliye Hukuk**

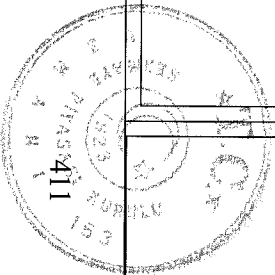
**Davacı: Atar Mobilya Dek. Or. Ür. San. Tic. Ltd. Şti.**

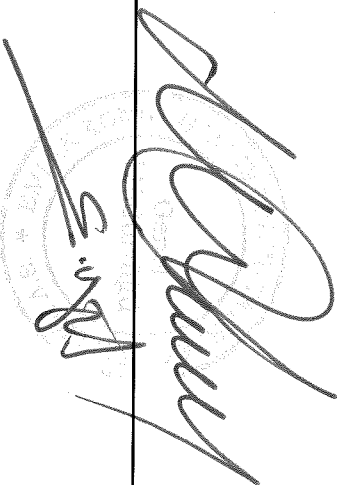
**Davalı: Emlak Konut, AA Grup İnşaat San. ve Tic. A.Ş.**

Davacı tarafından Siliври Selimpaşa Emlak Konutları projesinin ana yüklenicisi AA Grup İnşaat ile yapılan taşeronluk sözleşmesi uyarınca proje kapsamındaki blokların daire iç kapı imalatının gerçekleştirildiği, ve ana yüklenici AA Grup İnşaat'tan 236.588,00 TL anapara alacağı olduğu ileri sürülerek Emlak Konut ve AA Grup İnşaat'a karşı Siliври 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde alacağın tespiti ve bu alacağın faizi ile birlikte tahsili talebiyle dava açılmış ve Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Siliври ilçesi 675 Ada, 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkul üzerinde Türk Medeni Kanunu uyarınca kanuni ipotek konulması talep edilmiştir. Davacının, dava sonuna kadar tedbiren geçici ipotek konulması talebi mahkemeye reddedilmiştir. Bitirkişi raporu doğrultusunda mahkeme, dava konusu taşınmaz ve üzerindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut'un mülkiyetinde olduğu, Emlak Konut'un AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye hiçbir borcunun bulunmadığı ve yaptırdığı üretimlerin bedelini davalı AA Grup İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ödemiş olduğu, bu sebeple dava konusu taşınmaz üzerine davacı lehine MK 1011 ve MK 893 ve devamı maddeleri gereğince ipotek tesis edilemeyeceği gerekçesiyle 20.10.2011 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Karar davacı tarafından 05.01.2012 tarihinde temyiz edilmiş olup Yargıtay 15. Hukuk Dairesi davanın reddi kararını onamıştır.

MAHALLEMİN







11



**Davacı:** Emlak Konut

**Davalı:** Nuru-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi işi nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nuru-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nuru-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nuru-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşler muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise Karara ilişkin usuli itirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilecek karar düzeltme yoluna

**Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonunun Yeniden Düzenlenmesi İşisi**

**Esas Numarası:** 2003/149

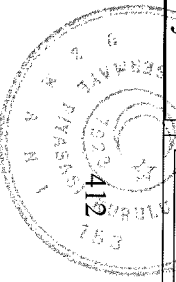
**Mahkeme:** İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi

**Davacı:** Emlak Konut

**Davalı:** Nuru-Mesa Ortak Girişimi, Hilmi Bertay, Kemal Arer

Emlak Konut tarafından TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi işi nedeniyle kendisinin oluşmuş ve oluşabilecek zararının saptanması ve bu zararın tahsil edilmesi talebiyle işbu dava açılmıştır.

Nuru-Mesa Ortak Girişimi, aynı dosyada Emlak Konut'a açtığı karşı dava ile ilgili işe ilişkin kesin kabul ve kesin hesabın yapılmasını ve fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere 100.000 ABD Dolarının faizi ile beraber Emlak Konut'tan tahsil edilmesini talep etmiştir. Dosyada alınan bilirkişi raporu Nuru-Mesa Ortak Girişimi lehinedir. Öte yandan Nuru-Mesa Ortak Girişimi 30.03.2009 tarihinde verdiği ıslah dilekçesi ile talebini 1.786.075,81 ABD Doları artı faiz olarak arttırmıştır. Tarafların itirazları üzerine çıkan 29.05.2009 tarihli ek bilirkişi raporunda, ilk rapordaki görüşler muhafaza edilmiştir. Mahkeme, Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde 2001/263 esas numaralı dosyada görülen ve Emlak Konut aleyhine TBMM Başkanlığı tarafından açılan davanın neticesini beklemek üzere duruşmayı ertelemiştir. Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde anılan davada mahkeme davanın reddine hükmetmiş, söz



*[Handwritten signature]*

gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkeme 09.12.2010 tarihinde karar vererek Emlak Konut'un taleplerini reddetmiş, buna karşılık karşı davacı Nurol-Mesa Ortak Girişimi'nin taleplerinin kabul edilmesine hükmetmiştir. Emlak Konut kararı temyiz etmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır ancak dava için karşılık ayrılmıştır.

#### **Tüketici Davaları**

Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslimine dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi veya bağimsız bölümlerin eksik ve kusurlu teslim edildiği iddialarıyla tazminat talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından açılmış dava tutarlarının toplam değeri 21.05.2013 itibarıyla 11.253.139,80 TL olup bu miktarda uygulanacak faiz,

konusu karar TBMM Başkanlığı tarafından esasa ilişkin sebeplerle temyiz edilmiştir. Emlak Konut ise karara ilişkin usuli tirazlarda bulunmuştur. Yerel mahkemenin kararı 10.07.2009 tarihinde Yargıtay tarafından da onanmıştır. TBMM Başkanlığı tarafından 28.08.2009 tarihinde esasa ilişkin hükme itiraz edilerek karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Karar düzeltme istemi Yargıtay'ın 16.06.2010 tarih ve E. 2009/7016, K. 2010/3457 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Mahkeme 09.12.2010 tarihinde karar vererek Emlak Konut'un taleplerini reddetmiş, buna karşılık karşı davacı Nurol-Mesa Ortak Girişimi'nin taleplerinin kabul edilmesine hükmetmiştir. Emlak Konut kararı temyiz etmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

Söz konusu davada mahkemenin Emlak Konut'un Nurol-Mesa Ortak Girişimi'ne hak ediş alacağı ödemesine hükmetmesi halinde hükmedilecek bu tutarın TBMM Genel Kurul Toplantı Salonu Yeniden Düzenlenmesi İşi ile ilgili Emlak Konut ile TBMM arasında imzalan sözleşme uyarınca, Emlak Konut tarafından TBMM'den talep edilmesi planlanmaktadır ancak dava için karşılık ayrılmıştır.

Yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

#### Tüketici Davaları

Emlak Konut'un projelerine ilişkin olarak konut alıcıları tarafından geç teslim dayalı kira kaybı talebiyle ya da Emlak Konut'un kusuru sebebiyle cayma haklarını kullanarak avans faiziyle beraber konutun satış bedelinin iadesi veya bağımsız bölümlerin eksik ve kusurlu teslim edildiği iddialarıyla tazminat talebiyle davalar ikame etmektedirler. Tüketici mahkemelerinde Emlak Konut aleyhine konut alıcıları tarafından açılmış dava tutarlarının toplam değeri 01.11.2013 itibarıyla 11.958.557,80 TL olup bu miktara uygulanacak faiz, yargılama giderleri davacılar tarafından yapılabilecek ıslah talepleri dahil değildir.

#### 3.4.20. Son üç yıldaki finansal yatırım politikaları:

Şirketin hedefi aşağıda yer alan iş stratejilerini uygulayarak, Türkiye'de 28 Mayıs 2013 itibarıyla BİAŞ'ta işlem gören GYO'lar içinde piyasa değeri bakımından lider gayrimenkul gelişimine şirketi olan konumunu güçlendirmektedir:

Şirketin hedefi aşağıda yer alan iş stratejilerini uygulayarak, Türkiye'de 1 Kasım 2013 itibarıyla BİAŞ'ta işlem gören GYO'lar içinde piyasa değeri bakımından lider gayrimenkul gelişimine şirketi olan konumunu güçlendirmektedir:

• **Özellikle İstanbul'a odaklanarak, Türkiye'de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir seviyesindeki konut piyasalarına odaklanılmaya devam edilmesi.** Şirket, özellikle İstanbul'da olmak üzere, Türkiye'de hızla büyüyen üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasaları için konut bölümleri geliştirilmesine odaklanmakta ve üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasalarının karlılık ve büyümenin en iyi karşısını olduğunu düşünmektedir. Şirket, Türkiye'deki toplam konut tedarikinin yaklaşık %20'sini kapsayarak Türkiye'deki en gelişmiş gayrimenkul piyasası olduğu için İstanbul'a odaklanmıştır. (Kaynak: TÜİK) Şirket, Hükümetin konut politikası ile desteklenen meyvacı demografik eğilimlerle birlikte depreme

• **Özellikle İstanbul'a odaklanarak, Türkiye'de hızla büyüyen orta üstü ve orta gelir seviyesindeki konut piyasalarına odaklanılmaya devam edilmesi.** Şirket, özellikle İstanbul'da olmak üzere, Türkiye'de hızla büyüyen üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasaları için konut bölümleri geliştirilmesine odaklanmakta ve üst orta ve orta gelir kesimine yönelik konut piyasalarının karlılık ve büyümenin en iyi karşısını olduğunu düşünmektedir. Şirket, Türkiye'deki toplam konut tedarikinin yaklaşık %20'sini kapsayan ve Türkiye'deki en gelişmiş gayrimenkul piyasası olan İstanbul'a odaklanmıştır. (Kaynak: TÜİK) Şirket, Hükümetin konut politikası ile desteklenen meyvacı demografik eğilimlerle birlikte depreme dayanıklı konut ihtiyacının yeni konut için talep yaratacağını düşünmektedir. Proje geliştirme süreçlerinde Şirket, konut bölümlerine odaklanmaya devam edecektir; Şirket ayrıca ticari ve konut

414

dayanıklı konut ihtiyacının yeni konut için talep yaratacağını düşünmektedir. Proje geliştirme süreçlerinde, Şirket, konut bölümlerine odaklanmaya devam edecektir; Şirket ayrıca ticari ve konut bölümleri olan çok amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmeye de devam etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, stratejik amaçlarını karşılayan ve özellikle İstanbul'da cazip arsalarla odaklanmayı devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, İstanbul dahilinde TOKİ'den veya daha az miktarda da olsa üçüncü kişilerden arsa edinme ve proje geliştirme hususunda yoğunlaşmaya devam edecektir. Şirket ayrıca Hükümetin kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere konut piyasasına odaklanmasının Şirkete İstanbul'da yeni konut alanlarının geliştirilmesine katkıla fırsatı sağlayacağını düşünmektedir. Bu doğrultuda, Şirket mevcut altyapısı bulunan ve Şirketin devam eden Soyak Park Aparts, Soyak Evostar, Dumankaya Mlks, Bizim Evler 4 ve Avrupa Konutları projeleri olmak üzere 8 projesinin bulunduğu yeni şehir alanının güneyinde arsa alınma devam etmeyi planlamaktadır. Şirket cazip fırsatlarla karşılılaşması halinde, düşük kaliteli konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirileceği yerinde kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir. Uzun vadede Şirket, proje alanının kuzeyinde proje planları belirlendiğinde yeni şehir projesinin yeni fırsatlar doğuracağını düşünmektedir.

**Daha fazla geliştirme yapmak üzere arzılara erişim sağlamak için güçlü bilançonun, saygınlığın ve TOKİ ile olan ilişkisinin güçlendirilmesi.** TOKİ aracılığıyla Hazine'nin arsalarına sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin bir parçasını teşkil etmektedir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda TOKİ ile bağı olmayan taraflara arsa satışı yapılarken uyulması gereken prosedürel ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan arsa satılabilmektedir. Şirket ayrıca yeni şehirde kartlı projeler geliştirebileceği cazip büyük arsa parselleri de temin etmeyi amaçlamaktadır ve güçlü bilançosu sayesinde bunu gerçekleştirebileceğine inanmaktadır. Cazip fırsatların oluşması

bölümleri olan çok amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmeye de devam etmeyi amaçlamaktadır. Şirket, stratejik amaçlarını karşılayan ve özellikle İstanbul'da cazip arsalarla odaklanmayı devam etmeyi planlamaktadır. Şirket, İstanbul dahilinde TOKİ'den veya daha az miktarda da olsa üçüncü kişilerden arsa edinme ve proje geliştirme hususunda yoğunlaşmaya devam edecektir. Şirket ayrıca Hükümetin kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere konut piyasasına odaklanmasının Şirkete İstanbul'da yeni konut alanlarının geliştirilmesine katkıla fırsatı sağlayacağını düşünmektedir. Bu doğrultuda, Şirket mevcut altyapısı bulunan ve Şirketin devam eden Soyak Park Aparts, Soyak Evostar, Dumankaya Mlks, Bizim Evler 4 ve Avrupa Konutları projeleri olmak üzere 7 projesinin bulunduğu yeni şehir alanının güneyinde arsa alınma devam etmeyi planlamaktadır. Şirket cazip fırsatlarla karşılılaşması halinde, düşük kaliteli konutların yıkılıp yeni konutlarla değiştirileceği yerinde kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir. Uzun vadede Şirket, proje alanının kuzeyinde proje planları belirlendiğinde yeni şehir projesinin yeni fırsatlar doğuracağını düşünmektedir.

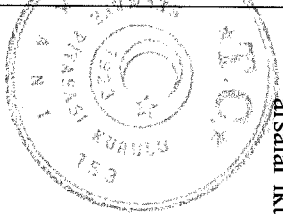
**Daha fazla geliştirme yapmak üzere arzılara erişim sağlamak için güçlü bilançonun, saygınlığın ve TOKİ ile olan ilişkisinin güçlendirilmesi.** TOKİ aracılığıyla Hazine'nin arsalarına sürekli erişim sağlanması Şirketin stratejisinin bir parçasını teşkil etmektedir. Şirketin TOKİ ile olan ilişkisi sonucunda TOKİ ile bağı olmayan taraflara arsa satışı yapılarken uyulması gereken prosedürel ihale sürecini takip etmeksizin Şirkete doğrudan arsa satılabilmektedir. Şirket ayrıca yeni şehirde kartlı projeler geliştirebileceği cazip büyük arsa parselleri de temin etmeyi amaçlamaktadır ve güçlü bilançosu sayesinde bunu gerçekleştirebileceğine inanmaktadır. Cazip fırsatların oluşması halinde, Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir. Şirket saygınlığının, güçlü markasının ve bilançosunun kendisini, yüklenicilerin yanı sıra arsa sahiplerine karşı cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.

**Tanımdayıcı iş modellerinin uygulanması ile nakit akışı sağlanmasına devam edilmesi.** Şirket gelir paylaşım modeli ve apanhtar teslim götürü bedel proje modeli ile projeler yapmayı ve kamu ihale kadunu modeli ile ihale edilen, süregelen projeleri devam ettirmeyi planlamaktadır. Şirket cazip

halinde, Şirket gelecekte üçüncü kişilerden de arsa iktisap edebilecektir. Şirket saygınlığım, güçlü markasının ve bilançosunun kendisini, yüklenicilerin yanı sıra arsa sahiplerine karşı cazip bir ortak haline getirdiğini düşünmektedir.

• **Tanamlayıcı iş modellerinin uygulanması ile nakit akışı sağlanmasına devam edilmesi.** Şirket gelir paylaşım modeli ve anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile projeler yapmayı ve kamu ihale kanunu modeli ile ihale edilen, süregelen projeleri devam ettirmeyi planlanmaktadır. Şirket cazip bölgelerde büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için tercih edilen model olan gelir paylaşım modelini kullanmaya devam etmeyi amaçlamaktadır. Çünkü sözü geçen model genellikle Şirketin finansal riskini sınırlandırmakta ve kamu ihale kanunu kapsamında geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli altında geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla daha yüksek kar marjları sağlamaktadır. Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modelini özellikle, daha önce kamu ihale kanunu modelinin kullandığı yeni gelişen bölgelerdeki ilk proje gibi daha az cazip bölgelerdeki projeler için kullanmak istemektedir. Ancak çeşitli fırsatlarla karşılaşılmaması halinde daha cazip bölgelerde de anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılabilir. Şirket, gelecekteki projeler için Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olmuyacak olmasının Şirket'e esneklik sağlayacağı ve bu durumun bu tür projelerde karlılığını yükselteceğini düşünmektedir. Bazı durumlarda ve geçmiş uygulamalar ile aynı doğrultuda, Şirket ayrıca aşamalar halinde büyük projeler geliştirebilmektedir. İlk aşamalar anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile sonraki aşamalar gelir paylaşım modeli ile proje geliştirebilecektir. Geliştirme projesinin ilk aşamaları geliştirilen alanda konut talebini arttırabilmekte ve bunun sonucunda bölgenin cazibesi artmaktadır. Bu sayede Şirket projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirebilmektedir. Şirket projelerinden elde ettiği kazançları ek arsalar iktisap etmek ve geliştirmek üzere kullanmayı amaçlamaktadır.

bölgelerde büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için tercih edilen model olan gelir paylaşım modelini kullanmaya devam etmeyi amaçlamaktadır. Çünkü sözü geçen model genellikle Şirketin finansal riskini sınırlandırmakta ve kamu ihale kanunu kapsamında geliştirilen veya anahtar teslim götürü bedel proje modeli altında geliştirilmesi beklenen projelere kıyasla daha yüksek kar marjları sağlamaktadır. Şirket anahtar teslim götürü bedel proje modelini özellikle, daha önce kamu ihale kanunu modelinin kullandığı yeni gelişen bölgelerdeki ilk proje gibi daha az cazip bölgelerdeki projeler için kullanmak istemektedir. Ancak çeşitli fırsatlarla karşılaşılmaması halinde daha cazip bölgelerde de anahtar teslim götürü bedel proje modeli kullanılabilir. Şirket, gelecekteki projeler için Kamu İhale Kanunu'nun gerekliliklerine tabi olmuyacak olmasının Şirket'e esneklik sağlayacağı ve bu durumun bu tür projelerde karlılığını yükselteceğini düşünmektedir. Bazı durumlarda ve geçmiş uygulamalar ile aynı doğrultuda, Şirket ayrıca aşamalar halinde büyük projeler geliştirebilmektedir. İlk aşamalar anahtar teslim götürü bedel proje modeli ile sonraki aşamalar gelir paylaşım modeli ile geliştirebilecektir. Geliştirme projesinin ilk aşamaları geliştirilen alanda konut talebini arttırabilmekte ve bunun sonucunda bölgenin cazibesi artmaktadır. Bu sayede Şirket projenin sonraki aşamalarını gelir paylaşım modeli ile geliştirebilmektedir. Şirket projelerinden elde ettiği kazançları ek arsalar iktisap etmek ve geliştirmek üzere kullanmayı amaçlamaktadır.



### 3.5. Eğilim Bilgileri

#### 3.5.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Ortaklık büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari bağımsız bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılardan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Ağırlıklı gelirlerini izahnamenin 3.4.1. sayılı bölümünde detaylı biçimde anlatılan iki ana proje geliştirme yöntemiyle geliştirilen projeler kapsamındaki konutların satışından sağlanmaktadır. Şirketin gerçekleştirdiği projeler ve devam eden projeleri ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. Buna ilaveten ticari ve sosyal bağımsız bölümleri de içeren konut ağırlıklı karma projeleri de bulunmaktadır. Şirketin devam eden yıllarda da geçmiş yıllarda olduğu gibi gelirlerini kira gelirlerinden ziyade ağırlıklı olarak projelendirdiği gayrimenkullerin satış gelirlerinden sağlaması planlanmaktadır.

Ortaklık büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari bağımsız bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılardan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, gelirlerini de portföyündeki gayrimenkullerden sağlamaktadır. Ağırlıklı gelirlerini izahnamenin 3.4.1. sayılı bölümünde detaylı biçimde anlatılan iki ana proje geliştirme yöntemiyle geliştirilen projeler kapsamındaki konutların satışından sağlanmakta, çok az bir miktar geliri ise Ortaklığa ait kiralık gayrimenkullerin kira gelirlerinden sağlanmaktadır. Şirketin gerçekleştirdiği projeler ve devam eden projeleri ağırlıklı olarak konutlardan oluşmaktadır. Buna ilaveten ticari ve sosyal bağımsız bölümleri de içeren konut ağırlıklı karma projeleri de bulunmaktadır. Şirketin devam eden yıllarda da geçmiş yıllarda olduğu gibi gelirlerini kira gelirlerinden ziyade ağırlıklı olarak projelendirdiği gayrimenkullerin satış gelirlerinden sağlaması planlanmaktadır.

#### 3.5.2. Ortaklığın finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, Ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, Ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

