

Kamulaştırma ve Uygulamaları

ISBN 978-605-01-0145-4



9 786050 101454

Çağdaş hukuk düzenimizde bilirkişilerin, bilen kişilerin yargılama aşamasında mahkemelerde yer almaları zorunluluk haline gelmiştir. Mimar, yapı ile ilgili hayatın her alanını bilen kişidir. Bilen kişi olarak mimar, yargılamada yargıcın yanında, yargıca yardım eden kişi de olmalıdır. Yapı alanındaki tüm bilgilerini yargıca sunmalı, mahkemelerden adil kararların çıkması için bilirkişilik yapmalıdır. Elinizdeki kitap, “Kamulaştırma Bilirkişiliği” alanında hizmet vermek isteyen mimarlara kılavuzluk etmek amacıyla 44. Dönem Mimarlar Odası Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları - 16
KAMULAŞTIRMA VE UYGULAMALARI

ISBN : 978-605-01-0145-4
Birinci Baskı : Ağustos 2011 (1000 Adet)
İkinci Baskı : Ekim 2012 (1000 Adet)
Üçüncü Baskı : Ekim 2015 (1000 Adet)
Baskı : Doruk Grafik
Tel : 0212 629 01 26

Yapım Org. : Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi
Tel : 0212 244 86 87
Adres : Karaköy Kemankeş Cad. No: 31 Kat: 4 Beyoğlu 34425 İstanbul
Sertifika No : 14902

Hazırlayan : TMMOB Mimarlar Odası
44. Dönem Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi
Kapak Tasarımı : Nilgün Kara Babacan
Grafik Uygulama : Ebru Laçın

Kaynak gösterilerek yapılacak kısa alıntılar dışında
yayıncının ve yazarının yazılı izni olmadan hiçbir yolla çoğaltılamaz.

Mimarlar Odası Yayınları Sertifika No: 19481

© TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi
Adres : Karaköy Kemankeş Cad. No: 31 Kat: 4 Beyoğlu 34425 İstanbul
Tel : 0212 251 39 33
Faks : 0212 252 94 23
Web : www.mo.org.tr/smgm
E-posta : info-smgm@mimarlarodasi.org.tr

TMMOB Mimarlar Odası Genel Merkezi
Adres : Konur Sokak 4/2 Yenışehir 06650 Ankara
Tel : 0312 425 25 36
Faks : 0312 418 03 61
Web : www.mo.org.tr
E-posta : info@mimarlarodasi.org.tr

KAMULAŞTIRMA VE UYGULAMALARI

Üçüncü Baskı



TMMOB MİMARLAR ODASI SÜREKLİ MESLEKİ GELİŞİM MERKEZİ

İçindekiler

ÖNSÖZ	7
1 / GİRİŞ	
Bilirkişilik Nedir?	9
Bilirkişilik Türleri	10
Kamulaştırma Bilirkişiliği Görev Alanları	12
Mülkiyet Hakkı Nedir?	12
Kamulaştırma Nedir?	12
Kamulaştırma Türleri	12
2 / KAMULAŞTIRMA KANUNU	
Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları	13
Kamulaştırma Kanunu'nda 4650 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler	13
Kamulaştırma Kanunu'nda 6306 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler	14
Kamulaştırma Kanunu Maddelerinin Kısa Açılımları	15
Madde 11: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları	20
1) Taşınmazın Cins ve Nevinin Belirlenmesi	22
2) Yüzölçümü	24
3) Taşınmazın Kıymetini Etkileyebilecek Bütün Nitelik ve Unsurların Ayrı Ayrı Değerlendirilmesi	24
4) Emlak Vergi Beyanı	24
5) Kıymet Takdir Komisyonu Raporu	25
6) Arazilere Değer Biçilmesi	25
7) Arsalara Değer Biçilmesi	27
8) Yapılara Değer Biçilmesi	29
9) İrtifak Kamulaştırması Karşılığı	31
Madde 12: Kısmen Kamulaştırma	34
Madde 15: Bilirkişiler	37
3 / KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ RAPORU NASIL HAZIRLANIR?	
Keşif	47
Hukuk Mahkemeleri ve Keşif	49
Ceza Mahkemeleri ve Keşif	50
Keşif Nasıl Değerlendirilir?	50
Keşif Tutanağı Nasıl Düzenlenir?	50
Keşif Dosyasında Bulunması Gerekenler	51
Örnek Keşif Tutanağı	52
Bilirkişi Raporu Hazırlama Tekniği	53
İlave Rapor Nedir?	53
Rapor Hazırlanırken Dikkat Edilmesi Gereken Konular	54
Bilirkişi Rapor Formatı Sıralaması	54
Bilirkişi Rapor Formatı - ÖRNEKLEME	55
(1) Raporun Kimliği	55
(2) Davanın Konusu	55
(3) İncelemeler	55
(4) Taşınmazın Cinsi, Nevi, Yüzölçümü (Arsa/Arazi)	56
(5) Taşınmazın Kıymetine Etki Eden Unsurlar	56
(6) Emlak Vergi Beyanı	56
(7) Emsallerin İrdelenmesi	56

(8) Emsallerin Mukayesesi	57
(9) Asgari Emlak Beyan Değeri Yönünden Mukayese	57
(10) (Varsa) Önceki Bilirkişi Raporundan Ayrılma Yönleri	57
(11) Kıymet Takdir Komisyonu Raporundan Ayrılma Yönleri	57
(12) Taşınmazın Değerinin Hesabı	58
(12a) İmar parseli - kadastro parseli	58
(12b) İmar Kanunu ve düzenleme ortaklık payı (DOP)	58
(12c) Binanın bedeli	60
(13) Sonuç	61
4 / KAMULAŞTIRMA BEDELLERİ NASIL HESAPLANIR?	
Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesinde Dikkat Edilmesi Gerekenler	63
Emsal İncelemesi	64
Emsallerin Değerlendirilmesi	64
Bir Taşınmazın Emsal Alınabilmesi	65
Emsallerle Mukayesenin Yapılması	66
Endeksleme Nasıl Yapılır? - ÖRNEKLEME	67
5 / KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN ÖRNEK BİLİRKİŞİ RAPORLARI	69
6 / KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN YARGITAY KARAR ÖRNEKLERİ	117
7 / KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN ANAYASA MAHKEMESİ KARARI	137
8 / İLGİLİ MEVZUAT VE KAYNAKLAR	137

ÖNSÖZ

“Adalet ile bilirkişiliğin doğrudan bir ilişkisi vardır. Adaletin sağlanması için bilirkişi kurumunun sağlıklı işlemesi zorunluluğu bulunmaktadır. Bu bağlamda öteden beri bu alanın sorunları dile getirilmekte ve düzenlemeler yapılması ihtiyacı vurgulanmaktadır. Son yıllarda bu gereksinimin karşılanması bir yana; yasama sürecinin hukuka aykırı işleyişi, hukuksuzluklar, zaten tartışmalı olan ‘yargı bağımsızlığı’nı daha da olumsuz hale getiren müdahaleler, idarenin bilirkişiler üzerindeki baskıları, yetersizlikler vb. nedenlerle ‘adalet / yargı ve bilirkişilik’ bir kaosa sürüklenmiştir. Adaletsizliğe ve tartışmalı bilirkişi raporlarına neden olan bu sürecin niteliklerini anlamak, sağlıklı çözüm önerilerini ortaya koymak ve adaletin gerçekleşmesine katkı sağlamak için yasama ve yargının içinde bulunduğu durumu doğru değerlendirmek gerekmektedir.”

Yukarıdaki sözler TMMOB Mimarlar Odası’nın 2014 yılında düzenlemiş olduğu 4. Bilirkişilik Sempozyumu Sonuç Bildirisi’nden alınmıştır. Yukarıdaki ifadeler günümüzde yaşanan bilirkişilik faaliyetlerini özetlemektedir dolayısıyla önemli bulmaktayız.

Mimar, yapı ile ilgili hayatın her alanını bilen kişidir. Bilen kişi olarak mimar, yargılamada yargıcın yanında, yargıca yardım eden kişi de olmalıdır. Yapı alanındaki tüm bilgilerini yargıca sunmalı, mahkemelerden adil kararların çıkması için bilirkişilik yapmalıdır.

Mimar, uğraş verdiği alanlarda bilgisini kamu hizmetine sunarak doğru bilgilerin mahkemelerde etkin olmasını sağlamak zorundadır. Yaşamın içindeki etkinliği mimara bu sorumluluğu vermiştir.

Mimar olarak yaptığımız çalışmalar omuzlarımıza şu sorumlulukları yüklemiştir:

- 1) Topluma karşı sorumluluklarımız vardır.
- 2) Doğaya ve çevreye karşı sorumluluklarımız vardır.
- 3) İşverene ve müşteriye karşı sorumluluklarımız vardır.
- 4) Mesleğimize ve meslektaşlarımıza karşı sorumluluklarımız vardır.
- 5) Mimar olarak kendimize karşı sorumluluklarımız vardır.

Çağdaş hukuk düzenimizde bilirkişilerin, bilen kişilerin yargılama aşamasında mahkemelerde yer almaları zorunluluk haline gelmiştir.

Çağdaş demokrasi katılımı gerektirir. Bu yönetime katılma, yasamaya katılma hatta yargılamaya katılma boyutlarında yaşanır. Mimarların yargılamaya katılması bilirkişi olarak görev alması, sorumluluk yüklenmesi ile gerçekleşecek ve yargılamanın kalitesini artıracaktır. Bilirkişi mutlaka konusunun uzmanı, bilen kişi olmalıdır.

44. Dönem Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi

1

GİRİŞ

BİLİRKİŞİLİK NEDİR?

Bilirkişilik, sosyal yaşamda insanlar arasında yaşanan ilişkiler içinde ortaya çıkan uyuşmazlıkları çözmek için hukuk hayatımızda çok önemli, yargının kararlarına etkili olabilen bir alandır.

Çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren hallerde, konularında uzman kişilerin hukuk davalarında ve/veya özel davalarda konularıyla ilgili araştırma, inceleme ve tespit yapmaları sonucu uzmanlıkları doğrultusunda değerlendirmelerini ve vardıkları sonucu bir raporla karar merciine sunmalarına **bilirkişilik faaliyeti**, bu faaliyeti gerçekleştiren kişiye de **bilirkişi** denmektedir.

Bilirkişi, uzmanlık alanında görüşüne başvurulana, dava konusunu bilen, anlayan kişi, “bilen kişi” anlamına da gelmektedir. Bilirkişi, açıklanması istenen “özel ve teknik bilgi” gerektiren konularda incelemesini yapar, vardığı sonuçları rapor haline getirir, rapor sonucunu kendi teknik bilgi ve birikimiyle saptar. Bilirkişi, özetle, “mesleki eğitim ve deneyim sonucunda bir alanda uzmanlık kazanan, uzman olan, çözümlenmesi özel veya bilimsel bilgiye dayanan konularda oyuna (görüşüne) başvurulana meslek mensubu kişi” olarak tanımlanır.

Hukuksal bir deyişle: *Çözümü hukuk dışında olan ve mahkeme heyetinin uzmanlık alanı dışındaki konularda çözüm için bilgisine başvurdukları kişilerdir.*

12.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 4. Kısım 5. Bölümü’nde bilirkişilerin sır saklama yükümlülüğü ve yetkilerine yer verilmiştir. Ceza Muhakemesi Kanunu’nun bilirkişilik ile ilgili hükümlerine paralel bir düzenleme yapılarak, bilirkişilerin bölge adliye mahkemesi adli yargı adalet komisyonları tarafından her yıl düzenlenecek listelerde yer alan kişiler arasından seçilmesi kabul edilmiştir. Bu düzenlemelerle, bilirkişilerin uzman kişilerden oluşması, hukukî konularda gereksiz yere bilirkişiye başvurulmaması ve denetimin sağlanması hedeflenmiştir.

Bilirkişi, Türk Ceza Kanunu'nda kamu görevlisi olarak kabul edilmiştir. Bilirkişinin kasten veya ağır kusuru sonucu düzenlediği gerçeğe aykırı raporun karara esas alınması nedeniyle zarar gören kişilerin devlete karşı sorumluluk davası açabileceği belirtilmiştir.

Bilirkişi,

- Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda "*ehli vukuf*",
- Ceza Kanununda "*ehli hibre*",
- 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda (HMUK) "*bilirkişi*",
- 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nda (CMUK) "*bilirkişi*",
- İş hayatında ise "*ekspert*" olarak adlandırılmaktadır.

BİLİRKİŞİLİK TÜRLERİ

İki tür bilirkişilik hizmeti vardır:

- 1) Resmi kurum bilirkişiliği,
- 2) Özel bilirkişilik hizmeti.

Özel bilirkişilik hizmeti ise iki başlıkta toplanabilir:

- Hukuk Mahkemeleri Bilirkişiliği (HMUK)
 - Teknik Bilirkişilik
 - Kamulaştırma Bilirkişiliği
 - Mülk Bilirkişiliği
- Ceza Mahkemeleri Bilirkişiliği (CMUK)
 - Teknik Bilirkişilik

Teknik Bilirkişilik

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından seçilen teknik uzmanların yaptığı bilirkişilik hizmetine "*teknik bilirkişilik*" denir. Teknik bilirkişiler ceza ve hukuk davalarında görevlendirilirler.

Kamulaştırma Bilirkişiliği

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen konuların yer aldığı davalarda ve son olarak 31.05.2012 tarihinde 28309 sayılı resmi gazetede yayınlanan "*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun*"un 12. maddesi ile değiştirilen ve kanunun 15. maddesinde tüm ayrıntıları belirtilen, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli mimar, mühendis ve şehir plancısı üyeleri arasından seçilen kişilere "*kamulaştırma bilirkişisi*" adı verilir.

Ayrıca yapılan son değişik ile; “.....Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10. maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu’ndan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır”, denilerek seçilen lisanslı değerlendirme uzmanlarına “bilirkişi” görevi verilmiştir.

Mülk Bilirkişiliği

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilen konuların yer aldığı davalarda görev alırlar. Yasanın 15. maddesinde tüm ayrıntıları belirtilmiş olan *mülk bilirkişisi*, il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar teknik kişilerin valilik veya kaymakamlık makamına başvurmaları sonucu, oluşturulan asil üyeler listesinde yer alan bilirkişilerdir. Kamulaştırma davalarında mutlaka iki (2) mülk bilirkişisi bulunur.

Hukuksal Dayanak

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinde kimlerin ve nasıl kamulaştırma bilirkişisi olacağı tanımlanmıştır. Ayrıca bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarının, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile yönetmelikte geçen adıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yeni adıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle düzenleneceği kanunda yer almıştır (24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı *Resmî Gazete* Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik yayınlanmıştır).

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Kurulu

Kamulaştırmaya konu olan taşınmazın cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden (Kamulaştırma Bilirkişisi), ikisi il/ilçe idare kurulu listesinden (mülk bilirkişi) seçilmek suretiyle beş (5) kişiden oluşur. Kamulaştırılan malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı veya ayrı uzmanlık dalından seçilirler.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 2942 sayılı yasanın 11. ve 12. maddeleri hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu on beş (15) gün içinde mahkemeye sunar. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur. Özel bir durum olmadıkça *müracaat tarihi “değerlendirme tarihi”dir*.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanarak kamulaştırmayı yapan idareler tarafından açılan “kamulaş-

tırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil/terki davaları”nda kamulaştırılan taşınmazın 11. maddede belirtilen esaslara uygun olarak kıymet takdiri, yine aynı Kanunun 15. maddesinde bahsedilen bilirkişilerce yapılır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesine istinaden hazırlanarak yürürlüğe konulan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesi bilirkişiyi, kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancıları şeklinde tanımlamıştır. Bu durum, kamulaştırma bedellerinin tespitine ilişkin davalarda bilirkişilik yapma hak ve yetkisinin

- Mühendis,
- Mimar,
- Şehir plancısı,

olan kimselere ait oluşunu açık olarak ifade etmektedir.

“Kamulaştırma bilirkişiliği” hizmetini, kanun ve ilgili yönetmelik, yukarıdaki sayılan meslek gruplarına özgü hale getirmiştir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 15. maddesine eklenen fıkra ile; (Ek fıkra: 16.5.2012-6306/12 md.) -Sermaye Piyasası Kurulu’na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerleme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerleme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır. Seçilen lisanslı değerleme uzmanlarına “kamulaştırma bilirkişisi” görevi verilmiştir.

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ GÖREV ALANLARI

- Satın alma usulü ile kamulaştırma işlemleri,
- Kıymet takdir komisyonları,
- Kamulaştırılan gayrimenkullere, yapılara değer biçilmesi,
- Kamulaştırmasız el atma işlemleri,
- İrtifak hakkı kurulması işlemleri.

MÜLKİYET HAKKI NEDİR?

Mülkiyet hakkının en geniş ve kabul görmüş tanımı “Mülkiyet hakkı, gerçek ya da tüzel kişilere sahip oldukları nesneler üzerinde diledikleri şekilde ve fakat sadece kamu yararının gerektirdiği sınırlamalar dikkate alınmak kaydı ile tasarruf yetkisi sağlayan bir haktır.” Diğer bir deyişle mülkiyet hakkı, kişilere kendilerine ait olan eşya/mal üzerinde kural olarak seçkin ve dokunulmazlığı olan bir tasarruf yetkisi verir.

Mülkiyet hakkı Anayasanın 35. maddesinde şöyle tanımlanmaktadır:
“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Burada bahse konu kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur.

KAMULAŞTIRMA NEDİR?

Kamulaştırma, devlet veya diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, bedelini peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el koyma işlemidir. Kamulaştırma (diğer adı ile istimlak), gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların, kaynakların, onlara ait olan hakların, kamu yararı amacıyla mülkiyetinin tek taraflı irade ile kamunun eline geçmesi olarak tanımlanabilir.

KAMULAŞTIRMA TÜRLERİ

Başlıca üç türlü kamulaştırma şekli bulunmaktadır:

- 1) Tamamen kamulaştırma,
- 2) Kısmen kamulaştırma,
- 3) İrtifak kamulaştırması,
- 4) Trampa yolu ile kamulaştırma ve
- 5) Acele kamulaştırma yapılmaktadır.

Bu durumlarda kamulaştırma şeklinin etkisi değerlendirme konusu olmaktadır.

Kamulaştırmada el atmanın geri kalan kısımda değer artışına veya eksilişine konu olup olmadığı da tartışılmalı, irdelenmelidir. Değer artış veya eksiliş durumları, oranları belirlendikten sonra aritmetiksel işlem olarak yapılmalıdır.

Kamulaştırmatsız el atma konusu ayrıca değerlendirilmektedir.

2

KAMULAŞTIRMA KANUNU

KAMULAŞTIRMANIN YASAL DAYANAKLARI

Kamulaştırmanın yasal dayanakları 1982 Anayasasının 35. ve 46. maddeleri, 24.4.2001 tarih ve 4650 sayılı kanunla değişik 8.11.1983 gün ve 2942 sayılı **Kamulaştırma Kanunu**'dur.

Kamulaştırma Kanunu'nun, 24.2.2001 tarihinde 4650 sayılı kanun ve 31.05.2012 tarihinde 6306 sayılı kanun ile bazı maddeleri değiştirilmiş ve köklü bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu değişiklik ile ülkemizde alışlagelen kamulaştırma sistemi tamamıyla terk edilmiş, taşınmaz sahibinin bedel artırımını için dava açma kaygısına son verilerek, uzlaşmaya önem verilmiştir. Yeni sistemde idare ile taşınmaz maliki uzlaşmadığı takdirde, idare tarafından "kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil/terkini" davası açılması öngörülmüştür.

KAMULAŞTIRMA KANUNU'NDA 4650 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Kamulaştırmaya ilişkin oluşturulan yeni sistem, Türkiye'nin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde durumunu güçlendirici niteliklere sahiptir. Kanunun uygulanmasında bütün bu önemli değişikliklere rağmen halen aksayan yönler bulunmaktadır ve davalar beklediği, öngörüldüğü biçimde seyretmemektedir.

2942 sayılı kanunda 4650 sayılı kanun ile yapılan değişikliklere göre:

- 1) "*Kamulaştırma bedelleri nakden ve peşin ödenir*" hükmü getirilmiştir (*Madde 3*).
- 2) Tapuda şerhin silinme süresi 2 yıldan 6 aya indirilmiş ve idari bir işlem haline getirilmiştir (*Madde 7*).
- 3) Sadece tapulu mallar kamulaştırılır. Zilyet ve aynın ihtilafı olması halinde, ödeme taşınmazın gerçek sahibi belirlendikten sonra yapılr hükmü düzenlenmiştir (*Madde 8*).
- 4) Tarafların bedelde uzlaşması ve anlaşması ilkesi getirilmiştir. Tebligatı takip eden 15 gün içinde görüşme, tarafların anlaşmasından sonra da 45 gün içinde ödemenin yapılma-

sı öngörülmüştür. Bu arada tapudan ferağın verilmesi gerekmektedir (*Madde 8*).

- 5) Davayı açan idare, kamulaştıran taşınmazın bedelinin tespitini ve tapuda tescilinin yapılmasını ister. Mülk sahibi 30 gün içinde maddi hatanın düzeltilmesi için adli yargıda dava açma hakkına sahiptir (*Madde 10*).
- 6) Bilirkişi Kurulu 3 kişiden 5 kişiye çıkarılmıştır (*Madde 15*).
- 7) Kamulaştırma işlemi, taşınmazın sahibine mahkeme tebligatının yapılması ile başlar. Taşınmazın tapuda tescili ile sona erer. Tapuda tescil yapıldıktan sonra, idare tebligatla 15 gün içinde taşınmazın boşaltılmasını ister. Bu süre içerisinde boşaltılmazsa icraca boşaltılır (*Madde 20*).

KAMULAŞTIRMA KANUNU'NDA 6306 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Madde 15 -Bilirkişiler başlığında Bilirkişi seçme kriterleri yeniden düzenlenmiştir.

Şöyle ki:

- 1) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfuslarına göre bilirkişi seçilmesi şartı getirilmiştir (*Madde 15*).
- 2) İl merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar mülk bilirkişisi seçilmesi şartı getirilmiştir (*Madde 15*).
- 3) Tarafların, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olan bilirkişileri seçmekte anlaşılmadıkları takdirde, bilirkişilerin, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilmesi ön görülmüştür (*Madde 15*).
- 4) Kamulaştırması yapılacak taşınmazların, yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, bu kanunun 10. maddesinde öngörülen değer tespitlerinin bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılacağı, kanunda yer almıştır (*Madde 15*).

KAMULAŞTIRMA KANUNU MADDELERİNİN KISA AÇILIMLARI

Genel olarak Kamulaştırma Kanununda aşağıda belirtilen konular yer almaktadır:

Kamulaştırma Kanununun amacı tanımlanmaktadır. Kamulaştırma işlemlerini, kamulaştırma karşılığının saptanmasını, saptananlara olan itirazları, kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescilini, bu taşınmaz malın sahibi tarafından geri alınmasını, idareler arası taşınmazların devir işlemlerini ve kamulaştırma nedeniyle idarenin ve ilgililerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemek olarak tariflenmektedir. Şöyle ki:

- Taşınır mallar dışı, taşınmaz mal ve kaynağın kamulaştırmada uygulama alanı ve amacı açıklamaktadır. Taşınmaz üzerinde irtifak tesis edilebilir, taşınmaz malın bir kısmı veya tamamı kamulaştırılabilir.
- Kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynaklar gerçek ve özel tüzel kişilerin malı olabilir.
- Kamulaştırma işlemi idari yönden kesinlik kazandığında, taşınmazın mülkiyet hakkı, kamulaştırmayı yapan idareye geçeceği, taşınmaz üzerinde varsa aynı haklar kalkacağı belirtilir.
- Hak sahiplerinin idareye karşı talepte bulunamayacakları, haklarını ancak kamulaştırma davası karşılığında isteyebilecekleri tanımlanmaktadır.
- Kaynak tanımından, arz üzerine çıkmış veya çıkarılmış su anlatılmaktadır.
- Kamulaştırılması yapılabilmesi için özel mülkiyet konusu olması gerekmektedir.
- Kamulaştırmaya konu mallar, kamu malları dışı, özel kişilere ait mallar olduğu tanımlanmaktadır.
- Kanunun 30. maddesinde kamu mallarının değişimi hususunda nasıl hareket edilmesi gerektiği tarif edilmektedir.
- Meralar, yaylaklar, kışlaklar, kömür havzası gibi içindeki araziler, önceden kamulaştırılmış mallar, özel yasa ile kamulaştırılması yasak taşınmazlar olarak tariflenmiştir.

Kamulaştırmayı yapacak başlıca organlar şunlardır:

- *Kamu kurumları:* Devlet dairesi, genel müdürlük şeklinde kurumlar, katma bütçeli kurumlar,
- *Kamu tüzel kişileri:* Devlet tüzel kişisi, il özel idareleri, belediyeler, köyler, üniversiteler, YÖK, TRT, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu,
- *Kamu kurumu niteliğinde mesleki teşekküller:* Barolar, ticaret ve sanayi odaları, menkul kıymet ve kambiyo borsası, TMMOB gibi kuruluşlar.

2942 sayılı Kanun'da; Kamulaştırma işlemlerinin kamu kurum ve tüzel kişileri tarafından yapılabileceği, kamulaştırma yetkisinin devrinin söz konusu olamayacağı tanımlanmaktadır.

Aşağıda Kamulaştırma Kanunu maddelerinin bazen özet, bazen de detaylı açıklamalarına yer verilmiştir.

MADDE 1: Amaç ve Kapsam

Bu kanun, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri tanımlamaktadır. Kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırma işlemlerinde, bu kanun hükümleri uygulanır.

MADDE 2: Tanımlar

Bu maddede tanımlar yer almaktadır.

Kamulaştırma yetkisine sahip olarak, bu yetkiyi kullanabilecek, kamulaştırma yapabilecek kurumlar "idare" olarak tanımlanmaktadır.

İdare, yararına kamulaştırma hak yetkisi tanınan kamu tüzel kişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerini,

Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi, ifade etmektedir

Kanun'da yer alan yetkili mahkeme ise, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesini, tanımlamaktadır.

MADDE 3: Kamulaştırma Şartları

(Ek fıkra: 24.04.2001 - 4650/1. md)

Kamulaştırmayı yapabilmek için yetkili ve görevli organlar, kamu hizmetlerinin ve teşebbüslerinin yürütülmesi için kamu yararı olmalıdır. *Kâr ve ticari amaçlı kamulaştırma yapılamaz.* İdareler, taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak hakları bedelleri nakden ve peşin olarak veya kanunda tanımlanan hallerde eşit taksitlerle ödenmek kaydıyla kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyılarının korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedeli o yıl genel bütçe kanununda gösterilen miktarı nakden ve peşin olarak ödenmelidir. Bu miktar kamulaştırma bedelinin 1/6'sından az olmamalıdır. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından

az olmamak kaydıyla en fazla beş yıl içinde, faizi ile birlikte eşit taksitlerle ödenmek üzere belirlenir.

- En yüksek faiz oranı uygulanır, faizin başlangıç tarihi, peşin ödeme gününü takip eden gün olmaktadır.
- Küçük çiftçiye bedel peşin olarak ödenir.
- Kamulaştırmada mal sahibini sebepsiz bir zenginleştirme ya da fakirleştirme olmamalıdır.
- İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz. (Ek : 24.4.2001 - 4650/1 md.)

MADDE 4: İrtifak Hakkı Kurulması

Alınan kamulaştırma kararında kamulaştırmanın amacı açıklanmaktadır. Taşınmazın tamamının kamulaştırılmasına gerek yoksa mülkiyet kamulaştırması yerine taşınmaz malın belirli bir kısmı, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak kurulabilir. Bu tür kamulaştırmada taşınmaz malın mülkiyeti, taşınmazın maliki üzerinde kalmaktadır. Tasarrufu belirli ölçüde takyide/kısıtlamaya uğramaktadır. İrtifak hakkı idare lehine kurulmaktadır.

- İrtifak hakkı, taşınmaz malikinin mülkiyetle ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasının irtifak sahibi lehine yasaklayan sınırlı aynı bir hak olmaktadır.

- Maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel (Ek kelime:27.3.2015 tarihli ve 6639 sayılı kanunun 28. maddesiyle) yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz (Ek fıkra : 10.9.2014 - 6552/99 md).

MADDE 5: Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler

4650 sayılı kanun ile değişik Kamulaştırma Kanunu metninde kamulaştırma yapabilmek için “kamu yararı kararı” bulunması veya alınması gerektiği açıklanmaktadır.

Kamu yararı kararı verebilecek merciler başlıca şu başlıklarda toplanmaktadır.

a) Kamu idareleri ve kamu tüzel kişilerinin “kamu yararı kararı” alabilen yetkili organları şunlardır:

1. Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda *ilgili bakanlık*,
2. Köy yararına kamulaştırmalarda *köy ihtiyar kurulu*,
3. Belediye yararına kamulaştırmalarda *belediye encümeni*,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda *il daimi encümeni*,
5. Devlet yararına kamulaştırmalarda *il idare kurulu*,
6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda *Yükseköğretim Kurulu*,
7. Üniversite, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda *yönetim kurulları*,
8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda *ilçe idare kurulu*,
9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda *il idare kurulu*.
10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzel kişileri yararına kamulaştırmalarda *Bakanlar Kurulu*,
11. Birden çok il sınırları içindeki devlet yararına kamulaştırmalarda *Bakanlar Kurulu*.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda *yönetim kurulu* veya *idare meclisi*, bunların olmaması halinde *yetkili idare organları*,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzel kişileri yararına kamulaştırmalarda ise *yönetim kurulları* veya *idare meclislerinin*, yoksa *yetkili yönetim organlarının* başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları *köy, belediye, özel idare veya bakanlık*.

Dernek yönetim kurulları kamu yararı kararı alamazlar ve kamulaştırma yetkileri yoktur.

MADDE 6: Onay Mercii

Yetkili organlarca alınan kamu yararı kararları:

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde *kaymakamın*, il merkezinde *valinin*,
- b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları *valinin*,
- c) Üniversite yönetim kurulu kararları *rektörün*,
- d) Yükseköğretim Kurulu kararları *kurul başkanının*,
- e) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları *genel müdürün*,
- f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, *yüksek kurum başkanının*,
- g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları *bakanın*,
- h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri yararına köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar *valinin* onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

Bakanlıklar ve Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararları dışında, kamu yararı kararının onaylanması gerekmektedir. Kararın alındığı gün kamulaştırma tarihi olarak kabul edilir. İmar planlarının ne olduğu, nasıl onaylanacaklarının araştırılması için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerinden faydalanılır. İmar planı onaylanmamış ve kesinleşmemişse, kamulaştırmayı yapacak olan İdare kamu yararı kararını onaylatmak zorundadır.

MADDE 7: Kamulaştırmadan Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh

İdare tarafından kamulaştırma yapılmak isteniyorsa:

- Kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırının, yüzölçümünün, cinsinin, ölçekli planda gösterilmesi, planının yapılması veya yaptırılması,
- Kamulaştırılan taşınmaz malın sahibinin tapusu yoksa zilyedinin tespiti, bunların adreslerinin araştırılması -tapu, vergi ve nüfus idarelerinden- ayrıca haricen yaptıracağı zabıta araştırması (emniyet veya jandarma marifetiyle) ile mevcut durumunun tespit edilmesi,
- İdarenin kamulaştıracağı taşınmaz mal veya kaynakla ilgili vergi dairesinden isteyeceği vergi beyan ve değerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en en geç bir ay içinde idareye bildirilmesi,
- İdarece, aldığı kamulaştırma kararının taşınmazın tapusunun bulunduğu tapu siciline bildirilmesi, gerekmektedir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir (Değişik cümle: 24.04.2001 - 4650/2. md).

MADDE 8: Satın Alma Usulü

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/3. md)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

İdare, aldığı kamulaştırma kararı sonrası kamulaştırma işleminin her safhasında satın alma yoluna gidebilir. Satın alma için, kamulaştırma işleminin başlamış olması, kamu yararı kararı veya kamulaştırma kararı alınmış olması, bu kararların onaylı olması gerekmektedir. Bu aşamalar bittikten sonra her safhada idare satın alma yoluna gidebilecektir.

İdare, taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir. Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

Kıymet takdir komisyonu taşınmazın kıymetini takdir eder, uzlaşma komisyonu, malik'e uzlaşma davetiyesi gönderir, uzlaşma olursa bu maddeye göre satın alma usulü ile kamulaştırma işlemi sonuçlandırılır. Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.

MADDE 9: Kadastro Görmemiş Yerlerde Tespit İşlemi

Bu maddede tapulu olsun ya da olmasın, tapulama veya kadastro yapılmamış taşınmazların tespitinden söz edilmekte, krokiye bağlanmaları, çaplarının yaptırılması, mülkiyet itilaflarının halledilmesi istenmektedir.

İdare, taşınmazın bulunduğu yerin mülki amirine başvurarak, iki asil ve iki yedek bilirkişi seçilmesini ister. Mülki amir bilirkişileri sekiz gün içinde seçecek, bilirkişiler fen bilirkişileri ve tapu sicil memurları olabilecektir. Bilirkişi kurulu, tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte toplam beş kişi olarak görev yaparlar.

Taşınmazın malikini, sahibini, zilyedini, ilgisini, sınırlarını belirleyip, çaplı krokiye bağlayarak kamulaştırılacak taşınmazın miktarı (m²) belirlenecektir.

MADDE 10: Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/5. md)

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7'nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8'inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yerin asliye hukuk mahkemesine müracaat eder.

İlgili mahkemeden taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada yargıç, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşılmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde yargıç, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde yargıç, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15'inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11'inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve yargıç, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.

İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. (Ek fıkra: 11.4.2013-6459/6. md) Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir. Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14. maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı

verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Bilirkişi raporu düzenlemede *kanunun 11. ve 12. maddeleri en önemli maddelerdir*. Bu maddeler daha detaylı olarak incelenmiş ve uygulama örnekleriyle desteklenmiştir.

MADDE 11: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

(Değişik Madde: 24.04.2001 - 4650/6. md)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgili kişileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın,

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynağın meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kanunun bu maddesinde, görüldüğü üzere, gerek idarece, gerek mahkemece yapılan *değer tespiti esasları* açıklanmaktadır.

Madde iki bölümden oluşmaktadır:

- Birincisinde idarenin yapacağı işler ve değer tespit etme esasları,

- İkincisinde ise, mahkemelerin seçtiği bilirkişilerin değer tespit etme esasları anlatılmaktadır.

Kamulaştırmaya karar veren idare, kamulaştırma bedel tespit gününü belirler, doğrudan ya da ilan yoluyla ya da noter kanalıyla komisyon üyelerine ve mal sahiplerine tespit gününü bildirir.

Kendilerine bildirim yapılan bilirkişi kurulu üyeleri taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere giderler, varsa bildirim yapılan diğer ilgilileri (muhtar) dinlerler, kendi araştırma ve ölçütleriyle taşınmazın değerini takdir ederler.

1) Taşınmazın Cins ve Nevinin Belirlenmesi

Değer takdir edilirken öncelikle belirtilecek husus, taşınmazın cins ve nevinin tayinidir.

Taşınmazların değer tespitinde arsa veya arazi olarak tanımlanması önemlidir. Çünkü arsalar ve arazilere yönelik değer tespit esasları farklıdır. Görevlendirilecek bilirkişilere ilişkin meslekler farklılaşmaktadır.

Mahkemece ilk kez keşfe gidiliyorsa, taşınmaz malın cins ve nevine göre kamulaştırma bilirkişileri mimar ve/veya inşaat mühendisi ve taşınmazda ağaç varsa ziraat mühendisi ve mülk bilirkişisi olmalıdır.

- Arazilere gelir metoduna göre,
 - Arsalarla emsal araştırılması yapılarak,
- değer biçilecektir.

a) Arsa

Kanunda “arsa” tanımı yapılmamıştır. Bilirkişi kurulu raporlarında arsa tanımı için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1610 sayılı kanunla değişik 12. maddesine atıfta bulunulmaktadır. Kanun arsa hakkındaki düzenlemeyi vergi mevzuatı yönünden yapmıştır. Vergilendirmede ise beyan esasını benimsemiştir.

Yargıtay’ın 5. ve 18. hukuk dairelerinin içtihatlarında “arsa” tanımlarına ilave nitelemeler getirilmiştir. Bir taşınmazın “arsa” sayılabilmesi için, belediye imar planı içerisinde olması gerekmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi yönünden taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planı içerisinde tanımlanmamışsa, “arsa” tanımlanabilmesi için:

- Belediye sınırlarında olması ya da
- Belediye mücavir alan sınırları içerisinde olması ve
- Bu tanımlara ilave olarak meskûn sahada bulunması ve

- Belediye hizmetlerinden yararlanması gerekmektedir.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi yönünden taşınmaz uygulama imar planı içinde değilse, “arsa” sayılabilmesi için:

- Nâzım imar planında ya da belediye sınırları içerisinde ya da mücavir alan sınırlarında olması,
- İlave olarak meskûn alanda yer alması ve
- Belediye hizmetlerinden yararlanması gerekmektedir.

“Belediye hizmetlerinden yararlanma” taşınmazın yol, su, elektrik, havagazı, doğalgaz, ulaşım araçları kullanıyor olması demektir.

Yargıtay’da iki dairenin görüş farklılığı, esasen imar planına verilen anlamdan kaynaklanmaktadır.

İki görüş farklılığına ilişkin tevhid-i içtihadı göre, bir taşınmazın “arsa” sayılabilmesi için:

a.1) Belediyece yapılan imar planları içerisinde kalan taşınmazlar
Taşınmazların “arsa” olarak kabul edilip edilmemesi hususunun tespitinde öncelikle imar planının niteliğine bakılması gerekmektedir. Taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde ise, araştırmaya gerek olmayacağı, her halükârda “arsa” olarak kabul edileceği ve değerinin bu niteliğine göre biçileceği belirtilmektedir.

Taşınmaz belediyelerce yapılan uygulama imar planı dışında olup, nâzım imar planı içinde ise kural olarak “arsa”dır. Ancak içtihadı birleştirme kararında (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu’nun 17.4.1998 gün ve 1996/3 E - 1998/1 K) bu konuda bazı istisnalar getirilmiş olduğu, örneğin:

- Taşınmazın yerleşim yerlerine ve altyapı hizmetlerinin geldiği bölgeye uzak mesafelerde bulunduğu,
- Yakın zamanda yerleşime açılacak bölge içinde bulunmadığı koşullarda

“arsa” olarak kabul edilmeyeceği ve değerinin “arazi” olarak tespit edileceği belirtilmektedir.

a.2) Belediye imar planları dışında kalan taşınmazlar

Belediye imar planı dışında kalan taşınmazların “arsa” kabulünde, taşınmazın belediye veya mücavir alan sınırı içerisinde bulunması, taşınmazın etrafının meskûn olması –fiilen yerleşim alanı durumuna dönüşen bölge içinde yer alması–, belediye hizmetlerinden yararlanma olanağının mevcut olması gerektiği belirtilmektedir.

Örneğin “Taşınmaz mal nâzım imar planında ‘orman alanı’ olarak tanımlanmışsa, arazi niteliğindedir” gibi.

b) Arazi

Köy-kırsal alanda kalan taşınmazlar biraz önce sayılan kıstaslara uymadığından “arazi” olarak kabul edilmektedir. Üzerinde bina olsa dahi durum değişmemektedir. Objektif değer artırıcı unsurlar değer tespitinde göz önünde bulundurulmalıdır.

Taşınmazın kamulaştırma gününden önceki durumu dikkate alınır, “arsa” veya “arazi” olduğu belirlenir.

Kamulaştırma kararının getireceği faydalar-yararlar değere etki edebilecek yüzdeler- değerlendirmede dikkate alınmamalıdır.

2) Yüzölçümü

Kamulaştırılan taşınmazın yüzölçümünün belirlenmesi gerekmektedir. Değer tespitinde, kısmen kamulaştırmalarda, maddi hata davalarında taşınmaz yüzölçümü önemli olmaktadır.

Taşınmazın yüzölçümünün az veya çok olması, az veya çok olarak hesaplanması, değerinin fazla veya noksan değerlendirilmesine neden olabilir. Küçük miktartlı taşınmazların satış kabiliyetleri yüksektir, çabuk alıcı bulurlar, kolay alınıp, kolay satılırlar.

Aynı şekilde taşınmazın üzerinde bulunan yapının da yüzölçümünün belirlenmesi gerekmektedir.

Yüzölçümün belirlenmesi kısmi kamulaştırmalarda da önemlidir. Kamulaştırılan miktar, kısmi kamulaştırmadan artan miktar, kalan kısımda değer artışı veya azalışı olup olmadığı değerlendirilir. Maddi hata davalarında, kamulaştırılan kısmın miktarına, kalan miktarına itiraz ediliyorsa, teknik elemanla ölçüm yaptırılır ve doğru yüzölçümü bulunur, varsa maddi hata giderilmiş olur.

3) Taşınmazın Kıymetini Etkileyebilecek Bütün Nitelik ve Unsurların Ayrı Ayrı Değerlendirilmesi

Taşınmazın kıymetine etki edebilecek bütün nitelik ve unsurların değere etki oranları ayrı ayrı tespit edilecek, tartışılacak, üstünlükler ve eksiklikler göz önünde tutulacaktır.

Örneğin taşınmazın kenarından otoyolun geçmesi değerinde bir artış meydana getirmezken, devlet karayolunun geçmesi değer artırıcı bir unsur olarak kabul edilebilir. İmar planı içinde bulunup bulunmaması, TAKS, KAKS değerleri, etrafındaki yapılaşmalar gibi etkileri bilinmektedir.

4650 sayı ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Yargıtay içtihatlarına göre, dava konusu taşınmazın bedeli, serbest satış fiyatları esas alınarak belirlenmeli, değerlendirme tarihindeki rayıçlar ve koşulları dikkate alınmalıdır.

4) Emlak Vergi Beyanı

Taşınmazın değerinde, vergi beyanının *fikir verici niteliğinin* de dikkate alınması gerekmektedir. Emlak vergilerinin esas değerlerine uyulmıyış nedeni ise, emlak vergilerinin, vergi kaçırılmasını önlemek amacıyla taşınmazlar için mahalli idareler tarafından belirlenen asgari m² birim değerleri oldukları, serbest piyasada oluşan alım-satım rayıçlarını yansıtmamalarıdır.

Arsaların vergi değerleri, bulundukları bölgelerin genel özelliklerine göre belirlenmekte, bölgenin içindeki parsellerin farklı niteliklere sahip olmaları (alım-satım kolaylığı, topografik durumu, boyutlarının üzerine bina yapımına uygunluğu, yola cephesinin genişliği, ifraz şekli vb) dikkate alınmamaktadır.

Geçerli olacakları dönemlerin başında belirlenerek ilan edilmiş olan vergi bedelleri, yılı içinde güncellenemedikleri için geçen zaman içindeki değişikliklerin taşınmaz üzerindeki etkilerini yansıtamazlar. Zaman içinde meydana gelen değişiklikler ve satış sırasında oluşan koşullar, taşınmazın bedelini olumlu veya olumsuz yönde etkilemektedir.

Emsalin satış bedeli, aynı yıla ait vergi değerinin çok üstünde veya altında olabilmektedir. Bunun sonucu olarak dava konusu taşınmazla emsallerin satış değerlerinin oranı ile vergi değerlerinin oranı farklı bulunmaktadır.

5) Kıymet Takdir Komisyonu Raporu

Kamulaştırmayı yapacak idare, bu kanunun 10. ve 11. maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde ilgili meslek odalarından, mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalananarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdir komisyonu raporlarının da fikir verici nitelikte dikkate alınması gerekmektedir.

6) Arazilere Değer Biçilmesi

Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri esas alınarak değer biçilmelidir.

Gelire göre değer hesabı arazilerle ilgilidir.

Uygulamadaki gelire göre hesaplama şekli rant formülüne (kapitalizasyon metoduna) göre yapılmaktadır.

Gelire göre değer hesabı, yıllık safi hâsılanın veya yıllık safi gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle taşınmazın değerinin tespitine verilen isim olmaktadır.

Bilirkişilerce önce tarla, bağ veya bahçenin yıllık ortalama net geliri bulunmalı, sonra bu gelir kapitalizasyon faizine bölünerek arazinin değeri hesaplanmalıdır:

Tarlanın Değeri = Safi Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı olmaktadır.

Türkiye genelinde kapitalizasyon faizi %3-15 arasında değişmektedir. Faiz yüzde oranını belirleyen özellikler, arazinin bulunduğu yer, mevki, bölgede satış fiyatları, su durumu, verimlilik gibi açıklanabilir.

Örneğin Doğu Karadeniz Bölgesi gibi nüfus yoğunluğunun fazla, arazinin kıt olduğu bölgelerde kapitalizasyon faizi düşük, Doğu Anadolu Bölgesi gibi göç veren ve nüfus yoğunluğunun azaldığı, arazinin fazla olduğu yerlerde faizinin yüksek oranda olacağı bilinmektedir.

- Arazi üzerinde bina, ağaç varsa, çıplak arazi, zemin için hesaplanan değere, zemin üzerinde bulunan diğer şeyler de –muhdesatlar– eklenmelidir.
- Zemin için hesaplanan değer içerisinde, bir bağın veya kapama fındıklığının geliri de hesap edilmişse, toplam değer hesaplanmışsa, değere yeni bir ekleme yapılmamalıdır.
- Değirmenlerin gelirine göre değer hesaplanmışsa, bunun içinde değirmen unsuru da söz konusu olduğundan, ayrıca gelire göre bulunan değere, değirmen bedeli eklenmemelidir.
- Büyük bir tarlanın bir kısmında değirmen varsa, değirmen zemini ve değirmenin geliri ayrı ayrı hesaplanmalı, tarlanın geri kalan bölümüne de gelir hesabı yapılmalıdır.
- Zeminde meyveli veya meyvesiz ağaçlar varsa, gelir hesabına göre bulunacak zemin değerine, ağaçların değeri de eklenmelidir. Kapama bahçe ise, toplam değer hesaplanmalıdır.
- Zeytinliklerde, zeytin gelir hesabına göre değer hesaplanmışsa, ayrıca zeytin ağaçlarının değeri eklenmemeli, taşınmaz toplam değer olarak hesaplanmalıdır.

- Su altında kalan yerler gelir hesabına göre değerlendirilmelidir.
- Taşınmazda su kaynağı varsa, kaynağın değeri uzman bilirkişilerce tespit edilmeli, ayrıca zemin değeri hesaplanmalıdır. Sulu tarım yapılan arazide gelir hesabına göre değerlendirme yapılmışsa, ayrıca su kaynağına değer biçilmemelidir. Artezyen kuyusu için de durum, su kaynağı ile benzer özellikler taşımaktadır.
- Sadece su kaynağı kamulaştırılıyorsa, kaynağın kamulaştırma tarihindeki kullanma şekli dikkate alınarak kaynağa değer biçilmelidir.
- Su kaynağı bulunan taşınmazda, bu sudan başka şekilde faydalanılmıyorsa, önce sulu tarıma göre tarlanın karşılığı hesaplanmalı, sonra susuz tarla haline dönüşen tarlanın karşılığı hesaplanmalı, farkı bulunarak, su kaynağının değeri bulunmalıdır.
- Su kaynağından başka komşu tarlalar yararlanıyorsa, ilave-ten kaynak sahibinin komşularından elde ettiği gelir de ilave edilerek toplam değer bulunmalıdır.
- Suyun mevcut şartlarda ve olduğu gibi kullanılması halinde ve sulayabileceği arazi miktarı bilirkişilerce hesaplanmalı, kanal geçirilmesi sonucu yapılan kamulaştırmalarda taşınmazın kanal öncesi su sorunu varsa, kanal ile sulanır hale geliyorsa, kalan kesime değer artışı hesaplanmalıdır. Kapama kavaklık, kapama bahçe ve kapama fındıklık alanlarda ayrıca değer artışı verilmemelidir.
- Dalyanlarda gelire göre değer hesaplanmalı, içerisindeki malzeme bedelleri –ağ, çapa vb– değere ilave edilerek, toplam değer bulunmalıdır.

7) Arsalara Değer Biçilmesi

Kanunun 11. madde (g) bendinde “*Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin*” tespit edileceği belirtilmektedir.

- *Arsalara emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmektedir.*
- Emsal taşınmazın, kamulaştırılan taşınmaz ile aynı nitelik ve özellikleri göstermesi istenmektedir. Bu nitelikte emsal bulunamadığı takdirde, benzer emsal taşınmaz kıyaslama yolu ile emsal alınabilir. Kamulaştırma tarihine göre, önceki yıllarda satılan, başka yer ve bölgelerde bulunan taşınmaz mallar da emsal olarak alınabilir. Ancak son yıllardaki Yargıtay içtihatlarında yaklaşık 1-2 km mesafede emsal taşınmazların değeren-

dirmeye tabi tutulacağı ve kamulaştırılan taşınmazla kıyaslanacağı bilinmektedir.

- Yargılama sırasında yargıç, taraflara emsal bildirmeleri için mehil (süre) vererek, emsallerin uygun olup olmadıklarını tapu sicil müdürlüğünden tapuya uygunluğunu soracaktır. Emsal taşınmazın dava konusu taşınmaza olan uygunluğu bilirkişilerce değerlendirilecektir.

- *Kamulaştırma davalarında değerlendirme tarihi öncesi yapılan satışlar emsal olarak kabul edilmektedir.*

- *Kamulaştırmadan sonraki satışlar ve özel amaçlı satışlar emsal olarak kabul edilemez.*

- Emsal üzerinde bina varsa, önce bina değeri hesaplanmalı, satış değerinden düşülerek, çıplak arsa değeri hesaplanmalı ve mukayese yapılmalıdır.

- Emsaller tek tek ele alınmalı, üstün ve eksik yönleri gerekçeleri ile gösterilmelidir. Emsalleri toptan ele alıp, genel açıklamalarla değerlendirme yapılmamalıdır. Emsal kabul edilip edilmediğinin gerekçeleri açıklanmalıdır.

- Dosyaya sunulan veya bilinen emsaller satış tarihleri değerlendirme tarihlerine enflasyona göre oluşan ilgili tablo değerleriyle endekslenmelidir.

- Bazı taraf vekillerinin ek rapor gerekçesi olarak bilirkişi raporunda İTO Toptan Eşya Fiyat Endekslerinin kullanıldığı belirtilerek, bunun Yargıtay'ca bozma nedeni olduğundan bahsedilmekte, DİE Toptan Eşya Endekslerinin kullanılmasının gerektiğinden söz edilmektedir. İTO ve DİE Toptan Eşya Endekslerinin belirlenmesinde, temel alınan ölçüt, değerlerin enflasyon değerleri olduğu bilinmektedir. Enflasyon değerlerine bağlı değerler, Toptan Eşya Endekslerinde büyük farklılıklar göstermemektedir. DİE endekslerinin veri tabanlarında devamlılık arz etmediğinden sağlıklı, devamlılığı olan matematiksel işlemler yapılamamaktadır. DİE endeksleri yakın tarihler arası tutarlılık gösterebileceğinden kullanılabilir. Amacın taşınmazın gerçek değerini bulmak olduğu unutulmamalıdır.

- Kıymet takdirine esas göz önünde bulundurulmayacak hususları özetle şu şekilde ifade edebiliriz:

- Kamulaştırmanın getirdiği imar veya hizmet etkisini,
- Bu durumun sebep olduğu değer artışlarını,
- Kamulaştırma sonrası düşünülen kullanma şekillerini,
- Kamulaştırma sonrası durumun getireceği kârın getirisini

dikkate almamak gerekir.

Kamulaştırılan taşınmazın değeri, kamulaştırma günündeki özellikleri dikkate alınarak hesaplanmalıdır. Kamulaştırma sonrası değişiklikler dikkate alınamamalıdır.

Kamulaştırma Kanununda arsalara değer verilirken, kanunun getirdiği uyulması gereken sınırlamalar vardır. Örneğin;

- Mahallinde araştırma yapılamayacağı (keşif hariç),
- Ortalama değer biçilemeyeceği,
- Altın değerinin dikkate alınamayacağı,
- Yabancı paralara göre kıyaslama yapılamayacağı,
- Genel ifadeler kullanılamayacağı,
- Arsa-kat karşılığı göre değer biçilemeyeceği,
- Paydaşın açtığı davadaki karara göre değer biçilemeyeceği

hususları kanunun getirdiği sınırlamalar olarak açıklanabilir.

Kıymet takdirinde dikkate alınacak diğer hususlar kanunun 11. maddesinde “*Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler*” olarak tarif edilmiştir. Kamulaştırılan dava konusu taşınmazın, emsal taşınmaza göre üstün veya noksan nitelikleri dikkate alınmalıdır. Örneğin dava konusu taşınmazın önünden yol geçerken, emsal taşınmaz yola oldukça uzak konumda olabilir.

“İmar parseli” - “kadaastro parseli” karşılaştırması: Kıyaslama yapılırken, kamulaştırılan taşınmaz ve emsal taşınmazların “kadasastro parseli” veya “imar parseli” olup olmadığına bakılmalıdır.

• Kamulaştırılan taşınmaz “kadaastro parseli”, emsal taşınmaz “kadaastro parseli” ise, veya taşınmazların imar parseli olmaları halinde değerler belirlenmeli ve mukayese edilmelidir. %40 DOP (düzenleme ortaklık payı) düşülmez.

• Kamulaştırılan taşınmaz “imar parseli”, emsal taşınmaz “imar kadaastro parseli” ise, emsal taşınmaz miktarından ve değerlerinden belirlenmeli ve mukayese edilmelidir. veya tersi durumunda %40 DOP düşülmez. kesintisi düşülerek hesaplama yapılmalıdır.

Parselin cinsi konusunda bilirkişi raporunda açıklık bulunmuyorsa, bilirkişilerden “ek rapor” istenmektedir, aksi durum raporun Yargıtay’ca bozma nedeni olmaktadır.

Son Yargıtay içtihatlarına göre ise, bir taşınmazın “imar parseli”, “arsa” sayılabilmesi için gerekli bütün hususlar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gereği DOP kesintisi, yola terk veya yoldan ihdas türü kesinti veya alımlarının yapılması gerektiği bilinmektedir.

8) Yapılara Değer Biçilmesi

Kanunun 11. madde (h) bendinde yapılara ne şekilde değer biçileceği hükme bağlanmıştır. Yapıların değerlendirmesinde,

resmi birim fiyatlar ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı oranları kullanılacaktır.

Yapının değer hesaplanmasında; “kamulaştırma tarihindeki” ibaresi, Anayasa Mahkemesi’nin 9.4.2003 tarihli ve E:2002/79, K:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden, değerlendirme tarihindeki resmi birim fiyatlar kullanılmaktadır. Bu fiyatlara göre yapı maliyet hesabı, yıpranma payının değeri hesabı yapılmalı ve binanın değeri hesaplanmalıdır.

Yapılara değer takdir edilebilmesi için, yapının sınıfının belirlenmesi gerekmektedir.

Yapının sınıfını tespit ettikten sonra maliyet hesabı, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatlara göre belirlenmelidir.

Yapı yaklaşık birim maliyetleri her yıl Çevre ve Şehircilik yayımlanmaktadır. Dava tarihindeki birim fiyatlar tablodan alınır. Yapının tüm özelliklerinin bilirkişi kurulu raporunda yer alması gerekmektedir.

Üzerindeki yapı yıkılmış ise, kıymet takdir komisyonundaki tespit veya sulh hukuk mahkemelerince yaptırılacak tespit ve tespit raporundaki özelliklerine göre veya şahit dinlenerek, değerlendirme yapılır.

Yapının değeri bulunduktan sonra, yıpranma paylı yapı değeri hesaplanır.

Söz konusu yapının kaç yıllık olduğu tapu kayıtlarından veya yapılan tespitle belirlenir, yıpranma oranı hesaplanır ve hesaplanan yapı değerinden çıkartılarak bulunur.

Kıymet takdir komisyonu raporunda “enkaz mal sahibine ait olacaktır” şerhi varsa, rapor mal sahibine tebliğ edilmişse, mal sahibi itiraz etmemişse enkazı mal sahibi alacaktır.

Kıymet takdir komisyonunda enkazın kime ait olacağı belli değilse veya mal sahibine tebliğ edilmemişse, duruşmada mal sahibinden veya vekilinden enkazı alıp alamayacaklarının sorulup zapta geçirilmesi ve imzalarının alınması gerekmektedir. “Enkazı almıyoruz” derlerse, enkaz bedeli kamulaştırma bedelinden düşülmeyecektir, “Enkazı alıyoruz” derlerse, enkaz bedeli kamulaştırma bedelinden düşülecektir.

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatlar (bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç) ile ilgili hususlarda, örneğin üzerinde bir fabrika varsa, fabrikadaki makinelerin sökülüp götürülmesi için yapı-

lan sarf ile taşıma için sarf hesap edilerek kamulaştırma bedeline eklenmelidir. Ancak yoksun kalınan kâr ve işçilere ödenen ücretler hesaba ilave edilmemektedir.

Şantiye binaları yıkılıp, götürülecek nitelikte binalar olduğundan, yıkılmaları halinde, mal sahibi enkazı almamış ise, enkaz bedelini isteyebilecektir.

Kat mülkiyeti kurulmuş ve bağımsız bölümü bulunan binalarda bağımsız bölüm tarafından kamulaştırma karşılığının artırılması istenebilir. Bu durumda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 46. madde "ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması" son fıkrası, "ana gayrimenkulün arsası ile birlikte kamulaştırılması halinde her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ile eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunacağı..." hükmünü getirmektedir. Bu hükme göre, arsa değeri ve tüm yapının (ortak yerleri içerir biçimde) değeri hesaplandıktan sonra arsa payına düşen miktarına göre bağımsız bölümün karşılığı hesaplanır. Bağımsız bölümün yapısında değere etki edecek özellik ve nitelikte ekstra ilaveler varsa, değer tespitinde bu hususların da göz önünde tutulması gerekmektedir.

9) İrtifak Kamulaştırması Karşılığı

Kanunun 11. madde son fıkrası "Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynaktan meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir" şeklinde irtifak hakkı kamulaştırması karşılığından bahsetmektedir. İrtifak kamulaştırması karşılığının hesaplanmasında arsa nitelikli taşınmazlarda irtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelen değer düşüklüğü ve buna bağlı olarak irtifak bedeli hesaplanır.

Hesaplama yapılırken dava konusu taşınmazın geometrik durumu, yüzölçümü miktarı, imar veya kadastro parseli olup olmadığı, irtifak tesisi edilecek alanın yüzölçümü miktarı, irtifak hakkının taşınmazda geçiş şekli incelenir, irdelenir. İrtifak nedeniyle taşınmazda meydana gelebilecek "değer düşüklüğü oranı" tespit edilir.

- Taşınmazın tespit ve takdir edilen tüm değerlerinden düşülebilecek yüzdelik eksiltme belirlenir.

- Değer düşüklüğü oranları:

İrtifak nedeniyle taşınmazda (arsa) meydana gelebilecek max. değer düşüklüğü oranı = irtifak hakkına esas miktar x %50 / taşınmazın miktarı

İrtifak nedeniyle taşınmazda (arazi) meydana gelebilecek max. değer düşüklüğü oranı = irtifak hakkına esas miktar x %35 / taşınmazın miktarı, şeklinde hesaplanmalıdır.

Bu oranlar %35 ve %50 genel uygulamaya bir düzen getirilmek amacıyla kabul edilmektedir. Kesin değildir. Genellikle üst sınır olarak kabul edilmektedir.

Kanunun 11. maddesinden de anlaşılacağı üzere bir taşınmaz üzerinden irtifak hakkı geçirilirse (enerji nakil hattı, boru hattı, kanalizasyon hattı gibi) taşınmazın değerinde bir azalma olacaktır. İrtifak hakkı geçen taşınmazın mülkiyeti taşınmaz sahibi üzerinde kalmakta irtifak hakkı da taşınmazın tapu kaydına şerh edilmektedir.

Taşınmazın irtifak hakkı geçirilmeden (kurulmadan) önceki değeri taşınmazın gerçek değeridir. İrtifak hakkı kurulmasından sonra ise taşınmazın değerinde belirli bir oranda azalış olacaktır. İşte *irtifak hakkının karşılığı, taşınmazda meydana gelen değer azalışıdır.*

Diğer bir deyişle, taşınmazın irtifak hakkı kurulmasından önceki değeri ile irtifak hakkı kurulmasından sonraki değeri arasındaki fark irtifak hakkı karşılığıdır. Yargıtay içtihatlarına göre:

Arsalarda irtifak hakkı karşılığı formülü: (Max. 0,50)
(İrtifak kurulu alan x 0,50) / taşınmazın tüm alanı'dır.

Arazilerde irtifak hakkı karşılığı formülü: (Max. 0,35)
(İrtifak kurulu alan x 0,35) / taşınmazın tüm alanı'dır.

İrtifak hakkı daimi ve geçici olmak üzere 2 türlü kurulabilir.

Daimi irtifak hakkı için örnek hesaplama

1) Öncelikle taşınmazın irtifak hakkı kurulmadan önceki tam değeri hesaplanır. Taşınmazın alan büyüklüğü 10.000 m² olsun, bunun 2.000 m² sinden enerji nakil hattı geçirilsin. Oluşturulan 2.000 m²'lik (enerji nakil hakkı) irtifak hakkının karşılığını tespiti için öncelikle taşınmazın tümünün değerini hesaplarız.

Taşınmazın niteliğine göre (arazi ve arsa) tam alan değeri bulunmalıdır.

2) Kurulan irtifak hakkı nedeni ile taşınmazdaki değer düşüklüğü oranı hesaplanmalıdır. Bu değer düşüklüğü taşınmazın tam alan değerinde belirli bir oranda olacaktır.

Bu oran (taşınmazın tamamında meydana gelecek değer düşüklüğü oranı) kural olarak taşınmazın niteliği, yüzölçümü,

geometrik durumu ve geçirilen irtifak hakkına konu tesisin güzergâhı nazara alınarak belirlenir.

İrtifak geçen alan (arazi) için belirlenecek irtifak hakkı bedeli, bu alanın (irtifak geçen bölümün) tamamı kamulaştırılmış olsaydı bulunacak bedelin %35'ini geçemeyecektir.

Arazilerde irtifak hakkı hesaplanması:

İrtifak kurulan alan x 35 = Değer düşüklüğü

Taşınmazın tüm alanı **oranı**

Arsalarda irtifak hakkı hesaplanması:

Araziler için belirttiğimiz açıklamalar %35 yerine, %50 uygulaması ile aynen geçerlidir.

İrtifak kurulan alan x 50 = Değer düşüklüğü

Taşınmazın tüm alanı **oranı**

Bu oranlar %35 ve %50 genel uygulamaya bir düzen getirmek amacıyla kabul edilmektedir. Kesin değildir. Genellikle üst sınır olarak kabul edilmelidir.

Taşınmazın niteliği, yüzölçümü, geometrik durumu ve irtifak hakkına konu tesisin güzergâhına göre daha az alınabilir.

Taşınmazda aynı anda mülkiyet kamulaştırması ve irtifak hakkı kamulaştırması birlikte yapılır ise taşınmazın tüm değeri hesaplanırken mülkiyet kamulaştırması yapılan bölüm çıkarılır.

Örnek uygulama

- 200 m² pilon yeri (mülkiyet kamulaştırması)
- 2.000 m² enerji nakil hattı (irtifak kamulaştırması)
- 10.000 m² taşınmazın tam alanı

Bu durumda 10.000 - 200 = 9.800 m² taşınmazın mülkiyet kamulaştırmasından sonra kalan alanı olup irtifak karşılığı hesaplanırken taşınmaz 10.000 m² değil 9.800 m² olarak kabul edilecektir.

Konuyu örnekleme amacıyla bazı Yargıtay içtihatları aktaralım:

a) "İrtifak kamulaştırma karşılığı, irtifaktan dolayı taşınmazın tamamında ortaya çıkan değer düşüklüğüdür." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu - 05.11.1975 tarih, 1974/5-704 E - 1975/1163 K)

b) "..... Taşınmaz malın tamamının değeri belirlenecektir. Daha sonra irtifak konulduktan sonra yine taşınmazın tamamının değeri bulunacaktır. Aradaki fark irtifak kamulaştırma karşılığı olacaktır. Pilon yerine ayrı değer biçilecektir. Bu yer idareye

gececektir. Pilon yeri vs ayrılan m^2 düşüldükten sonra geriye kalan m^2 'ye değer takdir edilecektir.

İrtifak hakkı kurulması amacıyla yapılan kamulaştırmalarda, üzerinde hak tesis edilecek taşınmaz malın niteliğine göre, kanunun değer takdir esaslarını tarif eden 11. madde son fıkrasının hükümleri gereğince, irtifak kurulması sebebiyle taşınmaz malda meydana gelecek değer düşüklüğünün gerekçeleri ve buna göre oran ve tutarının belirtilmesi gerekmektedir. Böylece yapılacak inceleme sonunda tespit edilecek bedel farkı kamulaştırma karşılığını oluşturur. Taşınmaz malın irtifak hakkı tesisinden önceki değeri ile irtifak hakkı geçirildikten sonraki değeri arasındaki farkın irtifak kamulaştırması karşılığı olarak belirlenmesi gerekir. Mülkiyet kamulaştırmasına değer biçilemez. Hesaplama yapılamaz.” (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 13.04.1998 tarih, 1998/1345 E - 1998/520 K)

c) *“Beş yıllık irtifak hakkı kurulan bölümün beş yıllık geliridir (kiraya verme durumu varsa kira bedeli, ekim yapılıyorsa gelir kaybı vb). Davaya konu teşkil eden taşınmazların beş yıllık irtifak hakkına konu olan bölümü için açıklanan hususlardan hiçbirisi kanıtlanmadığı halde, beş yıllık irtifak hakkı karşılığı verilemez.” (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 01.12.1997 tarih, 1997/14746 E - 1997/17678 K)*

MADDE 12: Kısmen Kamulaştırma

Kanunun bu maddesinde, kısmi kamulaştırmada değer biçme yöntemleri tariflenmiştir.

Kısmi kamulaştırma sonucu, geriye kalan kısmın değerinde,

- a) Değişiklik olmayabilir,
- b) Değer düşüklüğü olabilir,
- c) Değer kazanma durumu olabilir,
- d) Geriye kalan kısım işe yaramayabilir.

Her bir durumun ayrı ayrı değerlendirip, incelenmesi gerekmektedir.

Kısmi kamulaştırmalarda da, arta kalan kısımda meydana gelebilecek değer artışı veya azalışı bilirkişi raporlarında gerekçeleri ile açıklanmalıdır.

Kısmi yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan kısımdaki değer kaybının %50 oranını geçmesi halinde,

- Davacıya %50 değer kaybı ile yetinip yetinmeyeceğinin sorulacağı,
- Yetindiği miktara göre hüküm kurulacağı,
- Yetinmediği takdirde davalı idareye geri kalan taşınmaz bedelinin tamamını ödemek suretiyle taşınmazın tama-

- mının mülkiyet hakkını kazanma imkânının sağlanacağı,
- Talep ettiği takdirde taşınmaz bedelinin tamamına hükmedilebileceği bilinmektedir.

Yargıtay İçtihatlarında %50 oranının geçilmesi durumu kıstas olarak kabul edilmektedir.

a) Değişiklik olmayabilir.

Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11'inci madde de belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır. Kanunun 11. maddesi esaslarına göre, kamulaştırılan taşınmazın değeri hesaplanır ve hüküm altına alınır. Herhangi bir ekleme veya bedelden çıkarma yapılmaz.

b) Değer düşüklüğü olabilir.

Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde bu eksilen değer miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

Bu durumda, arta kalan kısımda ortaya çıkan değer düşüklüğü, kamulaştırma bedeline eklenir.

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bina veya tesis varsa ve herhangi bir değişiklik meydana gelmiyorsa, hesaplama 11. madde esaslarına göre yapılacaktır.

Kamulaştırılan kısımdaki binanın bir kısmı kamulaştırılan alanda, binanın kamulaştırma dışında kalan kısmı kullanılacak durumda ise, kullanıldığı eski hale getirilmesi için yapılacak gerekli masrafların tümü –malzeme, işçilik, tamir süresince kirada oturacak ise kira bedeli gibi– kamulaştırma bedeline eklenecektir.

Kamulaştırma sonucu bina oturulamayacak, kullanılamayacak hale gelmişse, idarece binanın kamulaştırılması gerekmektedir. Mal sahibinin bina bedelini talep etmek için kamulaştırmanın tebliğinden itibaren 30 gün içinde yazılı olarak idareye başvurması veya maddi hata davası açması gerekmektedir.

c) Değer kazanma durumu olabilir.

Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde artış miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılması-

la bulunan miktardır. Bu durumda kamulaştırma bedeli hesaplanır, kalan kısımdaki değer artışı belirlenir ve kamulaştırma bedelinden düşülür. Düşülecek miktar, kamulaştırma bedelinin %50'sinden fazla olamaz. Kamulaştırılan bölüm bedelinin %50 oranında artan bölüme değer artışı verilir.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin %50'sinden fazla olamaz. (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11. maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.

d) Geriye kalan kısım işe yaramayabilir.

Kanunun 12. madde son fıkrasında, kısmi kamulaştırmalarda arta kalan kısım kullanılamaz hale gelmişse, kalan kısmın da kamulaştırılması hükmüne yer verilmektedir.

- Arta kalan kısımdan yararlanma olanağının ortadan kalkması,
- Malikin idari yargıda dava açmamış olması,
- Malikin tebliğden 30 gün içinde kamulaştırmayı yapan idareye başvurmuş olması halinde,

taşınmazın tamamı kamulaştırılacaktır.

e) Baraj nedeniyle yapılan kamulaştırmalarda yakın çevredeki taşınmazların zorunlu kamulaştırılması halinde, malikin başvurusu üzerine idare kamulaştırma kararı alacaktır.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu kararda yasal zorunluluk vardır.

f) Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış olabilir. Yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli

payları oranında kendilerine ödenir. Paylı mülkiyete tabi gayrimenkulün/taşınmazların kısmi kamulaştırmalarında, paydaşların tamamı taşınmazı birlikte kullandıkları halde, kamulaştırma yapılırken, herkes kendi payı oranında hissesini alacaktır.

Eğer taşınmaz fiili taksimata uğramışsa, o kısmı kullanan paydaş kamulaştırma bedelinin artırılmasını isteyebilir. Artırılan miktarda bu paydaşa ödenecektir. Diğer paydaşlar hak sahibi olamayacaklardır. Bu şekilde kamulaştırılan yerler tapu siciline idare adına tescil olunur.

Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

MADDE 13: Tebligat (Değişik: 24.04.2001 - 4650/21. md)
Bu madde kanunda yapılan değişiklikle yürürlükten kaldırılmış.

MADDE 14: Dava Hakkı (Değişik: 24.04.2001 - 4650/7. md)
Bu maddede kimlerin ve ne zaman dava açabilecekleri düzenlenmiştir. Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10'uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz (30) gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

MADDE 15: Bilirkişiler (Değişik: 24.4.2001 - 4650/8. md)
Son değişik: 31.05.2012-6306/12. md)
Bilirkişilerin belirlenmesi, mahkemece seçilmeleri, düzenleyecekleri raporları, rapor düzenlerken göz önünde tutulacak hususlar bu maddede düzenlemiştir.

(Değişik birinci cümle: 16.5.2012-6306/12. md) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile birmilyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu birmilyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir.

Son yapılan değişiklikle; il idare kurulları ve ilçe idare kurulları tarafından her yıl için 15 kişi seçilen mülk bilirkişilerinin sayısı değişmiş ve bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar mülk bilirkişisinin, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçileceği hükmü getirilmiştir.

Ayrıca yasadaki bu değişikle daha önce, bu bölgelerde oturan, taşınmaz mal sahibi olan mimar ve mühendisler arasından seçilen mülk bilirkişileri artık kiracı olan mimar veya mühendisler arasından da seçilebilecektir. Özetle mülk bilirkişisi olmak için taşınmaz mal sahibi olma koşulu ortadan kaldırılmıştır.

Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'nin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir.

Seçilen teknik ve mülk bilirkişileri bir yıl süreyle görev yaparlar, süresi bitenler tekrar seçilebilir.

- *Bilirkişi kurulu*, kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.
- Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı veya ayrı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Bilirkişi kuruluna;

- *Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar* -örneğin belediye kamulaştırmasında belediye encümen üyesi ya da kıymet takdir komisyonu üyeleri gibi-,
- *Kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu* -örneğin ana, baba, büyükanne, büyükbaba, kendi çocukları, torunları, amca, hala, dayı, teyze gibi-karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları,
- *Mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar* -örneğin ipotek sahipleri, irtifak sahipleri gibi-

o davada seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Çevre ve Şehircilik, Gıda-Tarım ve Hayvancılık Bakanlıkları'nın taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkra da belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

(Değişik sekizinci fıkra: 16.5.2012-6306/12. md) Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkra da belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin غيابında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır. Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12. maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

6306 sayılı yasa ile değişen 2942 sayılı Kanun'un 15. maddesinde önemli bir değişiklik yapılmış ve taşınmazların değerlendirilmesi yapılırken, bilirkişi kurullarında değerlendirme uzmanlarının da yer alacağı hükme bağlanmıştır.

(Ek fıkra: 16.5.2012-6306/12. md) Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzma-

nı bulunan yerlerde, 10. maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.

Özetle, kamulaştırması yapılacak taşınmazın değerlendirilmesi Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarınca yapılabilecektir.

MADDE 16: Acele İşlerde El Koyma ve Tescil

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/21. md)

2942 sayılı kanunun 16'ncı maddesi kanunda yapılan değişiklikle yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 17: Tapulu Taşınmaz Mallarda Tescil

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/21. md)

2942 sayılı kanunun 17'nci maddesi kanunda yapılan değişiklikle yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 18: Aynın İhtilafı Bulunması

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/10. md)

Bu maddede İstimlak Kanunu'nun 18. maddesinde olduğu gibi, kamulaştırılan taşınmaz malın ayni (mülkiyeti) üzerinde çekişmelerle kamulaştırma yapan İdareye husumet düşmeyeceği kuralı açıklanmaktadır.

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

MADDE 19: Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Tescili ve Zilyedin Hakları

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/11. md)

Bu maddede tapuda kaydı olmayan taşınmaz malların idare adına tescili ve zilyedin hakları ile ilgili hükümler açıklanmaktadır. (Ek fıkra: 26.05.2004 - 5177 S.K./35. md).

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21.6.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9. madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tah-

kikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

Başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından edimsap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise 11'inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

MADDE 20: Taşınmaz Malın Boşaltılması

Bu maddede kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tapuya tescilli halinde ne şekilde ve hangi sürede tahliye edileceği açıklanmaktadır.

Bu kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.

MADDE 21: İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırmanın her safhasında, kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merci kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebileceği açıklanmaktadır.

MADDE 22: Vazgeçme, İade ve Devir

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/13. md)

Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisî lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarının 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. (Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.) Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, aldığı kamulaştırma bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz

MADDE 23: Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22'nci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat

yapılmaz, kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeye-
rek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya
mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren
işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını
geri alabilir. Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılma-
yan geri alma hakkı düşer.

(Ek fıkra: 10.9.2014-6552/100. md) Birinci ve ikinci fıkrada
belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda
hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları
tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazmi-
nat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

MADDE 24: Kamulaştırma Bedelinden Düşülebilecek Hasar

21, 22 ve 23. maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçi-
len veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler
ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise,
taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı,
kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği
kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23. maddelerin uygulamasından doğa-
cak anlaşmazlıklar adli yargıda çözülür.

MADDE 25: Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/14. md)

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımın-
dan kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10. madde uyarınca
mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geç-
mesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz
mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda
yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı deği-
şiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan
sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

(Ek fıkra: 12.7.2013-6495/27. md) Baraj, sulama şebekeleri ve
boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gele-
cek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırı-
lacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlı-
ğında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu
yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırıla-
cak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçla-
rın bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz.
Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren
beş yılı geçemez.

MADDE 26: Trampa Yolu ile Kamulaştırma

Bu maddede, mal sahibinin kabul etmesi halinde, kamulaştırma bedeli yerine idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarın verilebileceğine ilişkin kamulaştırma şekli açıklanmaktadır.

İdarenin teklif ettiği taşınmaz malın “kamu hizmetine tahsis edilmemiş” olması gerekmektedir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzü aşamaz.

MADDE 27: Acele Kamulaştırma

Bu maddede acele kamulaştırma koşulları tariflenmektedir.

3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu’nun uygulanmasında, yurt savunması ihtiyacına, aceleliğine Bakanlar Kurulu’nca karar verilecek hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere “acele kamulaştırma” uygulanabileceği, o taşınmaz mal ya da mallara el konabileceği tanımlanmaktadır.

MADDE 28: Bedelsiz Kullanma Yetkisi

Bu maddede “bedelsiz kullanım yetkisi” tanımlanmaktadır.

Bazı özel hallerde kireç, taş ve kum ocaklarının,

- Maddenin 1. fıkrasında, Milli Savunma Bakanlığı’na,
- 2. fıkrasında eski adıyla Bayındırlık Bakanlığı /günümüz adı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, eski adıyla Köy İşleri ve Kooperatifler Bakanlığı / günümüz adı ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, TC Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü gibi kamu kurum ve kuruluşlarına

bedelsiz kullanabilme imkânı tanındığı anlaşılmaktadır.

MADDE 29: Giderlerin Ödenmesi

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/16. md)

10’uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15’inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile tapu harçları ve bu kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

MADDE 30: Bir İdareye Ait Taşınmaz Malın Diğer İdareye Devri

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/17. md)

Bu maddede bir idareye ait taşınmazın diğer bir idareye devrinin hangi koşullarda olacağı açıklanmaktadır.

Kamu tüzel kişilerinin ve kurumların sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları, diğer kamu tüzel kişileri tarafından kamulaştırılamaz, belirtilen şartlarda bedel karşılığında devredilebilir.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8. madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Devir koşulları maddenin devamında açıklanmaktadır.

MADDE 31: Yasak İşler ve Eylemler

(Değişik: 24.04.2001 - 4650/18. md)

Bu maddede aşağıda yazılı iş ve eylemlerin yasak olduğu hüküm altına alınmaktadır:

- 15'inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları.
- Mahkemece 10'uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.
- Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.
- Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi.
- Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağının kararlaştırılması.
- Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

MADDE 32: Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Yasa ile görevlendirilen kişilerden suç işleyenlerin devlet memuru gibi suç işleyecekleri, verilecek cezaların, o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılacağı açıklanmaktadır.

MADDE 33: Cezalar

(Değişik madde: 24.04.2001 - 4650/19. md)

31. maddedeki yasak işleri tanımlamakta ve bu maddeye aykırı hareket edenlere verilecek cezaları anlatmaktadır.

MADDE 34: Mal Sahibinin Sağladığı Yararları

Geri Alma Hakkı

Mal sahiplerinin 31. maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

MADDE 35: İmar Mevzuatı Uygulanan veya

Özel Parselasyon Yapılan Yerler

Kamulaştırma kapsamı içinde kalan parsellerin aralarında bulunan yol, yeşil alan vb kamu hizmet ve tesislerine imar mevzuatı gereği veya özel parselasyon sonunda malikin muvafakati ile bırakılmış olan yerler için, malik tarafından sonrasında mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve herhangi bir karşılık istenmeyeceği esası kabul edilmiş ve bu maddede anlatılmıştır.

İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle özel parselasyon sonunda malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenmez. Başka bir deyişle, imar mevzuatı gereği %40 DOP (düzenleme ortaklık payı) karşılığı alınan yol, yeşil saha vb hizmet ve tesislere ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda mal sahibinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış yerlerin, DOP kesintisi nedeniyle değerleri artan parsellerin kamulaştırma bedellerine yansiyarak maliklerine ödenmektedir.

MADDE 36: Kamulaştırmadan Sonra Alınan Tapu

Kaydının İptali

Bu madde, kamulaştırılan yere tapu çıkarılması halinde yapılacak işlemleri anlatmaktadır.

MADDE 37: Yetkili ve Görevli Mahkeme ve Yargılama Usulü

Bu kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözülmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

MADDE 38: Hak Düşürücü Süre

Kamulaştırmaz el atmalarda taşınmaz malın, malik, zilyet ve mirasçılarının el koyma tarihinden itibaren 20 yıl geçtikten sonra

her türlü dava hakkını kaybedeceklerini düzenleyen madde Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2003 tarih ve 2002/12 E, 2001-3/33 K 25279 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. "Kamulaştırmatsız el atma" konusunda malikin idareye karşı dava açması için, ona engel olan herhangi bir süre kalmamıştır.

MADDE 39: Vergilendirme (Değişik: 24.4.2001- 4650/20. md)
Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelin-den az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır.

MADDE 40: Kaldırılan ve Saklı Tutulan Hükümler

31.8.1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8.7.1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5'inci maddesi ile 21.1.1982 tarih ve 2587 sayılı kanunun geçici 2'nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7.3.1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15.4.1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalı Çarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

MADDE 41: İstimlak Kanununa Yapılan Atıflar

Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu kanuna veya bu kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

GEÇİCİ MADDELER

Geçici Madde 1 - Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu kanun hükümlerine göre yapılır. Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

Geçici Madde 2 - Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

Geçici Madde 3 - Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22'nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır. Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

Geçici Madde 4 - 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzel kişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyet veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı kanunun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 5 - (Ek: 24.4.2001 - 4650/21. md) Bu kanunun değişik 15'inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılınca-ya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

Geçici Madde 6 - (Ek: 18.6.2010-5999/1 md.; Değişik: 24.5.2013-6487/21. md) Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti (24.4.2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanun'un hükmüdür)

18.06.2010 tarihinde düzenlenen bu madde ile Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapılmış, 5999 sayılı kanun ile geçici 6. madde eklenmiştir. 5999 sayılı kanun, 1983 yılı öncesi kamulaştırmasız el atılan taşınmazların tazminat taleplerini karşılamak ve 20 yıllık hak düşürücü süreyi ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır.

Kamulaştırmaz el koyma sebebiyle tazminde; kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9.10.1956 tarihi ile 4.11.1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veya hüt irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, malik tarafından ilgili idareden tazminat talebinde bulunulması halinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir.

Tazminat müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri bulunur. Bu değer kanunun 8. maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu kanunun 11. ve 12. maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir.

Bu maddenin bedele ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmazsız el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkın da da uygulanır.

Geçici Madde 7 - (Ek: 24.5.2013-6487/ 22. md) Mülga 31.8.1956 tarihli ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun 16 ve 17. maddeleri ile 2942 sayılı Kanun'un mülga 16 ve 17. maddeleri uyarınca mahkemelerce idare adına tescil kararı verilen kamulaştırmalarda tebligatlar ve diğer kamulaştırma işlemleri tamamlanmış sayılır. Bu kamulaştırma işlemleri sebebiyle hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz; kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz; açılmış ve devam eden davalar bu madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 8 - (Ek: 12.7.2013-6495/28. md) Bu Kanunun 22. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi hükmü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmazların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalar da da uygulanır.

Geçici Madde 9 - (Ek: 10.9.2014-6552/101. md) Bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen veya eklenen bu Kanun'un 23. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmaz malların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmaz malların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalar da da uygulanır. Bu maddenin uygulanması nedeniyle reddedilen davaların yargılama giderleri davalı idare tarafından ödenir.

Geçici Madde 10 - (Ek: 4.4.2015-6645/12. md) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma nedeniyle idarece ödenmiş olan ancak kesinleşen yargı kararları gereği geri ödemesi gereken kamulaştırma bedelinin; borçlusuna bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce idarece tebliğ edilmiş olması hâlinde bu Kanun'un yayımını izleyen aydan başlamak üzere altı ay içinde, tebliğ edilmemiş olması hâlinde ilgisine tebliğ

tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi şartıyla kamulaştırma bedeliyle birlikte ödenmesi gereken faizin tahsilinden vazgeçilir. řu kadar ki, bu maddenin yürürlüğe girdiğı tarihten sonra yapılacak tebligatlarda ödeme için verilen üç aylık sürenin bu maddede yer alan altı aylık sürenin içinde kalması hâlinde üç aylık süre altı aylık sürenin bitim tarihine kadar uzar. Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır, icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Madde 42 ve Madde 43 kanunun yürürlük ve yürütme maddeleridir.

3

KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ RAPORU NASIL HAZIRLANIR?

Kamulaştırma raporu hazırlamak için birinci şart kamulaştırma davasında bilirkişi olmak ve o dosya için seçilmiş olmak gerekir.

Rapor hazırlanmadan önce bilirkişilerin dava konusu taşınmazı yerinde belli şartlarda görmesi ve incelemesi gerekir. *Kamulaştırma davasında bilirkişi raporunun ilk aşaması dava konusu taşınmazın yerinde incelenmesidir.* Bu işleme **keşif** denilir. Keşif öncesi bilirkişinin mutlaka dosyayı incelemesi ve yargıcın bilirkişi olarak kendisinden ne istediğini bilmesi gerekir.

O halde keşif nedir?

KEŞİF

Keşif, yasalarda, hukuk ve ceza davalarında “*davanın tüm delillerinin dosyada toplanması sonrasının, son aşamasıdır*” şeklinde tanımlanmaktadır.

6100 sayılı kanunun 288. maddesi: (1) Hâkim, uyuşmazlık konusu hakkında bizzat duyu organları yardımıyla bulunduğu yerde veya mahkemede inceleme yaparak bilgi sahibi olmak amacıyla keşif yapılmasına karar verebilir. Hâkim gerektiğinde bilirkişi yardımına başvurur.

(2) Keşif kararı, mahkemece, sözlü yargılamaya kadar taraflardan birinin talebi üzerine veya resen alınır.

Keşif, takdiri bir delildir.

- Keşif, yargıcın taşınmazın bulunduğu yerde bilirkişiler aracılığıyla tarafların sundukları tüm delillerin uygulamada bulunulmasıdır.
- Keşif, dosyada mevcut delillerin taşınmaz başında tespitin yapılmasıdır.

Mahkeme kendiliğinden (resen) keşfe karar verebileceği gibi, taraflardan birinin talebi üzerine de karar verebilir.

Mahkemece tespit edilen keşif gideri, keşif günü öncesi mahkeme veznesine yatırıldıktan sonra keşfe gidilir. Taraflar, bilirkişiler, keşif günü ve saati bildirilerek keşfe davet edilir.

Keşifte taraflar, vekilleri, yargıç, yazman ve mübaşirden teşekkül eden mahkeme heyeti ve bilirkişiler yer alır. Keşif yerinde keşif tutanağı düzenlenir.

Keşfe karar verilirken, özellikle hukuk davalarında taraflardan bilirkişi veya bilirkişiler üzerinde anlaşmaları istenebilir. Taraflar arasında anlaşma olmadığı takdirde, mahkemece bilirkişiler resen seçileceklerdir.

Kamulaştırma davalarında ise taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olan kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin giyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Keşif öncesi bilirkişiler, görüş istenen dosya ile ilgili ön incelemeyi yaparak, uzmanlık konuları olup olmadığı, hangi hususta rapor düzenleyecekleri, dosyada bulunan evrak ve eksik evrak hususlarında mahkemeyi yönlendirmelidir.

Örneğin tapu kaydı, çap, imar durumu ve emlak vergi beyanı gibi belgeler taşınmazla ilgili dosyada mutlaka bulunması gerekli belgeler niteliğindedir.

Eksik belgelerle düzenlenen raporlar, Yargıtay içtihatlarında açıklıkla belirtilerek davanın bozulma nedeni olmaktadır.

Bilirkişiler yaptığı ön inceleme sonrası, eksik evrak varsa, bu eksikliğin giderilmesi hususunda mahkemeyi bilgilendirmelidir. Çünkü eksik belge ve bilgilerle yapılan inceleme, eksik inceleme, dolayısıyla eksik raporlama özelliği taşıyacaktır.

Keşif mahalline gelen bilirkişi, dava konusu taşınmazın içinde bulunduğu

- Bölgenin gelişimini,
- Parselin konumunu,
- Yapılanma koşullarını,
- İmar durumunu,
- Belediyenin yol, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinden yararlanma durumunu,
- Ulaşım olanaklarını,
- Civarının meskûn olup olmadığını,

- Parselin üzerine bina yapımına uygunluğunu,
- Geriye kalan kısmı varsa, değerinde bir değişiklik olup olmayacağını

araştırır ve tespit eder.

Dava konusu arsanın üzerinde bina mevcut ise, nitelikleri, cinsi, yaşı, bakım, onarım ve yıpranma durumunu inceler. Gerekli görürse ölçülerini alır.

Binanın yakınında muhdesadı veya eklentileri (kömürlük, garaj, kuyu, duvar, sundurma gibi) varsa, onların da özelliklerini belirler. Gerekli görürse ölçülerini alır.

Bahçede ağaç, çiçek gibi değere etki eden bitkiler varsa ziraat mühendisi tarafından değerlerinin belirlenmesini ister.

Taşınmaz için yapılan değerlendirmeler aynı zamanda emsal taşınmazlar için de yapılır.

Hukuk Mahkemeleri ve Keşif

Hukuk davalarında bilirkişi ve keşif tanımlamaları: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HUMUK) 266-287. maddeleri arasında ve 288-292. maddeleri arasında yer alan maddelerde yapılmıştır.

Yargıcın, dava konusunu, taşınmazı yerinde inceleyerek hakkında bilgi edinmesi işlemi “keşif” olarak tanımlanmaktadır.

Gerek resen gerek iki taraftan birinin talebi üzerine davanın her halinde münazaalı mahallin keşfine karar verilebilir (*Madde 288*).

Keşfin yeri ve zamanı mahkeme tarafından tespit edilir. Keşif, taraflar hazır iseler huzurlarında, aksi takdirde yokluklarında yapılır. Mahkeme keşif sırasında tanık ve bilirkişi dinleyebilir. Keşif sırasında yapılan tüm işlemler ve beyanları içeren bir tutanak düzenlenir. Plan, çizim, fotoğraf gibi belgeler de tutanağa eklenir. Mahkeme, bir olayın nasıl geçmiş olabileceğini tespit için temsili uygulama da yaptırabilir (*Madde 290*).

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda bilirkişilerin dışında dava konusunda uzman görüşüne de yer verilebileceğini kabul edilmiştir.

Taraflar, dava konusu olayla ilgili olarak, uzman kişiden bilimsel görüş alabilirler ancak sadece bu nedenle ayrıca süre isteyemezler. Yargıç, talep üzerine veya resen, kendisinden rapor alan uzman kişinin duruşmaya davet edilerek dinlenilmesine karar verebilir. Uzman kişinin çağrıldığı duruşmada yargıç ve taraflar gerekli soruları sorabilir. Uzman kişi çağrıldığı duruşma-

ya geçerli bir özürlü olmadan gelmezse, hazırlamış olduğu rapor mahkemece değerlendirmeye tabi tutulmaz (*Madde 293*).

Ceza Mahkemeleri ve Keşif

Hukuk mahkemelerindeki kurallar aynen geçerlidir.

Keşif, yargıcın bir usul işlemi olarak ispat konusunda bilgi sahibi olması için yaptığı araştırma olarak tarif edilmektedir.

Ceza mahkemelerinde, davanın niteliğiyle ilgili olarak her safhada keşif yapılabilir.

Yeni belge ve bilgilerin yerinde tespitini gerektiren durumlarda keşif tekrar yapılabilir.

Keşif Nasıl Değerlendirilir?

Bilirkişi keşfe gitmeden önce dava dosyasını inceler. Dava konusuyla ilgili olarak kendi uzmanlık alanına ait verileri toparlar, dava mahallinde gerekli incelemeleri yapar, yargıcın öğrenmek istediği hususları iyice anladıktan sonra, davalı ve davacının beyanlarını ayrıntılarıyla öğrenir, delilleri inceler, diğer bilirkişilerin görüşlerini alır ve değerlendirmesini yaparak raporunu hazırlar. Bilirkişi kendisinden istenen konunun özelliğine bağlı olarak, ilgili mevzuat, değerlendirme tabloları, imar planları, piyasa koşulları, çevre koşulları v.b hususları araştırıp inceleyerek sonuca varır.

Keşif Tutanağı Nasıl Düzenlenir?

Keşif tutanağının içeriğinde,

- Keşif günü ve saati,
- Taraflardan kimlerin hazır oldukları, yani davacı ve davalı vekillerinin hazır bulunup bulunmadıkları,
- Yerel bilirkişi seçilmişse adı, soyadı, hüviyeti,
- Uzman bilirkişiler seçilmişlerse adları soyadları, hüviyetleri, uzmanlık konuları,
- Bilirkişilerin seçilme biçimleri (anlaşma yolu ile mi, yoksa resen mi seçildikleri)
- Keşfedilecek şeyin olay yerinin anlatımı,
- Tanıkların hüviyetleri ve imzaları,
- Keşifte uygulanacak belgeler, kayıtlar,
 - a) Yerel bilirkişi sözleri
 - b) Uzman bilirkişi veya bilirkişilerin beyanları, *“Keşif yerinde bildirimi mümkün olmayan hususlarda raporumu sonradan düzenleyip sunacağım. Keşif yerini gezip gördüm. Kayıt belgeleri uyguladım. Süre istiyorum”* şeklindeki sözleri zapta geçer.
- Keşif masraflarının sarfı,
- Bilirkişilere takdir olunan ücret,
- Sarf kararı,

- En sonunda keşif yapılacak işlerin kalmadığı tutanağın imza altına alınmasına karar,
- Keşif yerinde hazır olan yargıç, yazman ve bilirkişilerin imzaları

bulunacaktır.

Keşif sırasında bilirkişi veya bilirkişilerce taşınmazın yerinde gereken inceleme, ölçümleme yapılır. Bilirkişi kurulunca görev bölümü yapılır ve rapor yazıcı bilirkişi belirlenir.

Dosya rapor yazıcı bilirkişiye verilir. Bilirkişi/bilirkişiler raporunu keşif yerinde çok nadir de olsa sözlü olarak verebilecekleri gibi, yaygın uygulama olarak, daha sonra yazılı olarak sunarlar.

Yargıç, keşif sonunda davanın gereği gibi aydınlanmadığı kanısına varırsa, yeniden keşif yapabilir. Bu iki keşif arasında aykırılık bulunduğu takdirde, yargıç bu aykırılığın giderilmesi için üçüncü bir keşif de yapabilir.

Keşif sırasında rapora esas bilgiler bilirkişilerce yerinde öğrenilir varsa eksiklikler yazılı veya sözlü olarak belge ve bilgilerin edinilmesi için mahkemeye bildirilir.

Keşif sonrası, mahkeme kanalı dışı belge ve bilgi öğrenme, arama hususu yasal mevzuat gereği değildir.

Bilirkişi, hukuki mevzuat içinde *amme görevi* yapan bir devlet memuru statüsündedir.

Keşif Dosyasında Bulunması Gerekenler

- 1) Dava dilekçesi
- 2) Kamulaştırma evrakı
- 3) Tapu kaydı
- 4) İmar durumu
- 5) Emlak vergisi beyannamesinin sureti
- 6) Emsaller (tapu sicil müdürlüğünden onaylı)
- 7) Dava konusu taşınmaz ve emsallerin
 - a) Değerlendirme tarihindeki vergi değerlerini gösterir belgeler,
 - b) İmar uygulamasına tabi olup olmadıklarını gösterir belgeler.

Örnek Keşif Tutanağı**KEŞİF TUTANAĞI**
TC ASLİYE HUKUK/SULH HUKUK MAHKEMESİ**Hâkim:** H.Ö.**Yazman:** A.Ç.**Sayı:** .../...**Keşif günü:** .../.../...

Belirlenen gün ve saatte davacı (vekili)'nin başvurusu üzerine sağladığı taşıma aracıyla kamulaştırmaya konu taşınmazın başına mahkeme hakimi H.Ö., yazman A.Ç., mübaşir İ.B. ile bilirkişiler olduğu halde gelindi.

Taşınmaz başında davacı idare (vekili) ile davalı (vekilinin) hazır oldukları görüldü. Keşfe başlandı.

Taraflar bilirkişiler üzerinde anlaşılmadıklarından duruşmada mahkemece doğrudan doğruya mülk sahipleri listesinden E.G., Mimarlar Odası listesinden L.A. ve Ş.H. seçilmekle huzura alındılar.

BİLİRKİŞİ: E.G. oğlu doğumlu adresinde mülk sahibi, mülk sahipleri listesinden mimar/inşaat mühendisi bilirkişi, engel durumu yok, yemini verildi.

BİLİRKİŞİ: L.A. kızı doğumlu adresinde Mimarlar Odası listesinden bilirkişi, yüksek mimar, engel durumu yok, yemini verildi.

BİLİRKİŞİ: Ş.H. kızı doğumlu adresinde İnşaat Mühendisleri Odası listesinden bilirkişi, inşaat mühendisi, engel durumu yok, yemini verildi.

Davacı (vekili) kamulaştırmaya konu taşınmazı gösterdiler. Topluca gezildi. Davacı idare vekili kamulaştırmaya konu bu taşınmazdır dedi. Bilirkişiler huzura alındı. Soruldu;

“Taşınmazı gezdik, gerekli hususları saptadık, kamulaştırma evrakını uyguladık. **Tarafların gösterdikleri emsal taşınmazları gördük.** Taşınmazın değerine etki yapacak tüm niteliklerini de araştırdık. Açıklamalı raporumuzu düzenleyerek mahkemeye sunacağız” dediler. Sözleri okundu imzaları alındı.

“Davalı vekili şimdilik bir diyeceğimiz yoktur” dedi. Davacı idare vekili “bizim de diyeceğimiz yoktur” dedi. “Sonradan bildirimde bulunacağım” dedi.

Yapılacak işlem kalmadı, keşfe son verildi.

Hâkim H.Ö. tarafından mimar bilirkişilere yaptığı işe karşılık ...'şer Türk Lirası ve mülk sahibi bilirkişiye de ... Türk Lirası ücret takdir olundu.

Bilirkişilere rapor düzenlemeleri için ... gün süre verildi. Tutulan tutanak topluca imzalandı./.../...

Hâkim	Yazman	Mübaşir
H.Ö.	A.Ç.	İ.B.
Davacı (Vekili)		Davalı (Vekili)
Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi
E.G.	L.A.	Ş.H.

BİLİRKİŞİ RAPORU HAZIRLAMA TEKNİĞİ

Bilirkişi, keşif sırasında yapılar tespitlerin ve dava dosyasındaki evrakların incelemeleri ve değerlendirmeleri sonucu oluşturduğu görüşünü (oyunu), diğer bilirkişilerle tartışarak, uzlaşmaya vararak bir rapor halinde hazırlar, imzalar ve mahkemeye sunar.

Mühür altındaki dava dosyası tüm ekleri ile birlikte ilgili makama verilir veya gönderilir ve bu husus bir tutanağa (teslim tesellüm tutanağı) bağlanır.

Birden çok atanmış bilirkişiler değişik görevleri yansıtmışlarsa veya bunların ortak sonuçlar üzerinde aykırı (farklı) görüşleri varsa, bu durumu gerekçeleri ile birlikte rapora yazarak muhalefet şerhi düşebilir veya ayrı bir rapor verebilir(ler).

Sözlü istenen bilirkişiliklerde, bilirkişinin beyan ettiği oy ve görüş tutanağa geçirilir. Bilirkişi birden fazla ise aralarında görüşürler. Görüşme sonucu bildirilen (oluşturulan) oy ve düşünceler tutanağa yazılır. İşin niteliğine göre bilirkişilerin oy ve görüşlerini yazılı olarak bildirmeleri gerekiyorsa, Yargıç, raporun kaç nüsha olacağını ve raporun verileceği süreyi belirler (mehil verir).

Bilirkişi raporunun hazırlanması için verilecek süre üç ayı geçmez. Bilirkişinin talebi üzerine, kendisini görevlendiren mahkeme gerekçesini göstererek, süreyi üç ayı geçmemek üzere uzatabilir (6100 sayılı kanun- Madde 274).

Bilirkişi kurulu, taşınmaz mal veya kaynağın,

- Cins ve nevini, yüzölçümünü,
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her hususun ayrı ayrı değerini, varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- Arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu hususların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit eder.

İlave Rapor Nedir?

Yargıç bilirkişinin verdiği raporda noksan ve yeterince açıklanmamış görüldüğü hususları tamamlaması için bilirkişiye yeni

sorular yöneltebilir. Taraflar da noksan veya yeterince açıklanmamış hususlarda bilirkişiden açıklama alınmasını, raporun kendilerine tebliğ tarihinden bir hafta zarfında yargıçtan yazılı olarak talep edebilirler.

Bu gibi durumlarda verilen rapora “ilave rapor” veya “ek rapor” denir.

Bilirkişi heyeti tarafından düzenlenerek mahkemeye sunulan raporda “ek rapor” istenme durumları:

- Dava konusu taşınmaz, benzer özelliklere sahip olan bir kıyası emsalin serbest satışı dikkate alınmadan değerlendirilmişse,
- Değerlendirme sırasında maddi bir hata olmuşsa,
- Kıymet takdir komisyonu raporundaki maddi hatalara, ölçümlere itirazlar dikkate alınmamışsa,
- Önceki rapora neden uyulmadığı belirtilmemişse,
- Keşiften sonra dosyaya yeni emsal sunulmuşsa,

aynı heyetten bir ek rapor düzenlemesi istenilir.

Rapor Hazırlanırken Dikkat Edilmesi Gereken Konular

- Bilirkişi raporunu hazırlarken yargıcın istediği hususu en iyi şekilde anlamalıdır.
- Konuyla ilgili belgelerin ve delillerin dosyada olmasına, eğer yoksa temin edilmesine özen göstermelidir.
- Keşif sırasında gözlemlerini dikkatli bir şekilde yapmalıdır.
- Raporunda bulunması gerekli hususları göz önüne alarak gerekli bilgileri toplamalıdır.
- Bilirkişi taraflarla özel olarak iletişim kurmamaya özen göstermelidir.
- Önyargısız ve tarafsız olmalıdır.

Eğer dava konusu kamulaştırma ise 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası koşullarını dikkatle incelemeli ve raporunu yasa koşullarına uygun düzenlemelidir.

Bilirkişi Rapor Formatı Sıralaması

- (1) Raporun kimliği,
 - Hitap cümlesi (hangi mahkemeye verildiği),
 - Dosya numarası,
 - Varsa eski dosya numarası,
 - Davacı ya da davacıların ad ve soyadları,
 - Davacı ya da davacı vekilleri ad ve soyadları,
 - Davalı ya da davalıların ad ve soyadları,
 - Davalı ya da davalı vekilleri ad ve soyadları,

- Davanın konusu (özet),
- Başlık,
- (2) Davanın konusu,
- (3) İncelemeler,
- (4) Taşınmazın cinsi, nevi, yüzölçümü,
- (5) Taşınmazın kıymetine etki eden unsurlar,
- (6) Emlak vergisi beyanı,
- (7) Emsallerin irdelenmesi,
- (8) Emsallerin mukayesesi,
- (9) Aşgari emlak beyan değeri yönünden mukayese,
- (10) Varsa önceki bilirkişi raporundan ayrılma yönleri,
- (11) Kıymet takdir komisyonu raporundan ayrılma yönleri,
- (12) Taşınmazın değerinin hesabı
- (13) Sonuç,
- (14) Arz cümlesi,
- (15) Muhalefet şerhi (varsa),
- (16) Düzenlendiği tarih
- (17) Bilirkişilerin adı, soyadı (uzmanlık dalları ile)
- (18) Bilirkişi veya bilirkişilerin imzaları.

BİLİRKİŞİ RAPOR FORMATI - ÖRNEKLEME

(1) Raporun Kimliği

..... ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİNE

ANKARA

DOSYA NO :/.....
 ESKİ DOSYA NO :/.....
 DAVACI :
 VEKİLİ : Av.
 DAVALI :
 VEKİLİ : Av.
 DAVA KONUSU :

1. (veya 2. veya 3. veya ek) **BİLİRKİŞİ RAPORU**

(2) Davanın Konusu

- a) Davacı dilekçeleri özetleri (davacı iddiası),
- b) Davalı cevap dilekçeleri özetleri (davalı savunması).

(3) İncelemeler

- Tapu-kadastro verileri (topoğrafik, zemin etüdü verileri dahil),
- Piyasa verileri.
- İmar planı verileri,
- Fiyat endeksleri (ÜFE, TEFE, döviz, altın değişim oranları, bölge taşınmaz fiyat endeksleri),
- Güvenli ve güncel sürüm değerlerinin olması,
- Taşınmaz özniteliklerinin aynı ya da benzer olması

istenir.

(4) Taşınmazın Cinsi, Nevi, Yüzölçümü (Arsa/Arazi)

(Ayrıntılı bilgi için bkz. s.25 "Taşınmazın Cins ve Nevinin Belirlenmesi")

(5) Taşınmazın Kıymetine Etki Eden Unsurlar

- Merkezilik-merkeze olan yakınlık uzaklık,
 - Ulaşım imkânlarının etkisi,
 - Tamamlanmış altyapılı bölge özelliği,
 - Bölgenin ticari potansiyeli,
 - Ana arter ile ilişkisi,
 - Arz talep ilişkisi,
 - Mimari, inşaat estetik ve kalite,
 - Bölge emlak serbest piyasa alım-satım ve
 - Bölge kira rayiç değerleri
- incelenmelidir.

(6) Emlak Vergi Beyanı

Taşınmazın değerinde vergi beyanının da dikkate alınması gerekmektedir. Fikir verici niteliği dikkate alınmalıdır.

(7) Emsallerin İrdelenmesi

Kentsel bölge ve imar verileri, temel karşılaştırma ölçütleri olarak kullanılırlar.

- a) Emsaller tablosu hazırlanmalı,
- b) Emsaller açıklama ve hesaplamaları her emsal için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Değerlendirme tarihi öncesi özel amaçlı olmayan emsal (eşdeğer) satışlar belirlenir, dava konusu taşınmazla kıyaslanır, oranlanır ve kıymet değer takdiri yapılır.

Kıyaslama yönteminin amacı, taşınmazlar arası analiz ve sentez yapmak ve taşınmazın doğru değerine ulaşmaktır.

Emsal alımında mutlaka tapuda satış işlemi yapılmış olmalıdır. Tapuda işlem görmeyen alımlar emsal alınamaz.

Kural olarak en iyi emsal satışlar:

- 1) Özel kişiler arasında piyasa koşullarına uygun olarak serbestçe yapılan alım satımlar,
- 2) İhale yöntemi ile yapılan alımlar,
- 3) Taşınmazın yakın tarihli kendi alımıdır.

Emsal taşınmazlar dava konusu taşınmaza göre:

- Benzer yüz ölçümlü (miktarlı) emsal,
 - Yakın bölgeden emsal,
 - Değerlendirme tarihine yakın tarihli satış gören emsal
- olarak seçilmeli, kıyaslaması yapılmalıdır.

Emsaller zorunluluk olmadıkça tercihen benzer yüzölçümlü, birbirine yakın bölgelerden ve değerlendirme tarihine yakın tarihli alım satımlar olmalıdır.

(8) Emsallerin Mukayesesi

- a) Davacı taraf emsalleri,
 - b) Davalı taraf emsalleri,
 - c) Resen seçilen emsaller ve
 - d) Bilirkişi kurulunca bilinen emsaller
- olmak üzere emsalleri dört ana grupta toplayabiliriz.

Emsaller, *kıyaslama emsali* (somut emsal) (kıyasi emsal) veya *fikir verici emsal* olarak değerlendirilmelidir.

Emsal taşınmazın üzerinde bina bulunması halinde binanın satış tarihindeki bedeli, yıpranma payı da dikkate alınmak suretiyle hesaplanarak, toplam satış bedelinden düşüldükten sonra geriye kalan arsanın bedeli, alanına bölünerek 1 m²'sinin satış değeri bulunmalı, kıyaslama emsali veya fikir verici emsal olarak mukayese yapılmalıdır.

(9) Asgari Emlak Beyan Değeri Yönünden Mukayese

Asgari emlak beyan değeri = Emsal taşınmazın emlak vergi beyan değeri / Dava konusu taşınmazın emlak vergi beyan değeri oranlanır ve fikir verici bir değer olarak mukayesesi yapılır.

(10) (Varsa) Önceki Bilirkişi Raporundan Ayrılma Yönleri

Kamulaştırmaya konu olan taşınmazın kıymet takdir komisyonu tarafından tanzim edilen kıymeti ile bilirkişi kurulunca belirlenen değer arasında önemli bir oransızlık bulunursa, ikinci defa keşfe gidilip yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulundan rapor alınması zorunludur.

Yeni keşif ve raporlarda, önceki raporlarda yer alan bilirkişiler seçilmeyecektir.

- İkinci rapor, ilkinin doğruluyorsa sorun yoktur. Ancak iki rapordan düşük değerli raporu davacı kabul etmişse, bu düşük değerli rapora göre karar verilecektir.
- İkinci rapor ilk raporu doğrulamıyorsa yani farklı ise, uzlaştırıcı üçüncü keşif yapılarak üçüncü bir rapor hazırlanacaktır.
- Üçüncü rapor, önceki raporlardan daha aşağı bir değere sahipse bundan bir üst değerdeki rapora itibar edilecektir. Son rapor, her iki rapordaki değer arasında ise son rapora dayanarak karar verilecektir.

(11) Kıymet Takdir Komisyonu Raporundan Ayrılma Yönerisi

Kıymet takdir komisyonu tarafından tayin edilen değer ile birinci bilirkişi kurulunca belirlenen değer arasında önemli bir oransızlık bulunmadığı takdirde alınan ilk rapora göre karar verilecektir. Ayrıca tekrar keşfe gidilip rapor alınmayacaktır.

(12) Taşınmazın Değerinin Hesabı

Arsa (zemin), üstü yapı-ağaç-muhdesat toplam değerinin hesabı, dava konusu taşınmazın cins ve nevine göre hesaplanacaktır.

(12A) İmar parseli - kadastro parseli

Arsa olduğu belirlenen dava konusu parsel ile değerlendirilmede esas alınan kıyasi emsallerin, imar planı uygulamasına tabi tutulmuş olan *imar parseli* mi?, yoksa 1/1000 ölçekli imar planları mevcut olduğu halde uygulamaya tabi tutulmamış *kadastro parseli* mi? olduğunun bilinmesi gerekmektedir.

İmar parselleri, uygulama imar planı içerisinde olup DOP (düzenleme ortaklık payı) kesilmiş taşınmazlardır. İmar uygulamasına (şüyulandırmaya) tabi tutulmuş, imar planı gereği kesintileri yapılmış, muhafaza çizgileri teşkil edilmiş (yola terk gibi) taşınmazlardır.

Arsa ise 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1610 sayılı kanunla değişik 12. maddesi 3. fıkrasında ve Bakanlar Kurulunca 19.08.1972 T ve 7-4897 sayı ile tanımlanmaktadır. Hem dava konusu taşınmazın, hem de emsalin *imar parseli* olması halinde ikisinin mukayesesi yapılarak bulunan değer olduğu gibi kabul edilir. Her ikisinin de *kadastro parseli* olması halinde de ikisinin mukayesesi yapılarak bulunan değer olduğu gibi kabul edilir.

Dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsal *imar parseli* ise mukayese ile bulunan değerden %40 oranında DOP düşülerek hesap yapılır. Dava konusu taşınmaz *imar parseli*, emsal kadastro parseli ise mukayese yapılırken bu durum dikkate alınır ve %40 eklenir.

Özetle, taşınmazın niteliğinin arsa veya arazi olmasının tespiti ile taşınmazın imar parseli veya kadastro parseli olup olmadığının tespiti yapılarak taşınmazın değer tespiti, hesaplanmalıdır. Farklılık gösteren durumlarda yasa gereği %40 DOP düşülmesi gerekmektedir.

(12B) İmar Kanunu ve düzenleme ortaklık payı (DOP)

Taşınmazın değer hesabında dikkat edilecek bir başka husus da düzenleme ortaklık payı kesintisidir. İmar Yasasının 18. maddesine göre, imar planı uygulaması sırasında arsa ve ara-

zilerin bir kısmı okul, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri gibi umumi hizmetler için kullanılan tesislerin yapımı amacıyla “düzenleme ortaklık payı” olarak kullanılabilir. Kamulaştırma Kanunu’nun 35. maddesinde bahsi geçen DOP, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alan/saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülme işlemidir.

İmar Kanunu’nun 18/2. maddesi, “düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ‘düzenleme ortaklık payı’ olarak düşülebilir” der.

Düzenleme ortaklık payı taşınmazların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40’ını geçemez.

- 3.12.2003 tarihinden sonra düzenleme ortaklık payı %40’tır.

- 3.12.2003 tarihinden önce ise DOP kesinti oranı %35 olarak kabul edilmekteydi.

Düzenleme ortaklık payları içinde,

- 1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,
- 2) Yol, meydan,
- 3) Park, otopark,
- 4) Çocuk bahçesi, yeşil saha,
- 5) İbadet yeri ve karakol

yerleri bulunmaktadır.

İmar Kanunu’nun 5006 sayılı kanunla değiştirilen maddelerine göre, düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağını tanımlanmıştır. Taşınmazlarda başka amaçla düzenleme ortaklık payı kesilemez (Değişik fıkra: 03.12.2003 - 5006 S.K./1. md).

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olması halinde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi durumunda düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden *bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz*. Ancak bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel teşkil etmez. Bir eksiklik kalmışsa idare kamulaştırma ile bu miktarı çözecektir.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, paydaşlık (şüyulaşma) sadece zemine ait olup, hisselerin (şüyunun) giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellerde plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

(12C) Binanın bedeli

Taşınmazın değerinin hesabında, taşınmaz üzerinde bina varsa binanın bedeli, satış tarihinde geçerli olan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyatları kullanılarak belirlenir. Yapının cinsi ve sınıfının yanı sıra aşağıdaki özellikleri de dikkate alınarak değerlendirilir ve yıpranma payı düşülür.

- 1) Yapım yılı (yaşı) ve tekniği (yığma, kâgir, yarı kâgir, betonarme karkas, çelik karkas vb),
- 2) Alanı (toplam ve taban alanı),
- 3) Yapımında kullanılan malzeme işçiliğin kalitesi,

- 4) Bakım ve onarım durumu,
- 5) Mekânsal kullanım özellikleri,
- 6) Asansör, kalorifer, yalıtım, jeneratör, su deposu vb bulunması,
- 7) Otopark, güvenlik sistemi olması,
- 8) Kalorifer panjur vb özel imalatların olması.

Dava konusu taşınmazla bütün özellikleri mukayese edilen emsalin değerlerinin birbirlerine oranları belirlenir.

Değerlendirmeye esas kabul edilen kıyasi emsaller için bu oranların; %75-80'i, %90'ı, 1,50 katı veya 2 katı olması kabul edilebilir, ancak %10'u veya 40 katı olması kabul edilemez.

Bazı emsaller de sadece fikir verici mahiyette değerlendirilebilir.

(13) Sonuç

Bu bölümde bilirkişiler yaptıkları değerlendirme sonucunu ve kanaatlerini rapor sonucu olarak yazarlar.

(14) Arz cümlesi

(15) Muhalefet şerhi (varsa)

Raporu hazırlayan bilirkişiler birden fazla ise ve sonuçta görüş birliğine varamamışlarsa, anlaşamamanın nedenleri.

(16) Düzenlendiği tarih

(17) Bilirkişilerin adı, soyadı (uzmanlık dalları ile)

(18) Bilirkişi veya bilirkişilerin imzaları.

4

KAMULAŞTIRMA BEDELLERİ NASIL HESAPLANIR?

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

Değerlendirme, dava konusu olan taşınmazın (arsa) değerlendirme tarihinden önce ve özel amacı olmayan emsal satışları ile karşılaştırılarak irdelenmesi suretiyle yapılır.

Emsallerin dava konusu taşınmazla aynı bölgede bulunması, ona yakın büyüklükte olması ve satışının değerlendirme tarihinden önce (ona yakın tarihte) yapılmış olması gerekmektedir.

- Dava konusu taşınmazın bedeli, serbest satış fiyatlarına,
- Üzerindeki binanın bedeli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yıllık yapı yaklaşık birim maliyetleri değerlerine,

göre belirlenmelidir.

Yapının,

- Değer biçme tarihindeki resmi birim fiyatları,
- Bu fiyatlara göre yapı maliyet hesabı yapılmalıdır.

Yapılara değer takdir edilebilmesi için, öncelikle yapının sınıfının belirlenmesi gerekmektedir.

Yapının sınıfı belirlendikten sonra, maliyet hesabı, değerlendirme tarihindeki resmi birim fiyatlara göre belirlenmelidir. Yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı yaklaşık birim maliyetleri listesindeki yapı sınıfına göre bedel tespiti yapılır.

Yapının yaşına göre, yıpranma payının hesabı yapılmalıdır. Bu bedel yapı sınıfına göre tespit edilen bedelden düşülmelidir.

Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yayımlanmaktadır. Dava tarihindeki birim fiyatlar tablodan alınır.

Yapının tüm özelliklerinin bilirkişi kurul raporunda yer alması gerekmektedir.

Üzerindeki yapı yıkılmış ise, kıymet takdir komisyonundaki tespit ve özelliklerine göre veya şahit/shahitler dinlenerek değerlendirilmesinin yapılması gerekir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas alınır. *Müracaat tarihi, diğer bir deyişle davanın açıldığı tarih, değerlendirme tarihidir.*

EMSAL İNCELEMESİ

Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsal taşınmaz dava konusu taşınmazların değerlendirilmesi sırasında dikkate alınan, dava konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, aynı çevre koşullarında, benzer fiziksel ve çevresel özelliklere sahip, tapuda aynı bölgede, aynı pafta ve/veya aynı adada yer alan gayrimenkullerdir/taşınmazlardır.

Davacı ve davalı tarafların bildirdiği, bölge tapu sicil müdürlüklerince teyit edilmiş, onanmış olan emsaller ile mahkeme tarafından resen istenilmiş olan emsaller, belli koşullar dikkate alınarak değerlendirilir.

Bu emsallerin yetersiz kalması halinde ise bilirkişi heyeti resen emsal bularak değerlendirir veya yeni emsallerin bildirilmesini mahkemeden talep eder.

Dava konusu taşınmazın kıymet takdiri yapılırken değerlendirmeye ışık tutacak unsurlardan biri de söz konusu taşınmaza, emsal (eşdeğer) taşınmazların tespiti.

Bir taşınmazın emsal olarak alınması ve değerlendirmede kullanılabilmesi için:

- 1) *Dava konusu taşınmazla aynı bölgede olması,*
- 2) *Yüz ölçümlerinin yakın büyüklükte olması,*
- 3) *Bölge içinde çevresel ve fiziksel özelliklerinin benzer olması,*
- 4) *Satış işleminin değerlendirme tarihi öncesi, yakın tarihte yapılmış olması*

gerekmektedir.

Emsallerin değerlendirilmesinde tapu sicil müdürlüklerinden söz konusu taşınmazların satış bedelleri yazı ile alınır.

Emsal taşınmazın satış işlemlerinin yapıldığı tarih ile dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi karşılaştırılarak, emsal taşınmazın satış bedeli, değerlendirme tarihi bedeline uyarlanır.

Emsalleri, bilirkişiler tespit edebileceği gibi, taraflar ve/veya mahkeme mercii de emsal tespiti yapabilir.

Emsaller incelenirken özellikle yasal hükümlere göre, emsal olamayacak satışlar tespit edilmiştir. Bu satışlar şunlardır:

- Özel amaçlı satışlar,
- Kamulaştırma karşılığı satışlar,
- Kamulaştırmadan sonraki satışlar,
- Harici senetle yapılan satışlar,
- Paydaşların birbirlerine yaptığı satışlar.

Bu tür satışlar yasal olarak emsal kabul edilmemektedir. Emsal olamayacak, değerlendirilemeyecek, kıyaslanamayacak satışları biraz daha açmak ve örnek vermek istersek:

- *Özel amaçlı satışlar*

- 1) Kamulaştırma nedeniyle satışlar,
- 2) Banka satışları (alımları),
- 3) Küçük (artık) parsel satışları (ruhsat vb için),
- 4) Muvazaalı satışlar (ortak şirketler, aynı amaçlı kuruluşlar, aile bireyleri vb arasındaki satışlar),
- 5) Taşınmaz paydaşlarının birbirlerine yaptıkları satışlar,
- 6) Taşınmazda aynı oranda pay sahibi olanların aynı tarihte farklı değerlerle yaptıkları satışlar,
- 7) Değerlendirme tarihinden sonra yapılan satışlar

"özel amaçlı satışlar"a örnek olarak gösterilebilir.

- *Kamulaştırma karşılığı satışlar*

Kamulaştırma nedeniyle başka bir taşınmaza biçilen değer emsal olarak ele alınmamaktadır.

- *Kamulaştırmada anlaşmalı satışlar*

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi gereği, idare ile mal sahibinin anlaşması sonucu ortaya çıkan değer emsal olarak kabul edilmemektedir.

- *Kamulaştırmadan sonra yapılan satışlar*

Kamulaştırma Kanunu'nun 11. madde 1. bendinde kamulaştırma gününden önceki satışların emsal olarak kabul edilebileceği belirtilmektedir.

- *Harici senetle yapılan satışlar*

Adi senet, noterce düzenlenen satış senetleri veya satış vaadi senetleri ile yapılan satışlar emsal olarak alınamazlar.

- *Paydaşların satışı*

Paydaşların birbiri arasında yapmış olukları satışlar.

Bir Taşınmazın Emsal Alınabilmesi

Bir taşınmazın emsal alınabilmesi için özetle:

- 1) Dava konusu taşınmazla aynı bölgede yer alması,
- 2) Yüz ölçümlerinin yakın büyükte olması,
- 3) Bölge içindeki konumları ile çevresel ve fiziksel özelliklerinin benzerliğinin bulunması ve

4) Satış işleminin, değerlendirilme tarihinden önce yapılmış olması gerekmektedir.

Ancak yukarıdaki özellikleri taşısalar bile satışlarının özel amaçlı yapıldığı kabul edilen taşınmazlar, emsal alınamazlar.

Emsal alınan taşımazın, alım satımının kimler arasında, ne zaman ve hangi bedelle yapıldığının tapu kaydında belirtilmesi şarttır.

Yüzölçümü, satış tarihi ve satış bedeli belirtilmeyen emsaller değerlendirilemezler.

Üzerinde bina bulunmayan emsalin satış bedeli, alanına bölünerek 1 m²'sinin bedeli bulunduğundan sonra bu değer, endeks katsayıları ile değerlendirme tarihine getirilir.

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \text{Satış Değeri} \times \frac{\text{Değerlendirme Tarihindeki Katsayı}}{\text{Satış Tarihindeki Katsayı}}$$

Emsal taşınmazın üzerinde bina mevcut ise, binanın satış tarihindeki değeri hesaplanır. Satış bedelinden bina bedeli çıkılarak çıplak arsa bedeli ve arsa 1 m² değeri bulunur.

Arsanın olduğu gibi mukayese ve değerlendirmesi yapılır.

Emsallerle Mukayesenin Yapılması

Satış değerinin değerlendirme tarihindeki karşılığı hesaplanan emsal taşımazın, dava konusu taşınmazla olan üstün ve noksan, benzer ve benzer olmayan nitelikleri karşılaştırılmasıdır.

Emsal taşınmazın, dava konusu taşınmazla mukayesesi yapılırken dikkat edilecek özellikler özetlersek:

- 1) Vastı (arazi, arsa vb)
- 2) İmar durumu (imar parseli, kadastral parsel)
- 3) Büyüklüğü (alım satım kolaylığı)
- 4) Boyutları ve topoğrafik yapısı
- 5) Konumu (manzara, yol vb)
- 6) Çevresindeki gelişim ve imar faaliyetleri
- 7) Merkezlerle yakınlığı
- 8) Ulaşım olanakları
- 9) Alım satım kolaylığı
- 10) Belediye hizmetlerinden yararlanma durumu vb.

Raporda, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın mukayesesi sonucu, fikir verici emsal veya kıyas-ı emsal olarak, emsal taşınmazın kullanıma şekli açıklanacaktır.

ENDEKSLEME NASIL YAPILIR?

Bilirkişi raporlarında emsal karşılaştırmasında en önemli konulardan biri de taşınmazların birim satış değerlerinin dava tarihine getirilmesidir. Bu konuda bir örnek ile açıklama yapmak yerinde olacaktır.

ÖRNEKLEME

Toptan Eşya Fiyatları Endeksi (1994 = 100)

Aylık Genel Endeks Sayıları

Sene / ay	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	 aylar
1996	244.80	259.10	277.30	299.70	312.10	320.60	
1997	435.80	462.80	490.70	517.90	544.80	563.40	
1998	839.10	877.40	912.70	949.30	980.20	995.50	
1999	1258.60	1301.00	1352.90	1424.40	1469.90	1496.50	
2000	2094.00	2179.30	2246.80	2300.50	2339.50	2346.40	
2001	2686.80	2757.60	3035.00	3470.80	3689.60	3795.60	
2002	5157.40	5289.50	5387.90	5485.50	5508.40	5572.00	
2003	6840.70	7055.70	7281.80	7410.00	7364.00	7222.20	
2004	7576.50	7700.60	7862.20	8070.50	8067.80	7982.70	
2005	8328.42	8326.55	8503.60	8675.43	8467.64	8677.15	
2006	8957.94	8980.93	9003.20	9177.76	9432.06	9811.35	
2007	9797.71	9890.38	9986.64	10066.38	10105.89	10095.11	
2008	10429.14	10696.37	11035.44	11531.83	11776.07	11814.14	
2009	11253.10	11384.56	11417.60	11491.59	11485.84	11594.31	
2010	11962.11	12161.10	12397.44	12689.09	12543.26	12480.04	
2011	13.254,42	13.482,86	13.647,36	13.730,69	13.751,52	13.752,24	
2012	14.729,94	14.716,29	14.769,45	14.781,66	14.859,96	14.637,99	

ÖRNEK 1

Dava konusu taşınmazın değerlendirme (dava) tarihi (DT) Şubat 2008 olsun,

Emsal taşınmazın satış tarihi (ST) Ocak 2006 olsun,

Endeksleme sonucu:

(DT) 10.696,37 (Şubat 2008) / (ST) 8.957,94 (Ocak 2006) = 1,194 oranı bulunacaktır.

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \frac{\text{Satış Değeri} \times \text{Değerlendirme Tarihindeki Katsayı}}{\text{Satış Tarihindeki Katsayı}}$$

ÖRNEK 2

Tablodan (DİE Toptan Eşya Fiyat Endeksi) Nisan 2005 karşılığı endeks (dava tarihi = değerlendirme tarihi) / Şubat 2000 karşılığı endeks (emsalin satış tarihi) oranlanır.

Bu oran $(8.675,43 / 2.179,30) \times$ emsalin birim TL/m² karşılığı ile taşınmazın değerlendirme tarihindeki birim miktarının (m²) değeri bulunur.

ÖRNEK 3

Çamlık Mahallesi, 945 pafta, 25 ada, 12 parsel sayılı, 550,00 m² miktarlı taşınmazın tamamı 18.02.2003 tarihinde S. K. tarafından 165.000,00 TL bedel karşılığında A. T.'e satılmıştır. Üzerinde bina bulunmayan emsal, dava konusu taşınmazla aynı mahallede ve ona yakın büyüklükte olup, satış işlemi değerlendirme tarihinden 3 yıl, 2 ay, 24 gün önce yapılmıştır.

Endeksleme Yapılması

Davanın değerlendirme tarihi	: 12.05.2006
Emsalin satış tarihi	: 18.02.2003
Değerlendirme tarihindeki katsayı	: 9.432,06
Emsalin satış tarihindeki katsayı	: 7.055,70
Emsalin 1 m ² 'sinin satış değeri	: 300,00 TL
Bu Değerin Değerlendirme Tarihindeki Karşılığı: $300,00 \text{ TL} \times 9.432,06 / 7.055,70 = \mathbf{401,04 \text{ TL}}$	

5

KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN ÖRNEK BİLİRKİŞİ RAPORLARI

Örnek olarak verilen bilirkişi raporları, gerçek dava dosyalarından alınan gerçek raporlardır.

ÖRNEK 1

S... 2. Asliye Hukuk Hakimliği'ne (Bilirkişi Raporudur)

DOSYA NO : 2011 / 13
HAKİM : İ. Y.
DAVACI : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. G. İ. O.
DAVALI : F. S.
VEKİLİ : Av. E. S. Ö
DAVA KONUSU : Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve
Taşınmazın Tapuya Tescili
DAVA TARİHİ : 05.01.2011

Yukarıda belirtilen taraflar arasında açılmış olan davada bilirkişi seçildiği-
mizden 30.03.2012 tarihinde belirlenen saatte Sayın Hâkim İ. Y. başkanlı-
ğındaki mahkeme heyeti ve tarafların vekilleri ile birlikte keşfe gidildi. Keşif
sırasında yapılan açıklamalar dinlenip dava konusu taşınmaz ile emsal
arsalar üzerinde gerekli tetkik ve tespitler yapıldı. Dosyadaki evrakın ince-
lenmesinden sonra bu rapor, tarafımızdan düzenlendi.

OLAY:

Davacı, S... İlçesi, Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 38 ada, 28 parsel sayılı,
1009,00 m² miktarlı dere koruma bandı dâhilinde kalan taşınmazın
davalıya ait 116/4240 hissesinin, İstanbul Büyükşehir Belediye
Encümeninin 09.12.2009 tarih ve 2225 - 2175 sayılı kararı ile yapılan
kamulaştırma gereği, uzlaşma yolu ile satın alınması için uzlaşma komis-
yonuyla görüşmek üzere toplantıya çağrılan davalı, bu toplantıya icabet
etmediğinden, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yeniden tespit edil-
mesini ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına tapuya tescil
edilmesini istemektedir.

TAPU KAYDI:

S... Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 22.02.2011 tarih ve 877 sayılı
yazısının ekindeki tapu kayıtlarına göre: "S... İlçesi, Piri Mehmet Paşa
Mahallesi, İskele Caddesi, 38 ada, 28 parsel sayılı, 1009,00 m² yüzölçümlü
taşınmazın mesken olarak kullanılan 116/4240 arsa paylı, 3. kat 31 no'lu
bağımsız bölümü B. Kızı F. S. adına kayıtlıdır."

İMAR DURUMU:

S... Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.01.2011 tarih ve 105853/400-110 sayılı yazısında: "İstanbul İli, S... İlçesi, Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 38 ada, 28 parsel no'lu taşınmazın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı 15.02.2007 tarih 288 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 26.02.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır. Söz konusu parsel, 26.02.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatına göre park alanı olarak düzenlenmiştir." denilmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLERİ:

Dava konusu taşınmaz, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 12. maddesi ile buna göre çıkartılan 28.02.1983 tarih, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ve bu kararnameyi açıklayan Maliye Bakanlığı'nın 03.07.1984 tarihli *Resmî Gazete*'de yayınlanan genel tebliğine göre, arsa niteliklerini taşımaktadır.

Dava konusu taşınmaz, belediye sınırları içinde ve uygulama imar planı kapsamındadır. Ali Çetinkaya ve Atatürk caddelerinin kesiştiği yerde bulunan taşınmazın bulunduğu bölge, ticari alana dönüşmüştür. Çevresinde alt katları işyeri, üst katları konut olarak kullanılan bitişik nizamda yapılmış binalar mevcuttur. Dava konusu parsel, dere koruma bandı dâhilinde kaldığı için 1/5000 ve 1/1000 planda yapılan tahsis edilen alanın içine alınmıştır. Belediyenin yol, su, elektrik gibi hizmetlerinden yararlanan taşınmaz, ulaşımı olanakları açısından iyi durumdadır.

Dava konusu parselin şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı üzerine bina yapımı için uygundur. Üzerinde 5 normal katı konut olarak kullanılan, zemin katında asma katlı dükkânlar olan betonarme karkas bina bulunan taşınmaz, alım-satımı kolay yapılabilecek büyüklüktedir.

Binanın 3. katındaki dava konusu 31 no'lu bağımsız bölüm, 3 yatak odası, salon, mutfak, banyo, WC ve 2 balkonlu konut niteliğindedir. Demir doğramalı apartman kapısından girildikten sonra mermer kaplı basamakları olan ve üzerinde ahşap küpeşesi bulunan demir korkuluklu merdivenle çıkılan dairenin kapıları ahşap, pencereleri PVC doğramalıdır. Balkonlar alüminyum doğrama ve camla kapatılmıştır. Döşemeler, salonda parke, yatak odalarında PVC, koridor ve ıslak hacimlerde palladien kaplanmıştır. Oda duvarları saten boyalı ve badanalı, banyo ve WC duvarları tavana kadar seramik kaplıdır. Mutfakta dolaplar ve çalışma tezgâhı, banyoda ve WC'de vitrifiye vardır. Elektrik, temiz su, pis su tesisatı bulunan daire kat kaloriferi ile ısıtılmaktadır.

EMLAK VERGİSİ BEYANI:

S... Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü Emlak Şefliği'nin 19.01.2011 tarih ve 62203-179/105854 sayılı yazısının ekindeki davacıya ait 2010-2011 yılı vergi beyannamesi suretlerine göre dava konusu arsa için 500,00 TL/m² değer beyan edilmiştir.

DEĞERLENDİRME TARİHİ:

İstanbul Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 9.12.2009 tarih ve 2225-2175 sayılı kararı ile kamulaştırma işlemine başlanılan taşınmaz için 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 10. maddesine göre takdir edilen bedel üzerinde taşınmazın malikleri ile görüşme yapılarak

uzlaşma sağlanamadığı için taşınmazın değerinin bilirkişiler tarafından yeniden tespiti ve idare adına tesciline karar verilmesi talebiyle 05.01.2011 tarihinde işbu dava açılmıştır. Davanın açıldığı 05.01.2011 tarihi değerlendirme tarihi olmaktadır.

TAŞINMAZIN KULLANILMASI HALİNDE GETİREBİLECEĞİ NET GELİR:

Dava konusu 31 no'lu bağımsız bölüm, konut olarak kiraya verilmesi halinde ayda 750,00 TL, yılda 9000,00 TL gelir getirebilecek durumdadır.

DEĞERLENDİRME TARİHİNDEN ÖNCEKİ ÖZEL AMACI OLMAYAN EMSAL SATIŞLARI:

Dosyada mevcut olan emsallerin tamamı, dava konusu taşınmaza göre, tüm eksik ve üstün yönleri dikkate alınarak değerlendirilmek suretiyle incelenmiştir. Emsalin satışı sırasında üzerinde bina bulunması halinde, önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatları ile yıpranma payı da dikkate alınarak mevcut binanın bedeli hesaplanmış ve toplam satış bedelinden düşülmüştür. Geriye kalan arsanın tamamının satış bedeli, alanına bölünerek 1 m²'sinin satış bedeli bulunduktan sonra satış değerinin, değerlendirme tarihindeki karşılığı Devlet İstatistik Enstitüsü'nün yayınladığı Toptan Eşya Fiyatları Endeksi kullanılarak hesaplanmıştır.

D.İ.E. (1994 = 100 BAZLI) Ocak 2011 Toptan Eşya Fiyatları Endeksi Katsayısı: 13254,42.

A- DAVALI EMSALLERİ:

Dosyada, davalı vekili tarafından sunulan emsal bildirimine rastlanmamıştır.

B- MAHKEMECE RESEN İSTENEN EMSALLER :

Dosyada, mahkemenin talebi üzerine Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bildirilen resen emsal bildirimine rastlanmamıştır.

C- DAVACI EMSALLERİ:

Davacı vekili tarafından bildirilen ve S... Tapu Sicil Müdürlüğü'nce teyit edilmiş olan 8 adet emsal aşağıda incelenmiştir.

1- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 15 ada, 128 parsel sayılı, 155,92 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/8 hissesi (19,49 m²) 11.06.2009 tarihinde 3.000,00 TL bedel karşılığında İ. oğlu F. Ö. tarafından O. N. kızı A. L. Ö.'ye satılmıştır. Aile bireyleri arasında yapılan küçük bir hissenin satışı olduğu için **emsal kabul edilmemiştir.**

2- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 15 ada, 137 parsel sayılı, 173,45 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/4 hissesi (43,36 m²) 11.06.2009 tarihinde 6.500,00 TL bedel karşılığında İ. oğlu F. Ö. tarafından O. N. kızı A. L. Ö.'ye satılmıştır. Aile bireyleri arasında yapılan küçük bir hissenin satışı olduğu için **emsal kabul edilmemiştir.**

3- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 15 ada, 138 parsel sayılı, 169,32 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı 13.11.2009 tarihinde 24.500,00 TL bedel karşılığında H. oğlu T. A. tarafından S. oğlu S. B. ve H. kızı S. B.'ya satılmıştır. Arsanın satış tarihindeki değeri 145,00 TL/m² olup, bu değer değerlendirme tarihindeki karşılığı 145,00 TL/m² x 13254,42 / 11815,57 = 163,00 TL/m²'dir. Belediye sınırları içinde kalan ve imar planı kapsamında bulunan arsanın şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı üzerine bina yapımı için

uygundur. Belediyenin yol, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinden yararlanan parsel, alım-satımı kolaylıkla yapılabilecek büyüklüktedir. Dava konusu taşınmazla aynı mahallede bulunan emsal iyi ulaşım olanaklarına sahiptir.

Emsal arsanın özellikleri incelendiğinde, satışı sırasında beyan edilen satış bedelinin rayiç değerini yansıtmaktan çok uzak olduğu kanısına varıldığından, **emsal alınmamıştır.**

4- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 15 ada, 141 parsel sayılı, 1303,51 m² yüzölçümlü taşınmazın 26/1303 hissesi (26,00 m²) 11.06.2009 tarihinde 4.000,00 TL bedel karşılığında İ. oğlu F. Ö. tarafından O. N. kızı A. L. Ö.'ye satılmıştır. Aile bireyleri arasında yapılan küçük bir hissenin satışı olduğu için **emsal kabul edilmemiştir.**

5- S..., Değirmenköy Mahallesi, 79 ada, 7 parsel sayılı, 385,81 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı 23.08.2007 tarihinde 26.000,00 TL bedel karşılığında İ. oğlu R. T. tarafından R. oğlu H. T.'ye satılmıştır. Aile bireyleri (baba-oğul) arasında yapılan bir satış olduğu için **emsal alınmamıştır.**

6- S..., Değirmenköy Mahallesi, 79 ada, 6 parsel sayılı, 337,22 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı 28.12.1993 tarihinde 8.000,00 TL bedel karşılığında A. oğlu O. M. tarafından T. oğlu C. O.'ya satılmıştır. Dava konusu taşınmazın uzağında, farklı niteliklere sahip olan bir bölgede bulunan arsanın değerlendirme tarihinden 17 yıl önce yapılan satışı sırasında beyan edilen değeri 24,00 TL/m² olup, inandırıcı bulunmadığından **emsal alınmamıştır.**

7- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 38 ada, 28 parsel sayılı, 1009,00 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerindeki asma katlı dükkân 08.04.2005 tarihinde 6.750,00 TL bedel karşılığında M. oğlu S. K. tarafından Ş. kızı S. K.'ya satılmıştır. Satışı yapılan bağımsız bölümün arsa payı belirtilmediği için **değerlendirilememiştir.**

8- S..., Piri Mehmet Paşa Mahallesi, 38 ada, 28 parsel sayılı, 1009,00 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerindeki asma katlı dükkân 13.04.2006 tarihinde 15.500,00 TL bedel karşılığında M. oğlu M. O. tarafından T. T. Elektrik ve Elektronik Ltd. Şti.'ne satılmıştır. Satışı yapılan bağımsız bölümün arsa payı belirtilmediği için **değerlendirilememiştir.**

D- HEYETİMİZCE BİLİLEN EMSALLER:

Dosyada mevcut emsaller arasında kıyası emsal alınabilecek nitelikte emsal bulunmadığı için tapu kayıtlarının teyidi bilahare istenilmek üzere, mahkemenizin 2010/520 esas sayılı dosyasına S... Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 08.11.2010 tarihli 3656 sayılı yazısı ile sunulan emsallerden iki adet emsal aşağıda incelenmiştir.

1- S..., Pirimehmet Paşa Mahallesi 15 ada 137 parsel sayılı 173,45 m² miktartlı arsanın 1/4 hissesi 19.12.2008 tarihinde A. O. H. tarafından 38.000,00 TL bedel karşılığında H. C. K'ya satılmıştır. Arsanın satış tarihindeki değeri 876,35 TL/m², bu değer in değerlendirme tarihindeki karşılığı 876,35 TL/m² x 13254,42 / 11227,24 = 1034,58 TL/m²'dir. Dava konusu taşınmaz gibi belediye sınırları içinde ve imar planı kapsamında olan emsal, belediyenin altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ulaşım olanakları açısından iyi durumdadır. Şerif sokağa cepheli olan emsalin boyutları, şekli ve topoğrafik yapısı üzerine

bina yapımı için uygundur. Alım-satım kabiliyeti dava konusu taşınmaza göre daha yüksektir. Dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihindeki vergi değeri (500,00 TL/m²), daha az tercih edilen bir bölgede ve konumda olan emsalin vergi değerinin (168,00 TL/m²) yaklaşık 3 katı kadardır. Dava konusu parselin satış değeri de emsalin satış sırasında beyan edilen bedelin yaklaşık 2,5 katı kadardır. Tüm üstün ve eksik yönleri dikkate alınarak değerlendirilmek üzere **kıyası emsal kabul edilmiştir.**

2- S...., Pirimehmet Paşa Mahallesi 15 ada 141 parsel sayılı 1303,51 m² miktartlı arsanın 26/1303 hissesi 09.12.2008 tarihinde A. O. H. tarafından 24.000,00 TL bedel karşılığında H. C. K.'ya satılmıştır. Arsanın satış tarihindeki değeri 923,08 TL/m², bu değerın değerlendirme tarihindeki karşılığı 923,08 TL/m² x 13254,42 / 11227,24 = 1089,75 TL/m²'dir. Dava konusu taşınmaz gibi belediye sınırları içinde ve imar planı kapsamında olan emsal, belediyenin altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ulaşım olanakları açısından iyi durumdadır. Vehbi Duru sokağına cepheli olan emsalın boyutları, şekli ve topoğrafik yapısı üzerine bina yapımı için uygundur. Büyüklüğü ve alım-satım kabiliyeti dava konusu taşınmaza yakındır. Dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihindeki vergi değeri (500,00 TL/m²), daha az tercih edilen bir bölgede ve konumda olan emsalin vergi değerinin (130,00 TL/m²) 3,5-4,0 katı kadardır. Dava konusu parselin satış değeri de emsalin satış sırasında beyan edilen bedelin yaklaşık 2,0-2,5 katı kadardır. Tüm üstün ve eksik yönleri dikkate alınarak değerlendirilmek üzere **kıyası emsal kabul edilmiştir.**

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORUNA UYULMAYIŞ NEDENİ:

Kıymet Takdir Komisyonu'nun, dava konusu taşınmazın değerini belirlerken, bulunduğu bölgenin niteliklerini, parselin özelliklerini, bölge içindeki konumunu, belediye hizmetlerinden yararlanma durumunu ve ulaşım olanaklarını emsallerle karşılaştırarak gereği gibi incelemeyen değerlendirdiği kanısına varıldığı için raporuna uyulmamıştır.

GERİYE KALAN KISIMDAKİ DEĞER DEĞİŞİKLİĞİ:

Toplam alanı 1009,00 m² olan dava konusu parselin tamamı kamulaştırıldığı için geriye kalan kısmı bulunmamaktadır.

TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ:

A- ARSANIN BEDELİ:

Arsanın, bulunduğu bölgenin nitelikleri, çevresindeki gelişim, tüm ulaşım olanakları, büyüklüğü ile topoğrafik durumunun üzerine bina yapımına uygunluğu ve alım-satım kolaylığı dikkate alınarak, dosyada mevcut emsallerle karşılaştırılmasından sonra serbest satış fiyatlarına göre belirlenen 05.01.2011 tarihindeki değeri 2.500,00 TL/m²'dir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin içtihatları doğrultusunda arsa olduğu belirlenen dava konusu taşınmazın değerlendirilmesinde esas alınan kıyası emsaller de onun gibi kadastral parseller olduğundan D.O.P. kesilmemiştir.

Davalıya Ait Arsanın Bedeli: 1009,00 m² x 2.500,00 TL/m² x 116 / 4240 = 69.011,79 TL.

B- BİNANIN BEDELİ:

Üst katları konut, zemin katı dükkân olarak kullanılan betonarme karkas binanın, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2011 yılı yaklaşık birim maliyet fiyatları listesine göre belirlenen III/B grubu maliyet değeri 565,00 TL/m²'dir.

Emlak vergisine esas alınan yıpranma payı oranları cetveline göre, binanın yaşı, cinsi, yapımında kullanılan malzeme, işçiliğin kalitesi ile bakım ve onarım durumu dikkate alınarak belirlenen yıpranma payı oranı %15'dir.

Davaliya Ait 31 No'lu B.B. : $113,42 \text{ m}^2 \times 565,00 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 54.469,95 \text{ TL}$
Ortak Alanlardan Gelen Pay : $34,06 \text{ m}^2 \times 565,00 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 16.357,32 \text{ TL}$
Toplam 70.827 ,27 TL

SONUÇ:

Dava konusu taşınmazın, davalıya ait bağımsız bölümü ile bu bölümün arsa payının aşağıda hesaplanan **05.01.2011 tarihinde toplam bedeli 139.839,06 TL'dir.**

Arsanın Bedeli = 69.011,79 TL
Binanın Bedeli = 70.827,27 TL
Genel Toplam = 139.839,06 TL

Bilirkişi kurumumuzun konuya ilişkin çalışmalarının sonucunda vardığı kanaati belirten bu rapor, tarafımızdan düzenlenmiş olup, yüksek mahkemenizin takdirlere arz olunur. 15.06.2012

BİLİRKİŞİ KURULU

H. S. F. K. H. K. Ç. H. F. O. A.
 Yük. Mim. İnşaat Müh. İnşaat Müh. Harita ve Kad. Müh. Harita ve Kad. Müh.

ÖRNEK 2

Ankara 13. Asliye Hukuk Mahkemesi Hakimliği'ne (Bilirkişi Kurulu Raporu)

DOSYA NO : 2010 / 478
DAVACI : Altındağ Belediye Başkanlığı
DAVACI VEKİLİ : Av. A. A.
DAVALI : Ş. A.
DAVA KONUSU : Kamulaştırma Bedel Tespit ve Tescili

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada resen bilirkişi seçtiğimizizden, keşif günü ilgililerle taşınmazın bulunduğu yere gidildi. Taşınmaz özelliği ve çevre koşulları dikkate alınarak gezilip görüldü. Gerek dosyada ve gerekse bahse konu taşınmaz üzerinde yapılan inceleme ve 2942/4650 Sayılı Kamulaştırma Yasası gereğince iş bu bilirkişi kurulu raporu düzenlenmiştir.

İSTEM:

Davacı idare vekili dava dilekçesinde özetle; Altındağ İlçesi, İnönü Mahallesi'nde kain imarın 384 ada 19 ve 20 parsellerinin davalı adına tescilli olduğunu, bu taşınmazların üzerinde bulunan tüm müştemilatı ile birlikte kamulaştırılmasına dair Altındağ Belediye Encümeni'nin 02.12.2009 tarih ve 1167 ve aynı tarih ve 1168 sayılı kararların alınmış ve Altındağ Kaymakamlığı tarafından kamu yararı kararının tasdik edilmiş olduğunu, kamulaştırma kararının davalıya tebliğ edildiğini, takdir edilen kamulaştırma bedeli üzerinden uzlaşmaya davet edildiğini, uzlaşma sağlanmadığını, ifade ederek; taşınmazın bedelinin tespiti ile ödenecek bedel karşılığında taşınmazın tapu kaydının iptali ile belediye adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

SAVUNMA:

Davalı mahkemeye bilgi olarak sunduğu dilekçesinde özetle; 04.03.2011 tarihinde Altındağ Belediyesi'ne bağlı ekipler tarafından evinin bitişiğindeki binanın kamulaştırma nedeniyle yıkılması nedeniyle ciddi hasarlar meydana geldiğini, duvarların çöktüğünü, evlerini terk ederek başka bir yere taşındıklarını, ifade ederek, taşınmazın mahallinde yapılacak değer tespitinde bu hususun dikkate alınmasını talep etmiştir.

DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Dava tarihi : 28/10/2010

Değerlendirme tarihi : Ekim 2010 (Yasa gereği dava tarihi değerlendirme tarihidir)

TAPU KAYDI VE DAVACI HİSSESİ:

Fen bilirkişisi M. Y. tarafından 29.04.2011 tarihle tanzim edilen raporda; dava konusu yerlerin 384 ada 19 ve 20 parseller olduğu, 19 parseli teşkil eden 50.00 m² miktarlı ahşap ev vasıflı taşınmazın tamamı ile 20 parseli teşkil eden 137.00 m² miktarlı arsa vasıflı taşınmazın tamamının davalı Ş. A. adına tapuda kayıtlı olduğu ve üzerinde 1. grup eski eser olduğuna dair beyanlar hanesinde şerh bulunduğu, dava konusu parsellerin imar görmeyip, kentsel sit alanı kapsamında kalan kadastro parsellerinden olduğu, kamulaştırma işlemlerinin yapılmadığı, 19 parsel üzerinde davalıya ait 2 katlı yapı (118.00 m²) ile 20 parselde tek katlı depo (24.00 m²) bulunduğu, parsel sınırında 18.00 m x 2.40 m = 43.20 m² duvar bulunduğu, tespit edildiği, bilgisi verilmiştir.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU, CİNS VE NEV'İ:

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü'nün 08.04.2011 tarihli yazısında söz konusu parsellerin kadastro parseli vasfında olduğu, kentsel sit alanı içerisinde bulunduğu, Bakanlar Kurulu kararı ile kararlaştırılan Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı sınırı kapsamı dışında kaldığı, yeni koruma amaçlı imar planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesine kadar Hamamönü ve Ulucanlar bölgesini kapsayan kentsel sit alanına ilişkin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının geçerli olduğu, Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.04.2011 tarihli yazısında; danıştay 6. dairesince yenileme alanı sınırları belirlenmiş olan alana ilişkin bakanlar kurulu kararının yürütmesinin durdurulması kararı verildiği, bildirilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede dava konusu taşınmazların Göztepe Sokak'ta bulunduğu, Talatpaşa Bulvarı'na yaklaşık 15 metre mesafede olduğu, bulvardan giriş imkanı olup, resmi kurum ve kuruluşlarla, fakülte binaları ve hastanelerin bulunduğu meskun mahalde olduğu, alt yapı ve belediye hizmetlerinden yararlandığı görülmüştür.

Tapu kaydında taşınmazlar; yapılı arsa ve arsa vasıflı olup, evveliyatı itibarıyla **imar parselidir**.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında taşınmazlardan "düzenleme ortaklık payı" düşülebilir, denmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 18 uygulaması görmüştür. 18 uygulamasına tabi tutulan yerlerde kadastro sınırları aynen korunan kadastro parselleri DOP kesintisi yapılmadan imar parseli olarak değerlendirilmektedir. Ankara'da Ulus, Samanpazarı, Kale buna örnek teşkil eden yerlerdir.

Değerlendirme **imar parseli** vasfı ile yapılacaktır.

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN NİTELİK VE UNSURLAR:

Dava konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi sınırları içerisinde. Yakın çevresinde Doğumevi, Hacettepe Tıp Fakültesi, İbni Sina Hastanesi, Numune Hastanesi gibi sağlık kurumları ile birçok resmi kurum ve kuruluşlar bulunmaktadır. Ankara Kalesi, Etnografya Müzesi, Bakırcılar Çarşısı, Antikacılar Çarşısı, Karacebey Hamamı gibi tarihi ve turistik yerlere ve Ulus, Cebeci, Sıhhiye, Kolej, Kızılay semtlerine yakın konumdadır. Meskun mahalde olup her türlü alt yapı ve belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Merkezi yerde olup, ulaşımı çok kolaydır. Topoğrafik yapısı her türlü yapılaşmaya uygundur.

TAŞINMAZIN DEĞER ARTIŞI VEYA AZALIŞI:

Davalı taşınmazın tamamı kamulaştırmaya konu olup herhangi bir değer artışı veya azalışı söz konusu değildir. Ancak; kamulaştırmaya konu taşınmaz Ankara'nın ilk idari ve ticari yerleşim merkezi içinde olup Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca koruma altına alınmış cumhuriyet dönemi sivil mimari yapılarının ve ören yerlerinin yer aldığı tarihi dokuya sahip özellikli bir bölgededir. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespiti Hakkındaki yönetmelikte; kentsel sit alanları: mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanatsal özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar vb) birlikte bulundukları alanlar olarak tanımlanmaktadır. Taşınmazın "kentsel sit alanı" içerisinde bulunmasının mahalli ve tarihsel yönden önem taşıyan dokunun bir parçası olarak bulunduğu çevre ve doku yönünden taşıdığı özellikleri değerlendirilerek üzerinde bulunan yapının korunması gerekli eser yapı olması da taşınmazın değerini yükseltici olup değer takdirinde dikkate alınmıştır.

OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİRECEĞİ GELİR:

Tamamı kamulaştırmaya konu olan taşınmazın etrafındaki eski eser vasıflı yapılarda yapılan çalışmalar nedeniyle yapı harabe hale gelmiş olup herhangi bir gelir getirecek durumda değildir.

VERGİ DEĞERİ:

Davaya konu taşınmaz Göztepe Sokak üzerinde bulunmaktadır. Sokak bazında 2010 yılı vergi değeri 200,00 TL/m², 15 metre mesafede bulunduğu Talatpaşa Bulvarı'nın 2010 yılı vergi değeri 1.200,00 TL/m² dir. Emsal irdelemesinde dikkate alınmıştır.

KIYMET TAKDİRİ:

Dosyada 19 parsel için yapılan kıymet takdir raporu bulunmaktadır. 50.00 m² arsa, 118.00 m² 2 katlı yapı için, 2009 yılı itibarıyla arsa değeri 350 TL/m², yapı değeri 5. sınıf D gurubu 1,528,00 TL/m², yapı yıpranma %70 olarak toplam 71.591,20 TL değer takdir edilmiştir. Arsa için emsal irdelemesi yapılmadan takdir edilen bu bedele itibar edilmemiştir. Yapı yaşına göre yıpranmanın yüksek tutulduğu tespit edilmiş olup bu değere de itibar edilmemiştir. Ayrıca 20 parsel için değerlendirme bulunmamakta olup, arsa bedeli ve kurulumuzca keşif sırasında tespit edilen depo ve ağaçların bedeli de hesaplanmıştır.

EMSAL DEĞERLENDİRİLMESİ:

Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 14.04.2011 tarihli yazısı ekinde emsal olarak gönderilen satış listesindeki taşınmazlar davaya konu taşınmazla aynı mahallede ve davaya konu taşınmaza 20-150 metre arasında değişen uzaklık-

ta olup, arsa - ahşap ev, ahşap ev vasıfları ile satış görmüştür. Üzerinde bulunan yapısı ile satılan taşınmazların değerlendirilmesinde satış bedelinden satış tarihine göre hesaplanan yapı bedeli düşülerek arsa bedeline tekabül eden bedel bulunmakta ve bu bedel arsa alanına/satılan hisseye bölünerek çıplak arsa birim satış bedeline ulaşılmaktadır. Bu bedelin dava tarihine endekslene taşınarak bulunan değerler emsal irdemesine esas teşkil etmektedir. Emsallerin, satış tarihleri belli değildir. Evlerin alanı, yaşı ve sınıfı bilinmemektedir. Bu nedenle bu **emsallerden yararlanılması mümkün olamamıştır.**

Aynı bölgede aynı konulu açılan davalarda emsal olarak gönderilen taşınmazlardan resen yararlanılmıştır. Emsaller Ankara 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010 / 10 esasında mevcuttur. Emsallerin satışları ilgili tapu sicil müdürlüğünce teyitlidir.

SATIŞ TARİHİ DEĞERLERİ:

Sıra No	Mahallesi	Ada/ Parsel	Cinsi	Alanı (m ²)	Hissesi (m ²)	Satış Tarihi	Satış Bedeli (TL)	Birim Bedeli (TL/m ²)
1	Altındağ	2999/18	Arsa	300.00	111.00	12.11.2007	18.000,00	162,16
2	Altındağ	19959/10	Arsa	617.44	02.90	29.06.2007	16.496,40	160,31
3	Altındağ	19987/8	Arsa	102.73	23.23	21.05.2007	9.249,10	398,15
4	Altındağ	19987/13	Arsa	308.12	122.81	21.05.2007	14.499,10	118,06
5	Altındağ	23060/3	Arsa	2.343.00	113.87	28.02.2008	36.000,00	316,15
6	Altındağ	23060/3	Arsa	2.343.00	81.87	28.02.2008	27.000,00	329,79
7	Altındağ	23063/3	Arsa	2.195.00	1.533.95	09.10.2006	453.000,00	295,31
8	Altındağ	23060/2	Arsa	1.884.32	13.32	19.11.2007	6.993,00	525,00

DEĞERLENDİRME TARİHİ DEĞERLERİ:

Ekim 2010 endeksi / Emsal satış tarihi endeksi x emsal satış tarihi bedeli = Dava tarihi bedeli

Ekim 2010 Endeksi = 12821.25 (1994 = 100)

1 no'lu emsal	12821.25 /10369.52	x	162,16 TL/m ²	=	200,50 TL/m ²
2 no'lu emsal	12821.25 /10095.11	x	160,31 TL/m ²	=	203,60 TL/m ²
3 no'lu emsal	12821.25 /10105.89	x	398,15 TL/m ²	=	505,12 TL/m ²
4 no'lu emsal	12821.25 /10105.89	x	118,06 TL/m ²	=	149,78 TL/m ²
5 no'lu emsal	12821.25 /10696.37	x	316,15 TL/m ²	=	378,95 TL/m ²
6 no'lu emsal	12821.25 /10696.37	x	329,79 TL/m ²	=	394,54 TL/m ²
7 no'lu emsal	12821.25 / 9798.14	x	295,31 TL/m ²	=	386,42 TL/m ²
8 no'lu emsal	12821.25 /10369.52	x	525,00 TL/m ²	=	649,12 TL/m ²

EMSAL İRDELEMESİ:

1,2,3,4 no'lu emsal: Ulus Tarihi Kent Merkezi içerisinde yer alan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla satış değerleri 149,78 TL/m² ile 505,12 TL/m² arasında değişmektedir. Bu değerlerin bölgede teşekkül etmiş piyasa rayiç değerlerinin çok altında olduğu, tespit edilmiştir. Taşınmazların vergi rayiç değerleri 300,00- 500,00 TL/m²'dir. Satış bedelleri vergi rayiç değerlerinin dahi altında olup gerçek değerlerinin tapuya yansıtılmamış olduğu görülmekle değer takdirinde bu taşınmazlardan **yararlanılmamıştır.**

5,6,7,8 no'lu emsal: Tesviyeci Caddesi'ne ve birbirine yakın konumda sokak cepheleli olan emsallerin değerlendirme tarihi itibarıyla sırasıyla 378,95 TL/m², 394,54 TL/m², 386,42 TL/m², 649,12 TL/m² değerleri irdelendiğinde; 5,6,7 nolu

emsallerin satış değerlerinin piyasa değerlerinin altında olduğu, 8 no'lu emsalin küçük pay satışı olmasına rağmen satış değerinin piyasa rayiçlerine uygun olduğu, tespit edilmiştir. Şahıs - Yapı Kooperatifi arasında satış işlemi görmüştür. Davaya konu taşınmazın sokak bazında 2010 yılı vergi değeri 200,00 TL/m², 15 metre mesafede bulunduğu Talatpaşa Bulvarı'nın 2010 yılı vergi değeri 1.200,00 TL/m²'dir. Fiili durumda açık bulvar cephelidir. Bulvar cepheli değerlendirilecek konumdur. Üzerinde eski eser yapı bulunmaktadır. Konum, belediye hizmetlerinden yararlanma, arz-talep, gelişim, sosyal, kültürel ve ticari olanaklar, şehir merkezine yakınlık, imar durumu gibi üstün ve eksik yönleri ile dava konusu taşınmazın 8 no'lu emsal taşınmazın yaklaşık 1.55 katı değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Değer takdirinde kıyasen yararlanılacaktır.

YAPI DEĞERLEMESİ:

Yapıların kamulaştırılmasında yasa ve içtihatlar gereği Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapı maliyet bedeli tebliği esas alınmakta, yapının söz konusu tebliğde yer alan yapı sınıfı ve grubu için belirlenen bedel üzerinden yaşına göre yıpranması düşülerek yapılan hesapla bedel tespit edilmektedir. Kamulaştırılması yapılan yapının yapı nitelikli tüm ekleri de aynı sistemle hesaplanmaktadır. Ağaçların bedeli dava tarihi itibarıyla hesaplanmaktadır.

Dosyada 19 parsel için yapılan kıymet takdir raporu bulunmaktadır. 2009 yılı itibarıyla 118.00 m² yapı, 1.528,00 TL/m² (5D) den, yapı yıpranması %70 alınarak toplam 71.591,20TL değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz 5. sınıf D grubu yapıdır (restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılacak yapılar), 2010 yılı maliyet bedeli 1.559,00 TL/m²'dir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nce Bayındırlık Bakanlığı'nca her yıl için belirlenen resmi birim fiyatlarının yılın birinci ayı ile onikinci ayı arasında değerlendirme ayına göre enflasyon farkının ödenmesi kabul görmektedir. (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 15.06.2004 tarih ve 3587-6952 sayılı kararının 1. maddesi)

Maliyet bedeli 12821.25/1962.11=1.072 artırılarak hesap yapılmıştır.

Binanın bitim tarihi 01.01.1980 olup dava tarihinde 30 yaşındadır. İnşaat nevi ahşap niteliklidir. Bu tür yapılarda 21-30 yaş arası yıpranma %40'dır. (Resmî Gazete 02.12.1982 – Sayı 17886 “emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzük”ün bazı maddelerinin değiştirilmesine ve bu tüzük’e bir ek madde eklenmesine ilişkin tüzük”den, eski binaların yeniden yapılması haline göre inşaat maliyet bedelinden inşaat nevi ve yaşına göre düşülecek aşınma payı esas alınmıştır).

Buna göre:

19 parseldeki yapı bedeli: 118.00m² x 1.559,00 x 1.072 x 0.60=**118.324,35TL,**
20 parsel; üzerinde 24.00 m² depo ile parsel sınırında 43.20 m² duvar bulunmaktadır. Bu yapılar 1. sınıf A grubu yapıdır. 2010 yılı maliyet bedeli 73,00 TL/m²'dir. Yaşına göre yıpranması %55'dir. Maliyet bedeli 12821.25/1962.11=1.072 artırılarak;
 Depo bedeli: 24.00 m² x 73,00 TL/m² x 1.072 x 0.45 = 845,16TL
 Duvar bedeli: 43.20m² x 73,00TL/m² x 1.072 x 0.45 = 1.521,29TL
Toplam yapı bedeli: = **2.366,45TL,**
olarak hesap edilmiştir.

AĞAÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Heyetimiz tarafından yapılan inceleme neticesinde, Ş. A.'ya ait olan ve kamulaştırılan 20 no'lu parsel içerisinde bulunan, meyveli ve meyvesiz ağaçların, çeşidi, yaşı, adeti, dikim sıklığı, ekonomik ömürleri, taç yapıları, yıllık ürün verimleri, ürün fiyatları, meyvesiz olanların kuturları ve değerlendirme şekilleri incelenmiş, ağaç değerleri; değerlendirme formülünden de yararlanarak, aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Ağaçların (Cinsi)	Yaşı (yıl)	Sayısı (yıl)	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)
Ayva	8-10	2	50,00	100,00
Ayva	20-22	1	200,00	200,00
Asma	5-6	1	50,00	50,00
Asma (Çardaklı)	20-21	1	200,00	200,00
Elma	5-6	1	10,00	10,00
Elma	15-16	1	70,00	70,00
Erik	8-10	2	50,00	100,00
Erik	14-15	2	200,00	400,00
At Kestanesi	5-6	1	10,00	10,00
At Kestanesi	15-16	1	150,00	150,00
İğde	5-6	1	30,00	30,00
İğde	8-10	1	70,00	70,00
Ceviz	2-3	1	20,00	20,00
Kayısı	25-26	1	400,00	400,00
Gül	15-16	5	30,00	150,00
Dut	8-10	1	70,00	70,00
Toplam		23		2.030,00

SONUÇ VE KANAAT:

2942/4650 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın ilgili madde hükümleri gereğince, dava konusu taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler, iddia ve talepler ile taşınmazın emsal taşınmazlarla ayrı ayrı mukayeseleri yapılmış, dava konusu taşınmazın cinsi, konumu ve dava tarihinden önceki tarihlerde, satışları gerçekleşen ve özel amaçlı satış olmayan emsallerin alım satım rayıçları de dikkate alınarak, dava konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde etkili olabilecek tüm objektif ölçüler ile TÜİK-ÜFE Endeks bültenlerindeki artış oranları da nazara alınarak **EKİM 2010** dava tarihi itibarıyla **imar parseli** vasıflı taşınmazların değerinin **1.000,00 TL/m²** olacağı tespit ve takdir edilmiştir. Yapıların bedeli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapı maliyet bedeli tebliği esas alınarak, yıpranması düşülerek hesap edilmiştir. Ağaçların bedeli dava tarihi itibarıyla hesaplanmıştır.

Buna göre :

384 ada 19 parsel;

Arsa bedeli : 50.00m² x 1.000,00 TL/m² = 50.000,00 TL

Yapı bedeli : = 118.324,35 TL

Toplam : = 168.324,35 TL

384 ada 20 parsel;

Arsa bedeli : 137.00 m² x 1.000,00 TL/m² = 137.000,00TL

Yapı bedeli : = 2.366,45TL

Ağaç bedeli : = 2.030,00TL

Toplam : = 141.396,45TL

384 ada 19 ve 20 parsel "arsa, yapı ve ağaç" toplam bedeli: 309.720,80 TL olarak hesap edilmiştir.

Kurulumuzca 3 (üç) suret olarak tanzim ve imza edilen iş bu rapor takdirlerimize saygıyla arz olunur. 03.05.2011

BİLİRKİŞİ KURULU

N. Ç. R.Ş. K. T. F. K. C. A.
Mimar Mimar İnş. Müh. Mülk Bilirkişisi (İnş. Müh) Mülk Bilirkişisi (Zir. Müh.)

ÖRNEK 3

6. Asliye Hukuk Mahkemesi Hakimliği'ne İzmir

DOSYA NO : 2008 / 539
DAVACI : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. C. M. Ç., Av. A. Ç.
DAVALI : 1- A. A.
VEKİLİ : Av. E. E., Av. A. T., Av. A. D.
DAVALI : 2- S. A.
VEKİLİ : Av. Z. D.
DAVALI : 3- S. U. 4- H. B. E. 5- A. E. 6- T. E. 7- N. E.
DAVA KONUSU: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil

BİLİRKİŞİ RAPORU

Yukarıda anılan taraflar arasında, 2008 / 539 dosya no'su ile mahkemenizde görülmekte olan davaya resen bilirkişi seçildiğimizden, 18.06.2009 tarihinde, belirlenen saatte mahkeme heyeti ile birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu mahalle keşfe gidildi. Yeminimizi takiben dava konusu anlatıldı, tapu kayıtlarının yerine uygun olduğu görüldü. Taşınmazın bulunduğu mahalde, civarında ve dosyasında yapmış olduğumuz incelemeler sonucu varmış olduğumuz ortak görüşümüzü içeren rapor aşağıda arz edilmiştir.

A- DAVANIN KONUSU:

Davacı vekili, 11.10.2008 tarihli dava dilekçesinde özetle;

İzmir İli, Konak İlçesi, İmariye Mahallesi, 3597 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "afete maruz bölge"de kalması sebebiyle, İzmir Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 20.07.2006 tarih ve 01.264 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verildiğini,

Davalılardan A. A. ve S. A.'nın taşınmaz üzerindeki 5559 sokak 18/2 kapı numaralı bina, müstemilat ve ağaçların malikleri olduğunu, davalıların 05.09.2007 tarihinde uzlaşma komisyonu ile görüşmeye çağırıldığını, ancak uzlaşma sağlanamadığını ve bu durumun 05.09.2007 tarihli tutanak ile belgelendiğini,

Davalı S. U'nun dava konusu taşınmazda 1/2 oranında pay sahibi olduğunu, davalının 30.04.2008 tarihinde uzlaşmaya davet edildiğini ancak anlaşmaya varılamadığını, bu durumun 30.04.2008 tarihli tutanak ile belgelendiğini,

Anılan nedenlerle, kamulaştırılmasına karar verilen İzmir İli, Konak İlçesi, İmariye Mahallesi, 3597 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı ve davacılar aیت taşınmazın, kamulaştırma bedelinin tespiti ve İzmir Büyükşehir Belediyesi adına tescilini beyan ve talep etmiştir.

Davalı S. A'nın, 13.02.2009 tarihli cevap dilekçesinde özetle;

Davalı müvekkil S. A.'nın İzmir İli, Konak İlçesi, İmariye Mahallesi, 3597 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki ev ve müştemilatından oluşan yapının sahibi olduğunu,

Taşınmazın kamulaştırılmasına karar verildiğini ancak, davacı belediye tarafından tespit edilen ve önerilen kamulaştırma bedelinin gerçek bedelin oldukça altında olduğunu, bu nedenle davacı müvekkilin kendisine önerilen meblağı kabul etmediğini ve davacı taraf ile uzlaşamadığını,

Davacı belediyenin 2006 yılında almış olduğu kamulaştırma kararına istinaden yapmış olduğu değer tespitine esas birim fiyatların oldukça düşük olduğunu, karar ve tespitten uzun bir süre sonra dava açılmış olduğundan müvekkilin hak kaybına uğradığını,

Davacı tarafın emsal olarak dosyaya sunmuş olduğu örnek satışların incelendiğinde, gerek bulunduğu bölgeler gerekse satış tarihi itibarıyla anılan emsallerin bu davada emsal özelliği bulunmadığını,

Dava konusu taşınmazın heyelana maruz bölgede bulunması sebebiyle, bu risk altında oluşmuş çatlak, çökük ve dökülmelerin kamulaştırma yasasında anılan olağan yıpranmalardan ayrı tutularak hesaplama yapılması gerektiğini beyan ve talep etmiştir.

Davalı, A. A. 05.03.2009 tarihli cevap dilekçesinde özetle;

Davacı belediye tarafından kamulaştırma kararı alınan taşınmazın sahibi olduğunu, elli senedir tehlikesiz bir şekilde oturmakta olduğunu, davacı belediyenin önermiş olduğu kamulaştırma bedelinin çok düşük olduğunu ve bu bedelle kendisine başka bir yerde mülk alamayacağını,

Başka bir yerde bir evi ve gelirinin olmadığını, bedelin başka bir yerde ev almasını sağlayacak düzeyde tespitini beyan ve talep etmiştir.

Davalı, A. A. vekili, 20.04.2009 tarihli cevap dilekçesinde özetle;

Müvekkile taşınmazın rayiç bedelinin çok altında teklif yapılması nedeniyle uzlaşma sağlanamadığını,

Davacı belediyenin kamulaştırma değeri tespit raporu incelendiğinde, müvekkile ait bina ve eklentilerin yüzölçümlerinin yeterince açık olmadığını anlaşıldığını, bunun sayın mahkemenin atayacağı bilirkişiler marifetiyle açığa kavuşacağını,

Dava konusu taşınmazın bugünkü değeri ile 60.000,00 TL'ye satın alınmış olduğunu, ancak idarenin önerdiği kamulaştırma bedelinin 28.460,00 TL olduğunu, aradaki farkın izah edilemez olduğunu,

Davacı idarenin kamulaştırma değeri tespit raporunun usul ve yasaya aykırı ve objektif bir değerlendirmeye sahip olmaması nedeniyle kabul edilemez olduğunu,

Taşınmazın değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği günün esas alınması gerektiğini ve taşınmazın şehir içerisindeki konum ve ulaşım şartlarının değerlemede dikkate alınmasının gerektiğini, dava konusu taşınmazın İzmir'in en merkezi yerinde olduğunu ve idarenin değer tespit raporunu kabul etmediklerini beyan ve talep etmiştir.

B- İNCELEMELERİMİZ:

Dava konusu taşınmazın;

İli : İzmir
 İlçesi : Konak
 Mahallesi : İmariye
 Paftası : -
 Adası : 3597
 Parseli : 22
 Yüzölçümü : 145.00 m²
 Dava Tarihi : 24.12.2008
 Değerlendirme Tarihi : 24.12.2008

İzmir İli, Konak İlçesi, İmariye Mahallesi, 3597 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı dava konusu taşınmaz, Bakanlar Kurulu'nun 31.03.1978 tarih ve 7/15319 sayılı, 16.11.1981 tarih ve 8/3864 sayılı, 04.05.1998 tarih ve 11100 sayılı, 21.07.3003 tarih ve 9749 sayılı kararları ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alanda kalmıştır.

Dava konusu taşınmazın, İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 20.07.2006 tarih ve 01.264 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

Davacı vekilinin 04.05.2009 tarihli dilekçesinden anlaşıldığı üzere, dava dilekçesinde adları geçen ve dava konusu taşınmaz zemininde 1/5'er hisse-leri olan davalılar H. B. E., A. E., T. E. ve N. E. ile anlaşma sağlanmış ve idare adına tapu tescili sağlanmış, bu sebeple anlaşma sağlanan anılan davalılar yönünden dava takibi bırakılmıştır. Davacı vekili diğer davalılar A. A., S. A. ve S. U. yönünden davayı takip ettiklerini bildirmiştir.

Dava konusu taşınmaz, dosyasında mevcut ve İzmir Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.01.2009 tarih ve 1552 sayılı yazısından anlaşıldığı üzere, jeolojik sakıncası (heyelan) nedeniyle yapı yasağı getirilen alana isabet etmekte ve inşaat izni verilmemektedir.

Dava konusu 3597 ada, 22 parseldeki taşınmaz zemininde S. U.'ya ait 1/2 hissenin kamulaştırılması için, İzmir Büyükşehir Belediyesi 02.07.2007 tarihli kamulaştırma değeri tespit raporu düzenlemiş ve bu raporda, 2493 ada, 57 parseli somut emsal kabul ederek ve 0,4590 emsal oranı uygulayarak 92,72 TL/m² birim fiyat ve 6.722,20 TL toplam kamulaştırma bedeli tespit etmiştir.

Davalı S. U., İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 31.04 2008 tarihinde uzlaşma komisyonu ile görüşmeye çağırılmış anılan toplantıda teklif edilen 6.722,20 TL toplam kamulaştırma bedeli üzerinde anlaşma sağlanamamış ve anlaşmazlık tutanağı düzenlenmiştir.

Dava konusu 3597 ada, 22 parseldeki taşınmazın zemin üstündeki bina ve müştemilatının malikleri A. A. ve S. A. hisselerinin kamulaştırılması için, İzmir Büyükşehir Belediyesi 02.07.2007 tarihli kamulaştırma değeri tespit raporu düzenlemiş ve bu raporda, 2007 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri cetvelini kullanılarak bina için 375,00 TL/m², müştemilat için 61,00 TL/m² birim fiyat ve 0,6355 aşınma payı düşülerek ve 471,75 TL ağaç bedeli eklenmesiyle 28.460,96 TL toplam kamulaştırma bedeli tespit etmiştir.

Davalılar A. A. ve Seyithan Akyüz, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 01.10.2007 tarihinde uzlaşma komisyonu ile görüşmeye çağrılmış anılan toplantıda teklif edilen 28.460,96 TL toplam kamulaştırma bedeli üzerinde anlaşma sağlanamamış ve anlaşmazlık tutanağı düzenlenmiştir.

C- TAŞINMAZIN CİNSİ, NEV'İ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

Konak Kaymakamlığı 4. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 14.05.2009 tarih ve 2545 sayılı yazısı ve eklerinden anlaşıldığı üzere, dava konusu taşınmazın, 1/2 hissesi S. U.'ya ait olup kalan 1/2 hissesi ise H. B. E., A. E., T. E. ve N. E. ile anlaşma sağlanması ve 24.04.2009 tarihinde İdare adına tapu tescili sağlanması sebebiyle İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne aittir. S. U.'nun edinme sebebi satış olup tarih ve yevmiye numarası 15.03.2006-4482'dir.

Beyanlar hanesinde, 24.03.1981-1513 tarih ve yevmiye numaralı "yasak bölge inşaat yapılamaz", 12.01.2004-261 tarih ve yevmiye numaralı "afete maruz bölge inşaat yapılamaz", 14.09.2006-14792 tarih ve yevmiye numaralı 2942 sayılı yasanın 7. madde şerhi mevcuttur.

Taşınmaz üzerinde, toplam alanı 202,00 m² olan konut kullanımlı bir yapı ve 17,00 m² alanlı bir müştemilat mevcuttur. Parselin tamamı 145,00 m²'dir. Taşınmaz tarımsal amaçlı kullanılmamakta ve 83/6122 sayılı kararnameye göre arsa vasfındadır.

D- TAŞINMAZIN KIYMETİNE ETKİ EDEN UNSURLAR:

Dava konusu taşınmazın geometrik şekli düzgün sayılabilecek olmasına rağmen, topografyası bina yapımını zorlayacak denli bozuktur. Esasen, heyelan bölgesinde yer alması ve bu jeolojik sakıncası nedeniyle yapı yasağı getirilen bir bölgede yer almasından dolayı hiçbir şekilde inşaat yapılaması ya da izninin alınması söz konusu değildir. Meskun sahada yer almakta olup çevresi önemli oranda yapılaşmış olmasına rağmen, çevresindeki tüm yapılarda da aynı jeolojik sakıncalar ve inşaat yasağı mevcuttur. Kentin topografik olarak oldukça yüksek bir noktasında yer almakta olup, bu durumun doğurduğu zorluklar dışında ulaşım sorunu görünmemektedir. Kent merkezine yakın bir konumda olan taşınmaz her türlü belediye ve alt yapı hizmetinden yararlanabilecek durumdadır.

E- EMLAK VERGİ BEYANI:

Dosyada mevcut, İzmir Konak Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 13.01.2009 tarih ve 6/963 sayılı yazısından anlaşıldığı üzere dava konusu olan İzmir İli, Konak İlçesi, İmariye Mahallesi, 3597 ada, 22 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın 2007 yılı arsa m² birim değeri 43,06 TL ve 2008 yılı arsa m² birim değeri ise 41,56 TL'dir. Ekte gönderilen ve O. E.'ye ait olan 2007 ve 2008 yılları emlak vergisi arsa bildirimlerine göre ise, aynı taşınmaz Veziraga Mahallesi 5380 sokakta gösterilmiş ve arsa asgari m² birim değeri 33.00 TL beyan edilmiştir.

F- EMSALLERİN İRDELENMESİ:

Davacı tarafca dosyasına sunulmuş, mahkeme tarafından celbedilen ve heyetimizce resen temin edilen bütün emsal taşınmaz satışlarının dökümü şöyledir;

Sıra No	Mahalle	Ada / Parsel	Cinsi	Alanı M ²	Hisse	Satış Tarihi	Satış Fiyatı TL	Birim Bedel TL/m ²
1	Toraman	407/1	Ev+Dük	40.00	Tam	09.11.2004	5.000,00	-
2	2. Aziziye	2470/16	Ev	136.00	Tam	29.12.2003	14.250,00	-
3	2. Aziziye	2493/57	Arsa	70.00	Tam	23.09.2004	11.600,00	165,71
4	2. Aziziye	3556/17	Arsa	106.00	Tam	27.12.2002	10.405,00	-
5	2. Aziziye	6922/3	4 K.Ev	296.00	Tam	22.03.2006	92.400,00	-
6	İmariye	1647/42	K. Depo	202.50	Tam	25.03.2005	8.500,00	41,98
7	İmariye	1647/43	Arsa	63.50	Tam	25.03.2005	2.900,00	45,67
8	İmariye	3323/2	Tarla	1350.00	3/56	24.06.2008	15.000,00	207,41
9	İmariye	3323/2	Tarla	1350.00	9/280	10.04.2008	6.000,00	138,27
10	İmariye	1640/11	Bahçe	863.00	100/70551	04.01.2008	15.000,00	-
11	İmariye	3597/14	Arsa	175.00	1/2	15.03.2006	3.500,00	-
12	İmariye	3597/16	Arsa	175.00	1/2	15.03.2006	4.400,00	-
13	İmariye	3597/17	Arsa	125.00	1/2	15.03.2006	2.500,00	-
14	İmariye	3597/22	Arsa	145.00	1/2	15.03.2006	3.700,00	51,03
15	İmariye	3597/45	Arsa	55.00	1/2	15.03.2006	1.700,00	-
16	İmariye	3599/6	Arsa	90.00	1/2	15.03.2006	1.800,00	-
17	Sultaniye	1242/24	K. Ev	99.00	Tam	10.12.1993	1.000,00	-

1. sıradaki emsal olan 407 ada 1 parsel no'lu taşınmaz Kemeraltı'nda kent-sel sit ve 3. derecede arkeolojik sit alanında, imar planında bitişik üç katlı konut alanında kalmaktadır. Emsal taşınmaz arsası üzerinde Ülkü Mahallesi 828 sokaktan 20 kapı numarası alan 30 m² mesken ile yine Ülkü Mahallesi 833 sokaktan 41 kapı numarası alan 20 m²'lik işyeri bulunmaktadır. Bina 3. sınıf yığma kargir inşaattır. Arsa alanı ise 40.00 m²'dir. Dosyasındaki emlak vergisi bildiriminden anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerindeki toplam 50 m² alanlı yapının inşaat bitim tarihi 1940 olup yıpranma oranı %60'dır. Taşınmaz üzerinde mevcut binanın satış tarihindeki değeri; 50 m² x 283,00 TL/m² x (100-60) / 100 = 5.660,00 TL'dir.

Tüm taşınmazın satışı için beyan edilen 5.000,00 TL sadece üzerindeki binanın bedelinden bile düşüktür. Satışın muvazaalı olduğu ve gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadığı kanaatine varılarak, işbu **emsal uygun bulunmamıştır**.

2. sıradaki emsal olan 2470 ada 16 parsel no'lu taşınmaz, imar planında blok nizam H=12,80 m. çatı katsız, bina yüksekliği 4 kat olan konut alanındadır. Tapu kaydında niteliği arsa olmakla beraber tapu kaydının muhdesat bilgileri bölümünde arsa üzerine 1933 yılında bir ev yapıldığı belirtilmiştir. Dosyasındaki emlak vergisi bildiriminde ise inşaat bitim tarihi 1940 olarak gösterilmektedir. Her iki tarihe göre de yıpranma oranı %60'dır. Taşınmaz üzerindeki bina Zafertepe Mahallesi 538 sokaktan 25 kapı numarasını almakta olup, toplam alanı 45 m²'dir.

Taşınmaz üzerinde mevcut binanın satış tarihindeki değeri;

$$45 \text{ m}^2 \times 264,00 \text{ TL/m}^2 \times (100-60) / 100 = 4.752,00 \text{ TL'dir.}$$

Satış bedelinden bina bedeli düşülünce;

$$14.250 - 4.752 = 9.498,00 \text{ TL arsa bedeli bulunur.}$$

Arsa Birim bedeli ise, 9498 / 136 = 69,84 TL/m²'dir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse;

$69,84 \times (11227,24 / 7382,10) = 106,22 \text{ TL/m}^2$ bulunur. Emsal taşınmazın bulunduğu sokağın 2008 yılı asgari vergi beyan değerinin dahi 208,83 TL/m² olduğunu göz önüne alarak, asgari vergi beyan değerinden daha düşük bir fiyata satılmış olması sebebiyle gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadığı kanaatine varılarak işbu **emsal uygun bulunmamıştır**.

3. sıradaki emsal olan 2493 ada 57 parsel no'lu taşınmaz, imar planında h=12,80 m, 4 katlı, çatı katsız, konut alanındadır. Emsal taşınmaz Zafertepe Mahallesi 546 sokakta bulunmakta olup Eşrefpaşa Caddesi'ne yaklaşık 75 metre mesafededir. Taşınmaz, İzmir Ahkamı Şahsiye 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2003/72 satış dosyasında 31.05.2004 tarihinde açık arttırma sonucunda 11.600,00 TL'ye satılmıştır. Tapu kaydına göre niteliği arsa olan taşınmaz, satıldığı tarihte her ne kadar üzerinde 2 katlı bina olduğu belirtilse de İzmir 4. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2002/324 E sayılı dosyada düzenlenen 10.04.2003 tarihli bilirkişi raporuna göre yangın geçirmiş olduğundan binanın ekonomik değeri yoktur. Dolayısıyla satış sadece arsaya aittir.

Satış tarihindeki arsa m² birim bedeli $11600 / 70 = 165,71 \text{ TL/m}^2$ 'dir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse; $165,71 \times (11227,24 / 8069,70) = 230,55 \text{ TL/m}^2$ bulunur. Emsal taşınmazın bulunduğu 546 sokağın 2008 yılı asgari vergi beyan değeri 244,34 TL/m²'dir. Asgari vergi beyan değerinden daha düşük bedelden satılmış olması sebebiyle, gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadığı kanaatine varılarak işbu **emsal uygun bulunmamıştır**.

4. sıradaki emsal olan 3556 ada 17 parsel no'lu taşınmaz, imar planında blok nizam, h=12,80 m, 4 katlı, konut adasındadır. Taşınmaza ait tapu kaydında her ne kadar arsa görünüp üzerindeki bina görülme de taşınmaz, Zafertepe Mahallesi 612 sokaktan 24 kapı numarasını alan ve 1950 yılında yapılmış olan 75 m² alanlı yığma kargir bina ile birlikte satış görmüştür.

Yıpranma oranı %60 olan binanın satış tarihindeki bedeli;
 $75 \text{ m}^2 \times 202,95 \text{ TL/m}^2 \times (100-60) / 100 = 6.088,50 \text{ TL'dir}$.

Satış bedelinden bina bedeli düşölünce arsa bedeli;
 $10.405,00 - 6.088,50 = 4.316,50 \text{ TL'dir}$.

Arsa birim bedeli;
 $4.316,50 / 106 = 40,72 \text{ TL/m}^2$ olur.

Satış tarihindeki arsa birim değeri değerlendirme tarihine irca edilirse; $40,72 \times (11227,24 / 6478,80) = 70,56 \text{ TL/m}^2$ hesaplanır. Emsal taşınmazın bulunduğu sokağın 2008 yılı asgari vergi beyan değeri 244,34 TL/m²'dir. Asgari vergi beyan değerinden daha düşük bedelden satılmış olması sebebiyle, gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadığı kanaatine varılarak işbu **emsal uygun bulunmamıştır**.

5. sıradaki emsal olan 6922 ada 3 parsel no'lu taşınmaz, imar planında h=12,80 m, çatı katsız, 4 katlı, blok nizam konut adasındadır. Tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde dört adet kargir ev bulunmaktadır.

Emsal taşınmaz üzerinde;
 583 sokaktan cephe alan, 6/1 kapı numaralı, 60 m² alanlı, betonarme karkas bina bulunmakta olup, inşaat bitim tarihi 1950, yıpranma oranı %50'dir.

583 sokaktan cephe alan, 8/A kapı numaralı, 22 m² alanlı, yığma karkas bina bulunmakta olup, inşaat bitim tarihi 1963, yıpranma oranı %50'dir.

583 sokaktan cephe alan, 8 kapı numaralı, 90 m² alanlı, yığma karkas bina bulunmakta olup, inşaat bitim tarihi 1979, yıpranma oranı %32'dir.

583 sokaktan cephe alan, 6A kapı numaralı, 60 m² alanlı, yığma karkas bina bulunmakta olup, inşaat bitim tarihi 1950, yıpranma oranı %60'dır.

581 sokaktan cephe alan, 6 kapı numaralı, 70 m² alanlı, yığma karkas bina bulunmakta olup, inşaat bitim tarihi 1970, yıpranma oranı %40'dır. Taşınmaz anılan yapılarla satış görmüştür. Binaların satış tarihindeki değerleri;

60 m ² x 334,00 TL x (100-50) / 100	= 10.020,00 TL
22 m ² x 334,00 TL x (100-50) / 100	= 3.674,00 TL
90 m ² x 334,00 TL x (100-32) / 100	= 20.440,80 TL
60 m ² x 334,00 TL x (100-60) / 100	= 8.016,00 TL
<u>70 m² x 334,00 TL x (100-40) / 100</u>	<u>= 14.028,00 TL</u>
Toplam	= 56.178,80 TL olur.

Satış bedelinden bina bedelleri düşülünce arsa bedeli;
92.400,00 – 56.178,80 = 36.221,20 TL bulunur.

Arsa birim m² değeri ise;
36.221,20 / 296 = 122,37 TL/m² olur.

Satış tarihindeki arsa birim değeri değerlendirme tarihine irca edilirse;
122,37 x (11227,24 / 9003,20) = 152,60 TL/m² bulunur. Emsal taşınmazın bulunduğu Zafertepe Mahallesi 581 sokağın 2008 yılı asgari vergi beyan değeri 208,83 TL/m², 583 sokağın 2008 yılı asgari vergi beyan değeri ise 138,86 TL/m²'dir. Buna göre 581 sokağa göre asgari vergi değerinden düşük, 583 sokağa göre ise asgari vergi değerine yakın bedelden satış gören emsal taşınmazın, gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadığı kanaatine varılarak **emsal kabul edilmemiştir**.

6. ve 7. sıradaki emsaller aynı adanın bitişik parselleridir. İmar düzenleme alanı içersindedirler. Türkiye Halk Bankası alacağı için, 14.02.2005 tarihinde ihale ile satılmış ve Türkiye Halk Bankası tarafından birlikte satın alınmıştır. Tapu kayıtlarında nitelikleri arsa olarak belirtilmekle beraber, 42 parsel üzerlerindeki kargir depo ile birlikte satılmıştır.

Üzerindeki kargir depo dikkate alınmadan 42 parsel arsa birim değeri;
8500,00 / 202,50 = 41,98 TL/m²'dir.

43 parsel arsa birim değeri ise;
2900,00 / 63,50 = 45,67 TL/m²'dir.

Satış tarihindeki arsa birim değerleri değerlendirme tarihine irca edilirse;
41,98 x (11227,24 / 8503,60) = 55,43 TL/m² ve
45,67 x (11227,24 / 8503,60) = 60,30 TL/m² bulunur.

Emlak vergi bildiriminde belirtilen 2008 yılı arsa asgari m² birim değeri olan 516,00 TL/m² dikkate alındığında emsal taşınmazların satış bedellerinin çok düşük gösterilerek gerçek rayiç bedellerinin satışlara yansımadağı kanaati hasıl olduğundan **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

8. ve 9. sıradaki emsaller, yaklaşık 2,5 ay ara ile satış görmüştür. Satışlar esasında taşınmaz üzerinde mevcut bir yapı olup olmadığı ile ilgili bilgi mevcut değildir. Bu durumu dikkate almadığımızda dahi, satış bedellerinin hisse oranları ile çarpılıp toplam taşınmaz alanına bölünmesi sonucunda elde ettiğimiz birim değerler, satış tarihleri birbirlerine çok yakın olmasına rağmen, 207,41 TL/m² ve 138,27 TL/m² gibi birbirlerinden çok farklıdır. Anılan satışlarda, gerçek rayiç bedellerinin satışlara yansımadağı kanaati hasıl olduğundan **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

10. sıradaki emsal satış İmariye Mahallesi 1640 ada, 11 parselde kayıtlı taşınmaza aittir. Toplam 863,00 m² alanlı taşınmazın 100/70551 hissesi 04.01.2008 tarihinde satılmıştır. 863,00 m²'nin 100/70551 hissesi yaklaşık 1,2 m²'ye karşılık gelmektedir. Satış gören alan bu kadar küçük olmasına rağmen ödenen bedel 15.000,00 TL'dir. Ya kayıtlarda bir yanlışlık olduğu ya da ciddi şekilde muvazaalı bir satış olduğu anlaşılmaktadır. Bu sebeple, işbu satış **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

11. sıradaki emsalin, cephe aldığı sokak numarası ve bu sebeple de asgari emlak beyan değeri bilinmemektedir. Ayrıca taşınmazın gerek imar durumu ve gerekse satış esasında üzerinde satışa konu olmuş bir yapının olup olmadığı bilinmemektedir. Üzerinde yapı olup olmamasını dikkate almadığımızda dahi taşınmazın birim değeri; $3.500,00 \text{ TL} \times (1/2) / 175,00 \text{ m}^2 = 40,00 \text{ TL}$ etmektedir. Bu durumda anılan taşınmazın gerçek rayiç bedelinin satışına yansımadağı anlaşılmaktadır ve bu sebeple **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

12. sıradaki emsalin, cephe aldığı sokak numarası ve bu sebeple de asgari emlak beyan değeri bilinmemektedir. Ayrıca taşınmazın gerek imar durumu ve gerekse satış esasında üzerinde satışa konu olmuş bir yapının olup olmadığı bilinmemektedir. Üzerinde yapı olup olmamasını dikkate almadığımızda dahi taşınmazın birim değeri; $4.400,00 \text{ TL} \times (1/2) / 175,00 \text{ m}^2 = 50,29 \text{ TL}$ etmektedir. Bu durumda anılan taşınmazın gerçek rayiç bedelinin satışına yansımadağı anlaşılmaktadır ve bu sebeple **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

13. sıradaki emsalin, cephe aldığı sokak numarası ve bu sebeple de asgari emlak beyan değeri bilinmemektedir. Ayrıca taşınmazın gerek imar durumu ve gerekse satış esasında üzerinde satışa konu olmuş bir yapının olup olmadığı bilinmemektedir. Üzerinde yapı olup olmamasını dikkate almadığımızda dahi taşınmazın birim değeri; $2.500,00 \text{ TL} \times (1/2) / 125,00 \text{ m}^2 = 40,00 \text{ TL}$ etmektedir. Bu durumda anılan taşınmazın gerçek rayiç bedelinin satışına yansımadağı anlaşılmaktadır ve bu sebeple **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

14. sıradaki emsal, dava konusu taşınmazın kendi satışındır. Satın alan kişi davalılardan S. U'dur. Taşınmaz üzerindeki mevcut olan bina ve müstemilatın satışa dahil olmadığı ve çıplak arsa mülkiyetinin satışa konu olduğunu kabul ederek yaptığımız hesaba göre taşınmazın birim değerinin; $3.700,00 \text{ TL} \times (1/2) / 145,00 \text{ m}^2 = 51,03 \text{ TL/m}^2$ olduğu görülmektedir. Gerçek satış bedelinin tapuya yansıtılmadağı kanaatine varılarak **emsal kabul edilmemiştir**.

15. sıradaki emsalin, cephe aldığı sokak numarası ve bu sebeple de asgari emlak beyan değeri bilinmemektedir. Ayrıca taşınmazın gerek imar durumu ve gerekse satış esasında üzerinde satışa konu olmuş bir yapının olup olmadığı bilinmemektedir. Üzerinde yapı olup olmamasını dikkate almadığımızda dahi taşınmazın birim değeri; $1.700,00 \text{ TL} \times (1/2) / 55,00 \text{ m}^2 = 61,82 \text{ TL}$

etmektedir. Bu durumda anılan taşınmazın gerçek rayiç bedelinin satışına yansımadağı anlaşılmaktadır ve bu sebeple **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

16. sıradaki emsalin, cephe aldığı sokak numarası ve bu sebeple de asgari emlak beyan değeri bilinmemektedir. Ayrıca taşınmazın gerek imar durumu ve gerekse satış esnasında üzerinde satışa konu olmuş bir yapının olup olmadığı bilinmemektedir. Üzerinde yapı olup olmamasını dikkate almadığımızda dahi taşınmazın birim değeri; $1.800,00 \text{ TL} \times (1/2) / 90,00 \text{ m}^2 = 40,00 \text{ TL}$ etmektedir. Bu durumda anılan taşınmazın gerçek rayiç bedelinin satışına yansımadağı anlaşılmaktadır ve bu sebeple **emsal olarak kabul edilmemiştir**.

17. sıradaki emsal olan 1242 ada, 24 parsel, dosyada yasal olarak emsal alınabilecek taşınmaz satış kaydına rastlanmadığından bilirkişi kurulumuzca resen emsal araştırması yapılarak temin edilmiştir. Emsalin tapu kaydının mahkemenizce celbi arz ederiz. Emsal taşınmaz, Eşrefpaşa Halk Pazarı yakınında, Eşrefpaşa Caddesi'nden ayrılan 565 sokağın çıkamazında yer almaktadır. Eşrefpaşa Caddesi'ne 36 metre mesafede olup, etrafında 4 katlı yapılar mevcuttur. Emsal taşınmaz, üzerinde 210 m² yapı alanlı bina ile birlikte satılmıştır.

Satış tarihi itibarıyla binanın yıpranmalı bedeli;
 $210 \text{ m}^2 \times 1,751 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 312,55 \text{ TL'dir}$.

Satış bedelinden bina bedeli düşölünce, arsa bedeli;
 $1.000,00 - 312,55 = 687,45 \text{ TL}$ bulunur.

Arsa birim metrekare değeri ise; $687,45 / 99 = 6,94 \text{ TL/m}^2$ olur.

Satış tarihindeki arsa birim değeri değerlendirme tarihine irca edilirse;
 $6,94 (11227,24 / 58,79131) = 1.325,32 \text{ TL/m}^2$ olur.

İşbu emsal satış, değerlendirmelerimizde kıyas-ı emsal olarak kabul edilmiştir.

G-TAŞINMAZLARIN MUKAYESESİ:

Yukarıda sıralanarak irdemeleri yapılan emsal taşınmazlardan 17.sırada yer alan emsal taşınmaz, değerlendirmelerimiz için kıyas-ı emsal kabul edilmiştir. Dava konusu taşınmaz ve kıyas-ı emsal taşınmaz birbirlerine mukayese edildiklerinde;

MUKAYESE KRİTERLERİ	DAVA KONUSU TAŞINMAZ (%)	KIYAS-I EMSAL TAŞINMAZ (%)
Merkeze olan uzaklığı	40	100
Ulaşım durumu	35	100
Çevresel gelişmişlik durumu	15	100
Belediye hizmetlerinden yararlanabilme	15	100
Yapılaşma ve mevcut duruma göre arz / talep	10	100
TOPLAM (%)	115	500

Değerlendirme oranının, $115 / 500 = 0,23$ olduğu anlaşılmaktadır. Davaya konu taşınmazın kıyas-ı emsal taşınmazın %23'ü değerinde olduğu hususunda görüş birliğine varılmıştır.

H- ZEMİN ÜSTÜ ZİRAİ UNSURLARIN DEĞERİNİN HESAPLANMASI:

Yapılan keşifte dava konusu arazi üzerinde 1 adet dut ağacı (40-45 yaş) olduğu tespit edilmiş, ekonomik değeri 250,00 TL olarak belirlenmiştir.

I- ZEMİN BİRİM DEĞERİNİN HESAPLANMASI:

Bu durumda, dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla arsa m² birim değeri;

$$1.325,32 \times 0,23 = 304,82 \text{ TL/m}^2 \text{ etmektedir.}$$

Gerek davaya konu taşınmaz ve gerekse kıyas-ı emsal taşınmaz kadastral parsel oldukları için düzenleme ortaklık payı düşülmemiştir.

Davaya konu taşınmaz jeolojik sakıncası (heyelan) nedeniyle yapı yasağı getirilen bir alana isabet etmektedir ve be sebeple inşaat izni de verilmemektedir. Aynı bölgede benzer durumdaki parseller için daha önce düzenlenmiş ve yargıtay denetiminden geçmiş raporlarda %10 objektif değer azalışı düşülmüştür. Heyetimiz bunun uygun ve gerekli bir oran olduğu kanaatindedir.

% 10 oranındaki objektif değer azalışı da düşüldüğünde, dava konusu taşınmazın arsa değeri,

$$304,82 \times 0,90 = \mathbf{275,00 \text{ TL/m}^2} \text{ olmaktadır. (rakam yuvarlatılmıştır)}$$

J- ZEMİN DEĞERİNİN HESAPLANMASI:

Dava konusu taşınmazın alanı 145 m²'dir. İ.B.Ş.B. encümenince tamamının kamulaştırmasına karar verilmiştir. Dava tarihi itibarı ile zemin bedeli;

$$275,00 \text{ TL/m}^2 \times 145,00 \text{ m}^2 = 39.875,00 \text{ TL olur.}$$

Konak Kaymakamlığı 4. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 14.05.2009 tarih ve 2545 sayılı yazısı ve eklerinden anlaşıldığı üzere, dava konusu taşınmazın, 1/2 hissesi davalılardan S. U.'ya aittir, bu sebeple S. U. hissesine düşen zemin değeri, $39.875,00 \text{ TL} \times 1 / 2 = 19.937,50 \text{ TL}$ 'dir.

K- ZEMİN ÜSTÜ DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI:

5559 sokak No:18/2 İmariye Mahallesi, Konak, İzmir adresinde bulunan dava konusu taşınmaz üzerindeki binaya, 5559 sokaktan dar bir yolla ulaşılmaktadır.

Bina alanı 202.00 m², müstemilat alanı ise 17 m²'dir.

Mahallinde yapılan incelememize göre,

Zemin katta; toplam üç adet oda ve mutfak bulunmaktadır. Odalarda zemin döşemesi beton şap olup duvarlar plastik boyalıdır. Mutfakta, yer ve tezgah seviyesine kadar duvarlar seramik kaplı olup duvarların kalan kısmı plastik boyalıdır. Tüm iç kapılar ahşaptır.

Alt zemin katta ise; giriş holü, oda mutfak ve banyodan oluşmaktadır. Zemin beton şaptır. Dış kapı ve pencereler demir doğrama iken iç kapılar ahşaptır. Bu kotta 17 m² alanlı bir müstemilat mevcuttur.

Bodrum katta ise; iki oda, mutfak ve wc bulunmaktadır. Zemin beton şap kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Dış kapısı demir, pencereleri ise ahşap doğramadır.

Yapının çatısı bulunmamakta olup düz beton olarak bırakılmıştır. Bina yığma kargir tarzda inşa edilmiş olup, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapı yaklaşık maliyetleri listesine göre 3. sınıf A grubu yapılara girmektedir.

Müştemilat ise 1. sınıf A grubu yapılara girmektedir. Binanın fiziki durumuna göre yıpranmasının %60 oranında olduğu kanaatine varılmıştır.

Tanımlanan zemin üzeri bina ve müstemilat değerleri ile ağaç bedelleri dava tarihi itibarıyla şöyledir;

Bina,	$202.00 \text{ m}^2 \times 399,00 \text{ TL/m}^2 \times (100 - 60) / 100 = 32.239,20 \text{ TL}$
Müştemilat,	$17.00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ TL/m}^2 \times (100 - 60) / 100 = 442,00 \text{ TL}$
Ağaç,	$= 250,00 \text{ TL}$
Genel Toplam	= 33.931,20 TL'dir

L- ASGARİ EMLAK BEYAN DEĞERLERİ YÖNÜNDEN MUKAYASE:

2006 yılı arsa asgari m² birim değerleri;

Dava konusu taşınmaz, İmariye Mahallesi 5559 sokak için: 40,00 TL,

Kıyas-ı emsal taşınmaz, Kocatepe Mahallesi 565 sokak için: 143,00 TL'dir.

Asgari birim değerleri oranı: $40 / 143 = 0,28$ 'dir.

Arsa birim değerleri oranı ise: $275,00 / 1325,32 = 0,21$ 'dir.

Heyetimiz, yukarıda tespit etmiş olduğu taşınmazların birbirlerine oranı olan %23 değerinin, asgari emlak beyan değerleri yönünden de uygun olduğu kanaatine varmıştır.

M- KIYMET TAKDİR KOMİSYONU'NDAN AYRILMA NEDENLERİMİZ:

Kıymet takdir komisyonu, kamulaştırma değeri tespit raporunda, zemin bedelinin hesaplanmasında emsal tablosu 3. sırada yer alan 2. Aziziye Mahallesi, 2493 Ada, 57 parselde mevcut taşınmazı somut emsal kabul etmiştir. Anılan emsal satışı kabul etmeme sebeplerimiz emsallerin irdelenmesi bölümünde izah edilmiştir. Öte yandan yine komisyon raporunda zemin üstü bedeli 2007 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınarak hesaplanmış olup heyetimizin hesaplamaları ise dava tarihi olan Aralık / 2008 tarihine göredir. Anılan sebeplerden dolayı kıymet takdir komisyonu raporlarından ayrılmaktayız.

N- SONUÇ:

Yukarıda hesaplanarak açıklandığı gibi, dava konusu taşınmazın, 24.12.2008 olan değerlendirme tarihine göre;

Zemin birim değeri : 275,00 TL/m²,
Toplam zemin değeri..... : 39.875,00 TL,
Davalı S. U. hissesine düşen (1/2) zemin bedeli : 19.937,50 TL,
Dava tarihi olan 2008 itibarıyla hesaplanan zemin üstü bedel..: 33.931,20 TL'dir.

Davalılardan A. A. Ve S. A.'nın zemin üstü bina ve müstemilatın ortak sahibi oldukları anlaşılmakta, öte yandan hisse oranları anlaşılmamaktadır. Bu sebeple zemin üstü değeri hisselerle ayrılmadan toplam olarak verilmiştir.

Davacı vekilinin 04.05.2009 tarihli dilekçesinden anlaşıldığı üzere, dava dilekçesinde adları geçen ve dava konusu taşınmaz zemininde 1/5'er hisse-leri olan davalılar H. B. E., A. E., T. E. ve N. E. ile anlaşma sağlanmış ve idare adına tapu tescili sağlanmıştır.

Anlaşma sağlanmış olan anılan davalılar yönünden dava takibinin bırakılması olması sebebiyle, paylarına düşen zemin bedelleri hesaplanmamıştır.

Heyetimizin ortak görüşünü içeren raporumuzu sayın mahkemenizin takdirlerine saygı ile arz ederiz. 04.08.2009

BİLİRKİŞİ KURULU

Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi
A. A.	A. S.	A. E.	Ş. L. K.	A. S. A.
Mimar	İnşaat Müh.	Yük. Müh. Mimar	Mimar	Ziraat Mühendisi

ÖRNEK 4**Kadıköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesi Sayın Hakimliği'ne,
(Bilirkişi Raporu)**

DOSYA NO : 2009 / 234 Esas
HAKİM : M. G.
DAVALI : Ulaştırma Bakanlığı DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü
adına İstanbul Muhakemat Müdürlüğü
VEKİLLERİ : Av. E. A.
DAVALI : E. E. Mirasçıları / **1-** F. D. **2-** F. D. **3-** M. F. D. **4-** N. D.
5- İ. E. D. **6-** E. D. **7-** F. B. **8-** S. G. **9-** E. D. **10-** H. B. D. **11-** F. D.
VEKİLLERİ : Av. R. E., Av. A. A.
DAVA TARİHİ : 29.06.2009
DAVA KONUSU: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili

Yukarıda tarafları bildirilen “Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili” davasında Yüksek Mahkemenizce resen kamulaştırma listesinden bilirkişi seçilen kurulumuz, keşif günü olarak belirlenen 06.12.2010 gün ve saat 9.30’da Sayın Hakim M. G. başkanlığında, mahkeme heyeti ve davacı/davalı taraf vekilleri olduğu halde, davaya konu taşınmazın bulunduğu, DDY Köprüsü ve “Mısırlılar Mezarlığı” arasında kalan, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, Halitağa Caddesi Mevkii, 88 Pafta, 234 Ada, 2 Parsel - Kapı No:- sayılı bitki satışı yapılan adrese gidildi.

Taşınmaz yerine uygulandı. Taşınmazın yerine, çapına, koordinatlarına uygun olduğu tespit edildi. Taşınmazın yerinde gereken inceleme ve ölçümleme yapıldı. Taşınmazın kamulaştırılan kısmının mevcut durumuna ait fotoğraflar çekildi.

Dosya ve yerinde yapılan inceleme sonrası yüksek mahkemece açıklanması istenen hususlar-Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili- aşağıda sunduğumuz bilirkişi raporumuz yüksek mahkemenize arz olunmaktadır.

1- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Davacı vekilinin 29.06.2009 harçlandırma tarihli ve 30.06.2009 havale tarihli dava dilekçesinde, (E. E. Mirasçılarının mirasçılığı kesinleşinceye kadar kamulaştırma bedelinin ödenmemesi talepli olduğu) Ulaştırma Bakanlığınca inşa ettirilecek olan ve yapım ihalesi gerçekleştirilen “Gebze-Haydarpaşa, Sirkeci-Halkalı Banliyö Hattının İyileştirilmesi ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçit İnşaatı (Marmaray Projesi) Projesi” nedeniyle, dava konusu 2 parsel sayılı taşınmazın 56,43 m²’lik bölümü için 12.05.2004T. ve 25460 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesi gereği acele kamulaştırma kararı alınmış olduğu, Kadıköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2008/19D. iş sayılı dosyasında acele el koyma kararı verilmiş, mahkemece tespit edilen bedelin davalı adına bankaya bloke edilmiş olduğu, E. E. adına tesis edilen tapu kaydının E. E. adına olduğu, mirasçıların vekili olarak değere itiraz edildiğinden, yeniden bedel takdirinin gerekmekte olduğunu, dava konusu taşınmazın acele kamulaştırma kapsamında bulunması nedeniyle, maliye hazinesi adına tescil kararının verilmesi için mahkemeye müracaat edildiğini belirterek,

Yukarıda açıklanan nedenlerle, dava konusu 2 parsel sayılı taşınmazın 56,43 m²’lik kısmının kamulaştırma bedelinin yeniden tespiti ve kamulaştırılan kısmının maliye hazinesi adına tesciline karar verilmesi istenmektedir.

2- KARŞI CEVAP:

Dosyada bir kısım davalı taraf olarak 09.03.2009 tarihli “Bilirkişi Raporuna İtiraz” konulu dilekçelerinde özetle, kamulaştırılan taşınmazın bulunduğu yörede serbest piyasa rayıçlarına göre m² birim fiyatının asgari 5.000 TL olduğunu, belirlenen değer çok düşük olduğunu, raporu kabul etmediklerini, seçilen emsallerin taşınmazın bulunduğu yöreden çok uzakta ve farklı nitelikte olduğu, arsa bedelinin gerçeğe uygun belirlenmediğinin anlaşılacağını, arsanın kamulaştırma dışı kalan kısmında değer düşüklüğü olmayacağı değerlendirmesinin kabul edilemeyeceğini belirterek, itirazlarının değerlendirilmesinin istendiği anlaşılmaktadır.

3- İNCELEME:

3.1. TAPU KAYDI VE VERASET İLAMI:

Dosyada TC Kadıköy Kaymaklığı 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü’nce düzenlenmiş olduğu anlaşılan 26.10.2010 T. ve 3725 yevmiye sayılı, 04.12.2009 T. ve 3353 yevmiye sayılı takyidatlı “tapu kaydı” belgesinde; Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, 88 pafta, 234 ada, 2 parsel sayılı 452,00 m² miktartlı “ahşap ev ve bahçe” vasıflı taşınmazın tamamının O. oğlu E. E.’ye ait olduğu edinme nedeninin “tesis kadastro” yoluyla ve tarihinin 14.04.1943 T. - yevmiye sayılı işlem ile olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmazın üzerinde 11.07.1977 T. ve 5293 yevmiye sayı ile Karayolları Genel Müdürlüğü 17. Bölge Müdürlüğü tarafından 11.07.1977 T. ve 5293 yevmiye sayı ile konulmuş “kamulaştırma şerhi” ve DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü tarafından 01.04.2010 T. ve 631 yevmiye sayılı “idari şerh” olduğu öğrenilmektedir.

Davalı E. E.’nin 1322 tarihinden evvel öldüğü, dosyada mevcut TC Pendik Sulh Hukuk Mahkemesi’nin 2006/1044E-1841 K. Sayılı ilamında, mirasın 96 pay kabulüyle, 16 payının A. Ş. oğlu 1- E. D.’ye, 16 payının H. B. kızı 2- S. G.’ye, 4 payının F. kızı 3- N. D.’ye, 3 payının A. F. oğlu 4- H. B. D.’ye, 3 payının A. F. kızı 5- F. B. O.’ya, 3 payının A. F. oğlu 6- İ. E. D.’ye, 3 payının A. F. oğlu 7- E. D.’ye, 21 payının R. oğlu 8- F. D.’ye, 9 payının R. oğlu 9- M. F. D.’ye, 9 payının R. oğlu 10- F. D.’ye, 9 payının R. Kızı 11- F. D.’ye aidiyetine karar verildiği anlaşılmaktadır.

3.2. PLAN ÖRNEĞİ (ÇAP) ve RÖPERLİ KROKİ:

Dosyada mevcut davaya konu taşınmaza (2 parsel) ait plan örneği (çap) ve röperli kroki görülmemiştir. Ancak, taşınmaz “kent haritası” üzerinden incelenmiştir.

3.3. HARİTALAR:

Dosyaya İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Harita Müdürlüğü’nün 22.07.2009 T. ve M.34.0.İBB.0.13-22-0.30.000-TN:1797179-BN:3237, TN:1814134-BN:2790-İBB:99602 sayılı yazısında, dava konusu taşınmaza ait hava fotoğrafı istendiği, müdürlük arşivinde dava konusu parsel için Temmuz 2007 yılı uçuşu 23.07.2008 onay tarihli G22A01B1B no’lu ortofoto haritanın gönderildiği bildirilmektedir.

Ekinde gönderilen ortofoto harita incelenmektedir. Haritada her iki tarafa cephele Acıbadem Caddesi Halitağa Caddesi hattında köprü tarafı dörtgen şekilli ve köşe konumlu olarak mavi renkle taralı alanın kamulaştırıldığı ve paftası üzerinden yapılan incelemede kısmın fiilen yol ve kaldırım olarak kullanılan kalbedilmiş alan olduğu anlaşılmaktadır.

3.5. EMLAK VERGİ BEYANI:

Dosyada dava konusu taşınmaza ait emlak vergi beyanı ve rayiç değerler görülmemiştir. Kadıköy Belediyesi web sitesinden dava konusu 2 parselin cephe aldığı Halitağa Caddesi 2009 yılı arsa m² birim değerinin 1.608,79 TL olduğu öğrenilmektedir. Teyidi Yüksek Mahkemece arz olunur.

3.6. İMAR DURUMU:

Dosyada dava konu taşınmaza (mavi renkle sınırlandırılmış 2 parsel) ait Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce gönderilen "imar durum bilgi" yazısı görülmemiştir. İlgili Belediyenin e-bilgi edinme adresinden elde edilen "imar durumu bilgisi"nin, 1/2000 ölçekli Acıbadem-Gazhane'ye ait imar planı sınırlarında kalmakta olduğu, parseli ait yapılanma koşullarının "ağaçlandırılacak alan" olarak tanımlandığı öğrenilmektedir.

3.7. KAMULAŞTIRMA DOSYASI:

Dosya muhteviyatında "Kamulaştırma Dosyası" belgelerinin yer almadığı görülmüştür.

3.8. DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Değerlendirme tarihi 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre dava tarihi olduğundan, değerlendirme tarihi olarak, davacı idarenin dava açma tarihi olan 29.06.2009 tarihi kabul edilecektir.

3.9. GETİRECEĞİ YILLIK GELİR:

Dava konusu taşınmazın kısmi kamulaştırılan bölümü fiili olarak yol ve kaldırım özelliğinde kullanıldığından, mevcut durumu ile herhangi bir gelir getirmesi mümkün değildir. Fotoğraflarda, DDY Köprüsü ve Halitağa Caddesi dava konusu taşınmazın fiili kullanımda tespit edilen kısmı görülmüyor.

3.10. YERİNDE YAPILAN İNCELEME-HALİHAZIR DURUM:

- Dava konusu taşınmaz (2 parsel), Kadıköy Rasımpaşa Mahallesi'nde, DDY ve Halitağa Caddesi üzerinde kenarında hattında, "Tarihi Mısırlılar Mezarlığı" bitişiğinde ve mevkiinde almaktadır.

- Taşınmaz, DDY Tren Köprüsü'ne dayalı konumda içinde açık alanda bitki satışı yapılan bir işyeri özelliğindedir.

- Taşınmaz bahçeli özeliğindedir.

- Dava konusu taşınmazın kamulaştırılan kısmının fiilen gidiş-dönüş özellikli Halitağa Caddesi ve kaldırım olarak kullanılmakta olduğu anlaşılmaktadır.

- Taşınmaz Kadıköy Belediye Hizmet Binası'na 450 metre, Kadıköy Evlendirme Dairesi'ne 740 metre, Söğütlüçeşme Tren İstasyonu'na 450 metre, Söğütlüçeşme Camii'ne 280 metre, Şükrü Saraçoğlu Stadı'na 750 metre, Yeni Kadıköy İskelesi'ne 770 metre, Kadıköy Adliye Binası'na 740 metre, Gazi Mustafa Kemal İlköğretim Okulu'na 230 metre, Özel Kervan Lisesi'ne 300 metre, Özdemiroğlu İlköğretim Okulu'na 50 metre, Tepe Nautilus'a 560 metre, Marmaray Tüp Geçit Girişi'ne 700 metre, General Ali Rıza Ersin Lisesi'ne 540 metre, İtfaiye Grup Amirliği'ne 400 metre mesafede yer almaktadır.

- Dava konusu taşınmazın kamulaştırmaya konu kısmı kaplamalı kaldırım ve yol olarak fiili olarak kullanılmaktadır.

- Dava konusu taşınmazın "arsa" niteliği taşıdığı, taşınmazın çevresi bölgenin bahçeli ve/veya bitişik nizamda "konut" ve "konut+ticaret" alanı olduğu, B-5 (beş katlı) yapılar özelliğinde olduğu tespit edilmektedir.

- Meskun alanda yer almaktadır.

- Trafik-ulaşım açısından oldukça olumlu özelliklere sahip bir bölgede yer almaktadır. Kadıköy sahiline, denize, Rıhtım Caddesi'ne, Bağdat Caddesi'ne, diğer ana arterlere, E-5'e, Boğaziçi Köprüsü ve bağlantılarına, çevre yollarına oldukça yakın düğüm noktasında yer almaktadır.
- Dava konusu taşınmaz, her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.
- Çevre her türlü donatı alanlarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.
- Bağdat Caddesi çarşı-pazar ve alışveriş hattına oldukça yakın durumda kalmaktadır.
- Dava konusu taşınmaz, Marmara Denizi'ne, köprüler ve bağlantı yollarına, E-5 hattına, sahile ve bölge semt parklarına peyzajlarına, sosyal-kültürel tesislere, sağlık tesislerine, eğitim tesislerine, kamu binalarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.
- Ulaşımında kamu deniz ulaşımına, tren ulaşımına ve karayolu bağlantısında Anadolu ve Avrupa yakalarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.

Dava konusu taşınmaz, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 1610 sayılı yasayla değişik 12/2. fıkrasınca ve halen yürürlükte olan 11.03.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 83/ 6122 sayılı Bakanlar kurulu Kararnamesi'nin 1/a bendinde "arsa sayılabilecek parsellenmiş arazi hakkında" ve "belediye sınırları dahilinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır." tanımlarınca, belediye sınırlarında, 1/1000 uygulama imar planı kapsamında yer alması, meskun alanda yer alması ve belediye hizmetlerinden yararlanma derecesi gibi koşulları sağlaması nedeni ile dava konusu taşınmaz "arsa" olarak kabul edilmekte ve değerlendirme buna göre yapılmaktadır.

3.11. EMSALLER VE ELEŞTİRİLERİ:

A) EMSALLER VE ELEŞTİRİLERİ, DAVA KONUSU TAŞINMAZLA

MUKAYESELERİ:

Dosyaya sunulan emsaller aşağıdaki esaslara göre değerlendirilmiştir.

Emsal taşınmazların satış tarihindeki birim m² fiyatının değerlendirme tarihindeki karşılıkları 1988 yılına kadar Hazine ve Dış Ticaret Müşterşarlığı'nın toptan eşya endeksleriyle bulunacaktır. TÜİK TEFE endeksleri tablosundan (1988-2007) ve Ocak 1988 sonrası İstanbul Ticaret Odası toptan eşya endeksleri İTO (1963=100) sonrası TUIK TEFE endeksleri tablosundan (1988-2009) endeks karşılığı esas alınarak ve gerekli dönüştürmeler yapılmak suretiyle kıyaslanarak değerlendirme tarihindeki birim m² fiyatı hesaplanacaktır.

Emsal taşınmaz üzerinde yapı varsa satış/dava/değerlendirme tarihindeki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın birim fiyatı ile değeri bulunacaktır. Yıpranma paylarına ilişkin oranları gösterir cetvele göre yıpranma payı düşülmek suretiyle arsa çıplak bedeli hesaplanacaktır.

Emsal taşınmazların bulunduğu mevki, çevresel koşullar, getirebileceği ekonomik değerleri, alanı, yapılanma şartları dikkate alınmaktadır.

Değerlendirme tarihi olan haziran ayı 2009 için TUIK toptan eşya fiyatları endeksi TEFE (1988-2009) endeks değeri: 11.594,31 olarak alınmaktadır.

Dava konusu taşınmaz ve değerlendirmeye esas alınan emsal taşınmazlar, kadaströ parseli olduğunda, 18. madde gereği DOP payı düşülmeyecek,

dava konusu parsel kadastral parsel, emsal taşınmaz imar parseli ise, %40 DOP kesilecektir. Dava konusu parsel imar parseli/kadastro parseli, emsal taşınmaz imar parseli/kadastro parseli ise, %40 DOP kesilmeyecektir.

Emlak vergisine esas sokak rayiçleri listesinden 2009 yılı arsa birim m² fiyatlarının taşınmazın yer aldığı Rasimpaşa Halitağa Caddesi 1.608,79 TL, Kır Kahvesi Sokak 644,66 TL/m², Söğütlüçeşme Caddesi 2.281,98 TL/m², Körler Sokak 1.369,18 TL/m², Gülden Sokak 667,48 TL/m² olduğu öğrenilmektedir. İlgili yazıda bildirilen “sokak değerleri” ile dava konusu taşınmaz ve emsal taşınmaz değerleri yeniden değerlendirilecek kıyaslanacaktır.

A) DAVACI TARAF EMSALLERİ:

Dosyada davacı tarafça 26.03.2010 tarihli yazısı ekinde sunulan 7 -yedi- adet emsal aşağıda açıklanmaktadır.

A1 NO'LU EMSAL:

Tuğlacıbaşı Mahallesi, 421 ada, 21 parsel sayılı taşınmazın 12. kat 24 no'lu “daire” vasıflı taşınmazın tamamının P. İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ tarafından 12.01.2007 tarihinde 300.000 YTL bedelle M. T.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A2 NO'LU EMSAL:

Tuğlacıbaşı Mahallesi, 2769 ada, 126 parsel sayılı taşınmazın 2. kat 3 nolu “daire” vasıflı taşınmazın tamamının H.B.D. tarafından 28.01.2005 tarihinde 111.000 YTL bedelle N. T.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A3 NO'LU EMSAL:

Tuğlacıbaşı Mahallesi, 1282 ada, 155 parsel sayılı taşınmazın zemin kat 1 no'lu “asma katlı mağaza” vasıflı taşınmazın tamamının İ. A. D. tarafından 27.02.2006 tarihinde 161.000 YTL bedelle T. S.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A4 NO'LU EMSAL:

Tuğlacıbaşı Mahallesi, 592 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın 4. kat 9 no'lu “daire” vasıflı taşınmazın tamamının H. C. tarafından 06.11.2006 tarihinde 80.000 YTL bedelle N. V.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A5 NO'LU EMSAL:

Göztepe Mahallesi, 410 ada, 10 parsel sayılı 1073,50 m² miktarlı “bahçeli kargir apartman” vasıflı taşınmazın 24/14 arsa paylı 7. kat 14 no'lu “daire”sinin tamamının S. U. tarafından 26.04.2006 tarihinde 87.000 YTL bedelle Ö. F. E.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A6 NO'LU EMSAL:

Erenköy Mahallesi, 436 ada, 5 parsel sayılı 812 m²'lik miktarlı “bahçeli kargir apartman” vasıflı taşınmazın 1. kat 10 no'lu “büro”sunun tamamının V. V. tarafından 08.02.2007 tarihinde 44.000 YTL bedelle Ş. G.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

A7 NO'LU EMSAL:

Göztepe Mahallesi, 410 ada, 15 parsel sayılı 918,50 m² miktarlı “bahçeli kargir apartman” vasıflı taşınmazın 40/600 arsa paylı 7. kat 15 no'lu “daire”sinin tamamının T. B. tarafından 08.05.2007 tarihinde 95.000 YTL bedelle E. H. P.'ye satılmış olduğu bildirilmektedir.

Davacı tarafca sunulan emsallerin farklı değerli farklı bir bölge özellikleri taşıyan emsaller oldukları ve taşınmazların arsa dışı bina vasıflı özelliklerini bilinmemesi nedeni ile **emsal olarak değerlendirilememiştir.**

B) DAVALI TARAF EMSALLERİ:

Dosyada davalı tarafca sunulan emsaller bulunmamaktadır.

C) RESEN EMSALLER:

Dosyada TC Kadıköy Kaymakamlığı 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nce düzenlenmiş olduğu anlaşılan 26.10.2010 T. ve 3725 yevmiye sayılı yazısı ekinde resen sunulan 1 -bir- adet emsal aşağıda açıklanmaktadır.

C1 NO'LU EMSAL:

Rasimpaşa Mahallesi, 88 pafta, 234 ada, 16 parsel sayılı 34 m² miktarlı "külübe" vasıflı taşınmazın tamamının Ö. K. tarafından 31.03.2006 tarihinde 8.000 TL bedelle Ş. K.'ya satılmış olduğu bildirilmektedir.

Resen bildirilen taşınmaz, aile içi bir satış özelliğini taşıyan özel amaçlı satış olduğu nedeni ile **emsal olarak incelenememiştir.**

D) BİLİRKİŞİ KURULUMUZCA BİLİLEN EMSALLER:

Bilirkişi kurulumuzca bilinen 3 (üç) adet emsal aşağıda değerlendirilmektedir. Tapudan teyidi yüksek mahkemeden arz olunur.

D1 NO'LU EMSAL:

Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 209 ada, 8 parsel sayılı "arsa" vasıflı 36,00 m² miktarlı "arsa" vasıflı taşınmazın tamamı İ. A. V. tarafından 75.500,00 YTL bedelle 16.06.2006 tarihinde G. G.'ye satılmıştır.

Arsanın satış tarihindeki değeri 2.097,22 TL/m² olmaktadır. Bu değerini değerlendirme tarihindeki karşılığı ise, 2.097,22 TL/m² X 11.594,31 / 9.811,35: 2.478,33 TL. olarak hesaplanmaktadır.

Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza oldukça yakın bir konumda, Rasimpaşa Mahallesi'nde Kır Kahvesi Sokak Caddesi eski tarihi Kadıköy mevkiinde yer almaktadır. Taşınmaz, DLH Marmaray kamulaştırma parsellerine sınır teşkil eden bir konumdur. Rasimpaşa 1. etap planında "konut" alanında bitişik nizamda h=15,50 mt irtifalı yapılanma koşullarına sahip bir özelliktedir.

Değerlendirme tarihinden yaklaşık 3 yıl önceki satışır.

Dava konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre daha merkezi, daha değerli konum hareketli mevkide yer almaktadır.

Emsal taşınmazın konumu, mevkii, ulaşım olanakları, alışveriş merkezine ve diğer merkezlere, komşu mahallelere olan yakınlığı, satış tarihi ve değerini etkileyen objektif özellikleri de dikkate alınarak dava konusu taşınmaza göre değerlilik oranının yaklaşık 0,84 olduğu tespit edilmiştir.

(Değerlilik oranlarının doğru orantılı oldukları görülmektedir.)

Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza göre daha yoğun yapılaşmanın olduğu bir bölgede bitişik nizam yapılaşmalar dar sokaklar bölgesinde yer

almaktadır. Dava konusu taşınmaz ise, merkeze çok yakın konumda, bahçeli ayrıık nizamda katlı konutların alışveriş merkezlerinin bölge donatılarının işyerlerinin yer aldığı, geniş caddeli perspektifli bir bölgede yer almaktadır. Dava konusu taşınmazın ulaşım imkanları üst düzeydedir. Ulaşım arterlerine denizyolu, demiryolu, karayolu ve metrobüs gibi kamu ulaşım araçlarına oldukça yakın hatta içinde bir konumdur. Taşınmaz, meskun bir bölgede yer almaktadır. Her türlü alt yapı belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza yaklaşık 550 metre uzaklıkta bulunmaktadır.

Dava konu taşınmazın 2009 yılı emlak vergisine esas Halitağa Caddesi arsa 1 m² sokak rayiç değeri 1.608,79 TL/m², emsal taşınmazın ise cephe aldığı Kır Kahvesi Sokak arsa 1 m² sokak rayiç değeri 644,66TL/m², emlak vergi değerlerinin oranı 644,66 / 1.608,79: 0,40 olarak hesaplanmaktadır.

Dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz, benzer olarak “kadastral parsel” özelliğindedir.

Dava konusu taşınmaz, Halitağa Caddesi’nin sirkülasyonun trafiğe dayalı tenhalaşan en uç noktasında yer aldığından cadde ortalama değerinin altında bir konumda kalmaktadır.

Emsal taşınmaz, satış tarihi, konumu, mevki, alanı, geometrik şekli, imar durumu, yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme çizgisi, bölgeye yapılan yatırımlar, belediye ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma derecesi, ulaşım özellikleri, yapılaşma uygunluğu, yapılaşma kalitesi, arz-talep ilişkisi, yerleşim, ticaret, eğitim, alışveriş ve ulaşım merkezlerine olan yakınlığı ve tüm özel nitelikleri, serbest piyasa alım-satım, arz-talep ilişkisi benzeri üstün ve noksan özellikleri, son yıllarda emlak inşaat alanında dünyada ve ülkemizde yaşanan krizin etkileri, durağanlığı da dikkate alınarak, kurulumuzca **kıyaslama emsali (somut emsal) olarak kabul edilmiştir.**

D2 NO’LU EMSAL:

Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 15 pafta, 25 ada, 13 parsel sayılı 85.50 m² miktarlı “arsa” vasıflı üzerinde “özel depo ve dükkanlı işhanı” vasıflı yapı bulunan ana taşınmazın 9/85 arsa paylı 1. kat 3 no’lu bürosu 23.05.2001 tarihinde T. T. B. tarafından 60.450,84 YTL bedelle H. G.’ye satılmıştır.

Taşınmaz üzerinde 5 -beş- katlı vasat kalitede malzeme ve işçilikle yapılmış yaklaşık 18-20 yıllık işhanı vasıflı betonarme karkas binanın toplam inşaat alanı 400,00 m² olup bina yapı yaklaşık birim maliyetleri listesinden mimari/inşaat sınıf/grubu 3/B grubu olarak yıpranma payı %15 olarak alındığında satış tarihindeki bina maliyeti 400,00 m² x 140,00 YTL/m² x 0.85 = 47.600,00 YTL olmaktadır.

Satış fiyatı 60.450,84 YTL’den yapı değeri düşüldüğünde arsa fiyatı 60.450,84 YTL – 47.600,00 YTL x 9/85 = 55.410,84 YTL olmaktadır.

9/85 paya tekabül eden arsa alanı (9/85) x 85.50 m² = 9,05 m² olduğuna göre; Satış tarihi itibarı ile 1 m² arsa değeri; 55.410,84 YTL/9.05 m² = 6.122,75 YTL/m² olmaktadır.

Bu değerin değerlendirme tarihindeki karşılığı ise, 6122,75 YTL/m² X 11.594,31 / 3.689,60 = 19.240 TL/m² olmaktadır.

Emsal ve dava konusu taşınmazların “kadastral parseli” özelliği taşıdıkları tespit edildiğinden, %40 DOP payı düşülmemektedir.

Emsal taşınmaz Kadıköy İlçesinin en talep gören en gelişmiş caddesi olan Söğütlüçeşme Caddesi ile Rıhtım Caddesi’ne yakın konumdaki Körler Sokağın keşiştiği yerde bulunan köşe parsel konumundadır.

Dava konusu taşınmaz Rasimpaşa Mahallesi’nin merkezi yerinde, emsal taşınmaz ise Kadıköy Merkez İlçesinin Osmanağa Mahallesi’nin en merkezi yerinde konumlanmaktadır.

Emsal taşınmaz, durumunda “ticaret alanında bitişik nizam h:15.50 mt irtifalı” yapılanma koşullarına sahip bir özelliktedir.

Dava konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre, daha az değerli konum ve mevkide yer almaktadır.

Emsal taşınmazın konumu, mevkii, ulaşım olanakları, alışveriş merkezine ve diğer merkezlere, komşu mahallelere olan yakınlığı, satış tarihi ve değerini etkileyen objektif özellikleri de dikkate alınarak dava konusu taşınmaza göre değerlilik oranının yaklaşık 6.5 olduğu tespit edilmiştir.

Emsalin satışı değerlendirme tarihinden yaklaşık 8 yıl 1 ay önce yapılmıştır.

Dava konusu taşınmazın 2009 yılı emlak vergisine esas Halitağa Caddesi arsa 1 m² sokak rayiç değeri 1.608,79 TL/m², emsal taşınmazın ise cephe aldığı Söğütlüçeşme Caddesi arsa 1 m² sokak rayiç değeri 2.281,98 TL/m², Körler Sokak arsa 1 m² sokak rayiç değeri 1.369,18 TL/m², emlak vergi değerlerinin oranı 2.281,98/1.608,79: 1,42 ve 1.369,18/1.608,79: 0,85 olarak hesaplanmaktadır. Emsal taşınmaz, görüldüğü gibi, emlak vergi esas sokak değeri bakımından da dava konusu taşınmaza benzer özelliklere sahiptir.

Bölgenin gelişme çizgisi, serbest piyasa alım-satım arz-talep ilişkisi, bölgeye yapılan yatırımlar, ticaret, eğitim, sağlık ve benzeri merkezlere olan yakınlığı, imar durumu, yapılaşma koşulları, yapılaşma kalitesi ve benzeri üstün ve noksan özellikleri, son yıllarda emlak inşaat alanında dünyada ve ülkemizde yaşanan krizin etkileri, durağanlığı da dikkate alınarak, kurulumuzca **kıyaslama emsali (somut emsal) olarak kabul edilmiştir.**

D3 NO’LU EMSAL:

Kadıköy İlçesi, Göztepe (Tuğlacıbaşı) Mahallesi, yeni açılan yol mevkii, 151 pafta, 3112 ada, 243 parsel sayılı “arsa” vasıflı 1379,00 m² miktarlı “bahçeli kargir apartman” vasıflı taşınmazın 32/632 arsa paylı 10 sayılı bağımsız bölüm “daire”si D. C. adına kayıtlı iken, 15.07.2004 tarihinde Z. l’ya 151.600,00 YTL. bedel karşılığında satılmıştır. Satış tarihinde 125,00 m² alanlı dairenin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosunda mimari sınıf/grubu III/B karşılığı ve %15 yıpranma paylı yapı değeri: 125,00 m² X 322,00 YTL X (1,00-0,15): 34.212,50 YTL. olmaktadır. Toplam satış değerinden yapı değeri düşüldüğünde arsaya düşen karşılığı 151.500,00 YTL - 34.212,50 YTL:117.287,50YTL. olmaktadır. Bir daireye karşılık gelen arsa payı ise, 1379,00 m² X 32/632: 69,82 m² olmaktadır. Arsanın satış tarihindeki değeri 117.287,50 YTL/ 69,82 m² : 1.679,85 YTL/ m²=1.679,85 TL) olmaktadır.

Bu değer in değerlendirme tarihindeki karşılığı ise, 1.679,85 TL/m² X 11.594,31 / 7861,60: 2.477,44 TL. olarak hesaplanmaktadır.

Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza- yakın bir konumda kuzeyde 900 metre tren hattına yakın bir konumda yer almaktadır.

Tuğlacıbaşı Mahallesi, Gül den Sokağa cepheli bir konumda yer almaktadır. Değerlendirme tarihinden yaklaşık 4 yıl 11 ay önceki satışır.

Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza göre daha az değerli konum ve mevkiide yer almaktadır.

Emsal taşınmazın konumu, mevkii, ulaşım olanakları, alışveriş merkezine ve diğer merkezlere ve komşu mahallelere olan yakınlığı, satış tarihi ve değerini etkileyen objektif özellikleri de dikkate alınarak dava konusu taşınmaza göre değ erlilik oranının yaklaşık 0,84 olduğu tespit edilmiştir.

Dava konusu taşınmaz, emsal taşınmaza göre daha yoğun yapılaşmanın olduğu bir bölgede yer almaktadır. Ticari merkez oluşturan Bağdat Caddesi'ne çok yakın bir konumdadır. Dava konusu taşınmazın ulaşım imkanları üst düzeydedir. Ulaşım arterlerine oldukça yakın bir konumdadır. Meskun talep edilen bir bölgede yer almaktadır. Her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Emsal taşınmaz, dava konusu taşınmaza yaklaşık 950 metre uzaklıkta bulunmaktadır.

Emsal taşınmazın 2009 yılı emlak vergisine esas Gül den Sokak arsa 1 m² sokak rayiç değ eri 1.000,64 TL/m², dava konusu taşınmazın Halitağa Caddesi 1.608,79 TL/m², emlak vergi değ erlerinin oranı 1.000,64/1.608,79: 0,62 olarak hesaplanmaktadır. Bu durumla emlak vergi değ erlerinin gerç ek değ ere yansımadığı sadece fikir verici bir özelliğı olduğu belirlenmektedir. Emsal taşınmaz, emlak vergi değ eri bakımından da dava konusu taşınmazdan noksan özelliklere sahiptir. Emlak vergi oranının değ ere yansımadığı, emsal taşınmazın dava konusu taşınmaza göre daha değ erli durumda olduğu, konut-ticaret olarak bölgenin alışveriş çizgisinde yer aldığı tespit belirlenmektedir.

Emsal taşınmaz, satış tarihi, konumu, mevkii, alanı, geometrik şekli, imar durumu, yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme çizgisi, bölgeye yapılan yatırımlar, belediye ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma derecesi, ulaşım özellikleri, yapılaşma uygunluğu, yapılaşma kalitesi, arz-talep ilişkisi, yerleşim, ticaret, eğitim, alışveriş ve ulaşım merkezlerine olan yakınlığı ve tüm özel nitelikleri, serbest piyasa alım-satım, arz-talep ilişkisi benzeri üstün ve noksan özellikleri dikkate alınarak, kurulumuzca **kıyaslama emsali (somut emsal) olarak kabul edilmiştir.**

3.12. DAVA KONUSU TAŞINMAZIN NİTELİĞİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLER:

- Dava konusu taşınmaz (2 parsel), Kadıköy Rasimpaşa Mahallesi'nde, Acıbadem ve Osmanağa mahallelerine komşu, Halitağa Caddesi üzerinde ve mevkiinde merkezi konumda yer almaktadır. Bir yandan Bağdat Caddesi ile Zühtüpaşa Mahallesi'ne, diğer yandan Acıbadem Caddesi ile Acıbadem Mahallesi'ne, diğer yandan Üsküdar ve Ümraniye ilçelerine yakın mevkii bir konumda "Tarihi Mısır Mezarlığı" bitişiğinde yer almaktadır.
- Taşınmazın konum itibarıyla DDY Tren Köprüsü ve Halitağa Caddesi üzerinde daralan üçgene benzer yamuk geometride olup, kamulaştırılan kısmının fiilen yol ve kaldırım olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

- Halitağa Caddesi'nin uzun bir cadde özelliği taşıdığı, bir ucunun Söğütlüçeşme Caddesi'ne, diğer bir ucunun Bağdat Caddesi'ne kadar uzandığı, dava konusu taşınmazın mevkiinin değer açısından sirkülasyonun arttığı, ancak yerleşikliğinin zayıfladığı bir noktada yer aldığı tespit edilmektedir.
- Yakın çevresinde ayrı ve bitişik nizamda "konut" ve "konut+ticaret" alanları bulunmaktadır.
- Trafik-ulaşım açısından oldukça olumlu özelliklere sahip bir bölgede yer almaktadır.
- Dava konusu taşınmaz, her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.
- Çevre her türlü donatı alanlarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.
- Bağdat Caddesi çarşı-pazar ve alışveriş hattına güzergahına çok yakın durumda kalmaktadır.
- Dava konusu taşınmaz Marmara Denizi'ne sahile sahil parklarına peyzajlarına bölge semt parklarına, sosyal-kültürel tesislere, sağlık tesislerine, eğitim tesislerine, kamu binalarına yakın bir konumda yer almaktadır.
- Ulaşımında kamu deniz ulaşımında Kadıköy-Bostancı ilişkisinde deniz otobüslerine ve vapurlara, ana arterlerden sahil yolu ve Bağdat Caddesi'nden kamu kara ulaşımında dolmuş/otobüslere ve tren hattıyla oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.
- İlçesinde yapılan yatırımlar, ülke düzeyinde yapılan yatırımlar –Marmaray Hızlı Tren Hattı gibi- mevcut bağlantılar ile İstanbul-Anadolu Otoyolu'na, Boğaziçi ve Fatih Köprüsü ve ana bağlantılarına oldukça yakın bir konumdur.
- Taşınmaz ve bulunduğu merkezi yerleşim belediyenin elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon, yol gibi her türlü alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.
- Taşınmaz meskun bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin gelişen oturmüş çizgisinde ve mevcut yerleşik bölgesinde yer almaktadır.
- 1/2000 ölçekli uygulama imar planı ile imarlı emsalli ruhsatlı oluşan yapılanma şartlarına haiz çizgisi serbest piyasa şartlarında talep gören arz-talep ilişkisinde olumlu özellikler taşıyan özelliğini ortaya koymaktadır.
- Dava konusu taşınmaz, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 1610 sayılı yasayla değişik 12/2. fıkrasınca ve halen yürürlükte olan 11.03.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 83/ 6122 sayılı Bakanlar kurulu Kararnamesi'nin 1/a bendinde "arsa sayılabilecek parsellenmiş arazi hakkında" ve "belediye sınırları dahilinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır." tanımlarınca, dava konusu taşınmaz "arsa" olarak kabul edilmekte ve değerlendirme buna göre yapılmaktadır.

3.13. DAVA KONUSU TAŞINMAZIN (29.06.2009) DEĞERLENDİRME TARİHİNDEKİ DEĞERİ:

Dava konusu tespitte konu taşınmazın değerine etki eden faktörler 3.10. ve 3.12. bölümünde detaylı şekilde açıklanmaktadır. Dava konusu taşınmaza emsal teşkil eden satışları, emsal taşınmazların dava konusu taşınmaza göre üstün ve eksik nitelikleri, TUIK/TEFE endeks uyarlaması ile saptanan karşılıkları, taşınmazın yeri, Marmara Denizi'ne oldukça yakın konumu, şekli, büyüklüğü (miktarı), yapılaşmaya uygunluğu, imar durumu, bölgenin nitelikli malzeme ve işçilikli lüks inşaat kalitesi, belediye hizmetlerinden yararlanma derecesi, ilçenin gelişmiş mevkiinde teşekkül etmiş, oturmüş, bölgede yerleşik konut fiyatları serbest piyasa alım-satım rayiçleri, arz-talep ilişkisi ve imar planı yönünden durumu yapılanma koşulları, taşınmazın değerinin tespitinde Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesince dikkate alınması gereken objektif unsurların, özellikle Kadıköy'ün "konut" ve "konut+ticaret" özellikli olarak gelişmiş bölge merkezinde ve diğer merkezlerine oldukça yakın bölgesinde yer alışı, TEM-E5-Boğaz Köprüsü ve ana bağlantılarına yakın bir bölgesinde oluşu, bölgenin uygulama imar planı yapı inşa kalitesi

yönünden gelişmiş özellikli durumu değerlendirilerek, bilirkişi kurulumuzca incelenmesi ve irdelenmesi sonucunda;

ARSA BEDELİ:

Dava konusu taşınmazın tamamının tapu kayıtlarında 452,00 m² miktarlı olduğu öğrenilmektedir. Kamulaştırmanın 56,43 m²'lik bölümüne ait olduğu, "kısmi" kamulaştırma özelliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

Dava konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "kadastral parseli" özelliğini taşımaktadır.

Değerlendirmeye esas alınan emsal taşınmazlarda kadastral parseller özelinde olduğundan, İmar Kanunu'nun 18.maddesi gereği %40 DOP takdir ve tespit edilen m² fiyatından düşülmeyeceği hususunda bilirkişi kurulumuz görüş birliği içindedir.

Belediyesince edinilen ilgili belgeye göre, emsal ve dava konusu taşınmazların "imar parseli" olduğu öğrenilmektedir.

Bilirkişi kurulumuzca, dava konu taşınmazın kamulaştırılan kısmının değerlendirme tarihindeki arsa m² birim değeri 2.950,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Buna göre; 56,43 m² X 2.950 TL/m²: 166.468,50 TL olarak hesaplanmaktadır.

3.14. ARTA KALAN KISIMDA DEĞER DEĞİŞİKLİĞİ:

Dava konusu 53 sayılı taşınmazın tamamı 452,00 m² miktarlı, kamulaştırma kapsamında kalan kısmı ise 56,43 m²'dir. Geriye 395,57 m²'lik miktar kalmaktadır. Geriye kalan kısımda ise, açık alanda bitki satışının yapıldığı bir işyeri mevcuttur. İmar durumunda DDY "ağaçlandırılacak alan" özelliğindedir. Çevresinde imar planına dayalı yapılaşma koşulları ayrık ve bitişik nizamda ve h=15,50 metre (5 katlı) irtifalı özelliktedir. Taşınmazın kullanım özellikleri değişmemiştir. Taşınmazda %12 oranında miktar kaybı yanında, cephe aldığı yolun genişlemesinin değer katan etkisi değerlendirilerek ve açıklanan nedenlerle kalan kısımda değer değişikliği belirlenmemiştir.

3.15. KIYMET TAKDİR KOMİSYON RAPORUNA UYULMAMA NEDENLERİ:

Dosyada tahmini kıymet takdir komisyonu raporuna rastlanmamıştır.

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

- Kamulaştırmaya konu taşınmazın Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, 88 pafta, 234 ada, 2 parsel sayılı yerde 452 m² miktarlı "arsa" vasıflı taşınmazın 56,43 m²'lik DDY ve Halitağa Caddesi tarafı olduğu tespit edilmektedir.
- Kamulaştırmanın 12.madde "kısmi kamulaştırma" kapsamında olduğu anlaşılmaktadır.
- Taşınmazın İstanbul'un Kadıköy'ün merkezi değerlilikte yerinde Halitağa Caddesi Dört yol, Acıbadem Caddesi ve Bağdat Caddesi bağlantısında üzerinde en mevkii konumda yer almaktadır.
- Taşınmazın 18.10.1994 tasdik tarihli 1/2000 ölçekli Acıbadem-Gazhane'ye ait uygulama imar planında "ağaçlandırılacak alanda" kalmakta olduğu öğrenilmektedir. Bölge imar durumunun "bitişik nizam" B-5 "ticaret", "konut" ve "ticaret+konut" özelliğinde olduğu öğrenilmektedir.
- Değerlendirme tarihi olarak, yasa gereği davacının dava açma tarihi olan

29.06.2009 tarihi ve değerlendirme tarihi olan haziran ayı 2009 için TUIK Toptan Eşya Fiyatları Endeksi TEFE (1988-2009) endeks değeri: 11.594,31 olarak alınmaktadır.

- Dosyaya sunulan belgelerden emlak vergisine esas sokak rayiçleri listesinden 2009 yılı arsa birim m² fiyatlarının taşınmazın yer aldığı Halitağa Caddesi 1.6708,79 TL/m², Kır Kahvesi Sokak 644,66 TL/m², Söğütlüçeşme Caddesi/Körler Sokak 2.281,98 TL/m²/1.369,18 TL/m², Atılay Sokak 667,48 TL/m² olduğu öğrenilmektedir.

Sonuç olarak; taşınmazın kamulaştırmaya konu olan miktarının değeri:

4.1. Arsa Değeri: 166.468,50 TL

4.2. Davalıların E. E. mirasçılarının hisselerine karşılık gelen değerleri ise;

1- E.D. hissesi	: 166.468,50 TL X 16/96 = 27.744,75 TL
2- S. G. hissesi	: 166.468,50 TL X 16/96 = 27.744,75 TL
3- N. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 4/96 = 6.936,19 TL
4- H. B. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 3/96 = 5.202,14 TL
5- F. B. O. hissesi	: 166.468,50 TL X 3/96 = 5.202,14 TL
6- İ. E. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 3/96 = 5.202,14 TL
7- E. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 3/96 = 5.202,14 TL
8- F. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 21/96 = 36.414,98 TL
9- M. F. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 9/96 = 15.606,42 TL
10- F. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 9/96 = 15.606,42 TL
11- F. D. hissesi	: 166.468,50 TL X 9/96 = 15.606,42 TL

olarak hesaplanmaktadır.

Bilirkişi kurulumuzca taşınmazın kısmi kamulaştırmaya konu miktarının (dava) değerlendirme tarihi itibarıyla değeri "arsa" karşılığı olarak 166.468,50 TL (yüzaltmışaltıbindörtüzaltmışsekiz Türk Lirası elli kuruş) olarak hesaplanmaktadır.

Dosyada kıymet takdir komisyonunca hesaplanan takdir edilen bankaya bloke edilen miktar öğrenilememiştir.

Hukuki değerlendirme ve takdir yüksek mahkemenindir. 11.01.2011

BİLİRKİŞİ KURULU

A. Ö.	B. E.	G. D.	H. K.	S. C.
Mimar	Yük. İnş. Müh.	Yük. İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.
Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Mülk Bilirkişi

ÖRNEK 4 - EK

Kadıköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesi Sayın Hakimliği'ne, (Bilirkişi Ek Raporu)

DOSYA NO	: 2009/234 Esas
HAKİM	: M. G.
DAVACI	: Ulaştırma Bakanlığı DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü adına İstanbul Muhakemat Müdürlüğü
VEKİLLERİ	: Av. E. A.
DAVALI	: E. E. Mirasçıları / 1- F. D. 2- F. D. 3- M. F. D. 4- N. D. 5- İ. E. D. 6- E. D. 7- F. B. O. 8- S. G. C. 9- E. D. 10- H. B. D. 11- F. D.
VEKİLLERİ	: Av. R. E., Av. A. A.
DAVA TARİHİ	: 29.06.2009
DAVA KONUSU	: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili

Yukarıda tarafları bildirilen “Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescili” davasında sayın mahkemeye belirlenen tarihte yapılan keşif sonrası, dava konusu taşınmazla ilgili dosya ve yerinde yapılan inceleme sonrası yüksek mahkemeye açıklanması istenen hususlar-kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili-aşağıda sunduğumuz 11.01.2011 tarihli bilirkişi raporumuz yüksek mahkemeye arz olunmaktadır.

Sayın Mahkemenin 21.04.2011 tarihli duruşmasında alınan ara kararının 1. maddesinde, davalı vekilinin itirazlarının dikkate alınarak Kadıköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2008/19 D. iş sayılı tespit dosyasının ve davalı tarafça sunulan emsallerin değerlendirilerek ek rapor alınmasına karar verildiği anlaşılmaktadır.

1- DAVALI TARAF İTİRAZLARI VE DEĞERLENDİRİLMESİ:

Davalı taraf (F. D. ve arkadaşları) vekilinin 22.03.2011 havale tarihli bilirkişi raporuna itirazları ile ilgili dilekçesinde;

1. maddesinde, raporun hatalı ve eksik incelemeye dayalı olduğunu, raporun 3.15. maddesinde, dosyada kıymet takdir komisyonu raporuna rastlanmadığı ibaresinin yer aldığını, Kadıköy 4. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2008/19 D. iş sayılı tespit dosyasında olduğunu, değerlendirmeye alınması usulü ve maddi hata olduğunun belirtildiğini;

Raporumuzda, esas dosya içerisinde yer alan tüm belge ve bilgilerin değerlendirildiğini, kıymet takdir komisyonu raporunun 2009/234E. sayılı dosyada görülmediğini, belirtilen tespit dosyasına atıf yapılmadığı açıklanmalıdır. İlave olarak 2008/19 D. iş sayılı tespit dosyasında da idarece kamulaştırma dosyası altlığı olarak hazırlanan ve sunulan kıymet takdir raporu bulunmamaktadır. Dosyada yer alan 22.12.2008 tarihli bilirkişi raporunda da kıymet takdir raporu ile herhangi bir inceleme yer almamaktadır. Bu tespitin açıklanan nedenlerle haklı olmadığı sayın mahkemeye açıklanmalıdır.

2. maddesinde, raporun 7/B bölümünde, 19.07.2010 tarihli dilekçe ekinde sunulan emsallerle ilgili “davalı tarafça sunulan emsal bulunmamaktadır” belirlemesinin hata olduğunun belirtildiğini;

Davalının 19.07.2010 tarihli dilekçe ekinde emsal yerine bilirkişi raporu (emsal olarak Kadıköy 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2007/195E. sayılı dosyasına sunulan bilirkişi raporundan söz edilmektedir.) sunulduğunun anlaşıldığı, dosya içeriğinde raporun 3.sayfasında “bilirkişi heyetimizce bilinen emsaller” başlığı altında “emsal 1” olarak yer alan emsalin değerlendirilmediğinin belirtildiğini;

Davalı vekili tarafından sunulan bilirkişi raporda davaya konu taşınmazın Göztepe Mahallesi’nde olduğu, sözü edilen emsalin ise Sahrayıdedit Mahallesi’nde gösterildiği yapılan rapor ve emsal incelemesinde anlaşılmaktadır. Kamulaştırma Kanunu, Mevzuatı ve Yerleşik Yargıtay İçtihatları’nce taşınmaza göre uzak, benzer nitelikte bölge özelliğini taşımadığı, anonim şirket satışı olması nedeni ile “özel amaçlı emsal” olarak değerlendirileceği belirtilmelidir. Dava konusu taşınmaza emsal olamayacak bir örnek olduğu değerlendirilmektedir.

Davalı vekilinin 2008/19D. iş. dosyasındaki rapora ve değere olan itirazlarında (09.03.2009 tarihli) ise, değerın düşük olduğundan söz etmekte,

seçilen resen emsallerin taşınmazın bulunduğu yöreden çok uzakta ve farklı nitelikte olduğunu ifade ettiği görülmektedir. Bunun ifadeler arası açık bir çelişki olduğu tespit edilmektedir.

Bilirkişi kurulumuzca bilinen ve (somut) kıyaslama emsali olarak değerlendirilen emsaller bölge içi ve benzer bölge özellikleri ile emsal olarak kabul edilmiştir.

3. maddesinde, raporda iki maddede belirtilen belge ve bilgilerin yok sayılmasının usule aykırı olduğunu, önceki raporla çelişik olduğunun belirtildiğini,

Yukarıda iki maddede yapılan itirazlara ilişkin gerekçelerin 1.ve 2.maddede yapılan detaylı açıklamalar ışığında sayın mahkemece değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle maddi, objektif bir bulgu söz konusu tespit edilmemektedir.

2- DAVACI TARAF İTİRAZLARI VE DEĞERLENDİRİLMESİ:

Dosyada davacı İdare itirazlarının yer almadığı görülmektedir.

Dosyaya sunulan 03.02.2011 tarihli idareler içi yazışmalarda, raporda tespit edilen bedele bölge müdürlüklerinin itirazlarının olmadığını belirtildiği dosyada mevcut ilgili yazı ile öğrenilmektedir.

3- KADIKÖY 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NİN 2008/19D. İŞ DOSYASININ İNCELENMESİ:

İstenen tespit dosyası aşağıda incelenmiştir.

Sayın Mahkemenin 25.12.2008T. ve 2008/19D. iş sayı ile kararlı olduğu, 2 parsel sayılı taşınmazın 56,43 m²'lik bölümünün 2942 sayılı yasanın 4650 sayı ile değişik 27.maddesi gereği acele el konulmasına, el koymaya esas bedelin toplam 182.833,00 YTL olarak tespitine, açılacak hesaba 3'er aylık vadeli olmak üzere bloke edilmesine karar verildiği,

Tespit dosyasında mevcut 22.12.2008 tarihli bilirkişi raporunda arsa birim m² değerinin 3.600,00 YTL/m², %10 objektif değer düşüklüğü ile 3.240,00 YTL/m² olmak üzere toplam kısmi kamulaştırma bedelinin 182.833,00 YTL olarak hesaplandığı, raporda dosyada olduğu iddia edilen belgeye ve "kıymet takdir raporu" ile incelemenin yer almadığı,

Dosyada başlıca, tespit istem dilekçesi, fen bilirkişi raporu ve ölçü krokisi, Bakanlar Kurulu Kararları, Kamulaştırma Paftası (3-R no'lu onaylı), kamulaştırma dosyası ve yazışmaları, kamulaştırma dosyası ölçü krokisi, imar durum bilgi yazısı, emlak vergi beyannamelerinin, emlak vergisine esas belediyece sunulan sokak rayiçlerinin yer aldığı görülmektedir.

Görülebileceği üzere eksik incelendiği iddia edilen kıymet takdir raporunun dosyada yer almadığı tespit edilmektedir.

4- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Sayın Mahkemenizin ara kararının ilgili maddesi gereği açıklanması gereken hususlar Kurulumuzca 29.06.2011 tarihli ek raporumuzla açıklanmıştır.

İtirazlara ilişkin inceleme eksikliği içeren ve maddi hata teşkil eden herhangi bir husus tespit edilememiştir.

Hukuki değerlendirme ve takdir yüksek mahkemenindir.

Kök raporumuzda incelemeye ve değere ilişkin herhangi bir değişiklik olmadığını ek raporumuzu sayın mahkemenin takdirlerine saygı ile arz olunur. 29.06.2011

BİLİRKİŞİ KURULU

A. Ö.	B. E.	G. D.	H. K.	S. C.
Mimar	Yük. İnş. Müh.	Yük. İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.
Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Teknik Bilirkişi	Mülk Bilirkişi

ÖRNEK 5

İzmir 6. Asliye Hukuk Mahkemesi Hakimliği'ne (Bilirkişi Heyet Raporu)

DOSYA NO : 2011 / 475
DAVACI : Kültür ve Turizm Bakanlığı
VEKİLİ : Av. B. A.
DAVALI : P. P.
VEKİLİ : Av. T. Y., Av. F. S. Y.
DAVA KONUSU : Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Tescil
DAVA TARİHİ : 22.08.2011

Yukarıda belirtilen taraflar arasında görülmekte olan davaya resen bilirkişi seçildiğimizden, 19.04.2012 tarihinde mahkeme heyetiyle birlikte dava konusu olan taşınmazın bulunduğu mahalle keşfe gidildi. Yeminimizi takiben dava konusu anlatıldı. Tapu kayıtlarının yerine uygun olduğu görüldü. Taşınmazın bulunduğu mahalde, civarında ve dosyasında yapmış olduğumuz incelemeler sonucu varmış olduğumuz ortak görüşümüzü içeren rapor aşağıda arz edilmiştir.

A- DAVANIN KONUSU

Davacı vekili 19.08.2011 tarihli dava dilekçesinde özetle:

Mülkiyeti davalıya ait olan İzmir ili, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1275 ada ve 3 parsel numarasında kayıtlı 177,00 m² alanlı taşınmaz üzerinde, 17.12.1979 tarih, 6655 yevmiye numaralı eski eser şerhi bulunmakta olduğunu,

İzmir Valiliği İl İdare Kurulu'nun 03.12.2009 tarih ve 497/2009-17 sayılı kararı ile kamu yararı kararı verilmesinden sonra, 22.04.2011 tarihli Bakanlık Olur'u ile taşınmazın 2942 sayılı yasanın 10. maddesi uyarınca kamulaştırılmasına karar verilmiş olduğunu,

Müvekkili idare tarafından oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından hazırlanan 15.07.2010 tarihli değerlendirme raporu ile taşınmaza 1.900,00 TL/m² değer biçilmiş olduğunu,

Uzlaşma için tebligat çıkartılarak davet edilen davalının, idareye sunmuş olduğu 23.09.2010 tarihli dilekçe ile kamulaştırma işlemini kabul etmediğini beyan etmiş olduğunu,

Bu nedenle işbu davanın açılmasının zorunlu hale geldiğini, davanın kabul edilerek anılan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve hazine adına tescilini beyan ve talep etmiştir.

Davalı vekili 19.09.2011 tarihli cevap dilekçesinde özetle:

Davacı idare tarafından müvekkiline ait taşınmaz ile ilgili olarak alınmış olan kamulaştırma kararının hukuka ve kamu yararına aykırı olduğunu, bu nedenle İzmir 4. İdare Mahkemesi'ne 2011/1811 esas sayılı dosya ile kamulaştırma işleminin iptaline ilişkin dava açmış olduklarını,

Dava konusu taşınmazın, İzmir'in en gelişmiş ve gözde semtlerinden birisinde yer aldığını, 17.12.1979 tarih ve 6655 sayılı karar ile koruma altına alınmış olduğunu, müvekkiline ailesinden kalmış geçmişin mirası olduğunu, bu sebeplerle başka bir benzeri olmadığını, dolayısıyla değerini tespit etmenin mümkün olamayacağını,

Davacının takdir etmiş olduğu bedeli asla kabul etmediklerini, idare mahkemesine açılmış olan davalarının bekletici mesele yapılmasını, kamu yararı gütmeyen haksız ve dayanaksız davanın reddini beyan ve talep etmiştir.

B- İNCELEMELERİMİZ:

Dava konusu taşınmazın;

İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Mahallesi	: Alsancak
Paftası	: 24 M-36
Adası	: 1275
Parseli	: 3
Sokağı	: Yüzbaşı Şerafettin Bey Sokak
Arsa Yüzölçümü	: 177,00 m ²
Bina Yüzölçümü	: 303,10 m ²
Dava Tarihi	: 22.08.2011
Değerlendirme Tarihi	: 22.08.2011

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1275 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı dava konusu taşınmaz ile ilgili olarak, İzmir Valiliği İl İdare Kurulu'nun 03.12.2009 tarih ve 479/2009-17 sayılı kararı ile 2942 sayılı kanunun 5/a-5 maddesine göre kamu yararı kararı alınmış, 22.04.2011 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı Olur'u ile de kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

Tam hissesi davalı P. P.'ye ait olan dava konusu 1275 ada, 3 parseldeki taşınmazın tamamının kamulaştırılması için, İzmir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kıymet Takdir Komisyonu tarafından 15.07.2010 tarihli kamulaştırma değeri tespit raporu düzenlemiş ve bu raporda, 177,00 m² arsa için 1.900,00 TL/m² birim fiyat ve 177,00 x 1.900,00 = 336.300,00 TL toplam kamulaştırma bedeli tespit etmiştir. Arsa üzerindeki yapı için hiçbir değerlendirme yapılmamıştır.

Davalı P. P., İzmir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından 25.03.2011 tarihinde uzlaştırma komisyonu ile görüşmeye çağırılmış, davalının toplantıya gelmemesi üzerine anlaşmazlık tutanağı düzenlenmiştir.

C- TAŞINMAZIN CİNSİ, NEV'İ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

Konak Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 25.10.2011 tarih ve 5542 sayılı yazısı eklerinden anlaşıldığı üzere, dava konusu taşınmazın, tamamı P. P.'ye ait bulunmaktadır. Edinme sebebi satış olup, tarih ve yevmiye numarası 15.01.1990-440'dır.

Beyanlar hanesinde, 17.12.1979-6655 tarih ve yevmiye numaralı, 27.06.1980-3416 tarih ve yevmiye numaralı, 06.01.1981-43 tarih ve yevmiye numaralı, 29.03.1985-2070 tarih ve yevmiye numaralı, “eski eser şerhleri” ile 04.11.2009-7247 ve 27.07.2010-8255 tarih ve yevmiye numaralı “kamulaştırma” şerhleri bulunmaktadır.

Taşınmazın arsa alanı 177,00 m² olup, ana taşınmaz niteliği kargir ev ve dükkan olarak belirlenmiştir. Taşınmaz üzerinde, konut kullanımlı iki katlı yığma kargir bir yapı mevcuttur. Taşınmaz tarımsal amaçlı kullanılmamakta ve 83/6122 sayılı kararnameye göre arsa vafındadır.

D- TAŞINMAZIN KIYMETİNE ETKİ EDEN UNSURLAR:

Dava konusu taşınmazın geometrik şekli ve topografyası son derece düzgün olup arsa üzerinde iki katlı, emlak vergi beyan bilgilerine göre inşaat bitim tarihi 1906 olan, mesken kullanımlı, yığma kargir bir bina mevcuttur. Taşınmazın kuzeybatı köşesinde 26,00 m² alanlı bahçesi mevcuttur. Bu bahçe, üzerindeki yapı ister konut olarak kullanılsın isterse sokakta yaygın olduğu üzere cafe ya da restoran amaçlı kullanılsın yapılaşmanın bu denli yoğun olduğu bir bölge ve İzmir gibi sıcak bir iklim bölgesi için önemli bir avantaj sağlamaktadır. İzmir Konak Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün dosyada mevcut 22.09.2011 tarih ve 18842 sayılı yazısından anlaşıldığı üzere taşınmaz imar planında TM1 Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi’nde kalmaktadır. İmar durumu, bitişik nizam, hmax: 9,80 metre, 3 kattır. Taşınmaz üzerindeki binanın hem eski eser, hem eski eser bitişliği hem de korunacak sokak cepheli olması sebebiyle, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan izin alınması gerekmektedir. Meskun sahada yer almakta olup çevresi tamamen yapılaşmış durumdadır. Kentin alışveriş, eğlence ve kısmen ikamet edilen ve tercih edilen merkezi bir bölgesinde yer almaktadır. Metro dahil her türlü ulaşım aracı ile kolayca ulaşılabilen bir bölgede olmasına rağmen cephe aldığı sokağın bir kısmı kendi cephesi de dahil taşıt trafiğine kapalıdır ve bölgedeki yoğun yapılaşma sebebiyle ciddi bir otopark sorunu vardır. Kentin zaten merkez olan bir bölgesinde yer alması sebebiyle tüm kentsel donatı alanlarına yakın bir konumda olan taşınmaz her türlü belediye ve alt yapı hizmetinden yararlanabilir durumdadır.

E- EMLAK VERGİ BEYANI:

Dosyada mevcut, davalı P. P. tarafından, İzmir Konak Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü’ne verilmiş olan 22.09.2011 tarihli 2011 dönem yılı onaylı emlak vergisi bildirimi incelendiğinde;

Dava konusu olan İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1275 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın arsa alanı 177,00 m², bina alanı 95,00 m²’dir. 2010 yılı için asgari bina inşaat maliyet bedeli 6.164,55 TL, asgari arsa değeri 175.230,00 TL olup, arsa dahil binanın asgari beyan değeri 181.394,55 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer 2011 yılı için 188.378,24 TL olarak beyan edilmiştir.

F- EMSALLERİN İRDELENMESİ:

Davacı tarafça dosyasına sunulmuş, mahkeme tarafından celbedilen ve heyetimizce resen temin edilen bütün emsal taşınmaz satışlarının dökümü şöyledir;

No	Mahalle	Ada / Parsel	Cinsi	Alanı M ²	Hisse	Satış Tarihi	Satış Fiyatı TL	Birim Bedel TL/m ²
1	Alsancak	1275/17	Bağ.Böl.	208.00	1/2	07.12.2010	27.500,00	-
2	Alsancak	1275/21	Bağ.Böl.	67.00	Tam	24.11.2009	24.000,00	-
3	Alsancak	1275/5	Kar. Ev	187.00	Tam	15.03.2006	142.200,00	-
4	Kahramanlar	1904/24	Kar.Ev+2 Dükkan	69,95	Tam	07.06.1999	48.000,00	-

1.sıradaki emsal olan 1275 ada 17 parsel no'lu taşınmaz, Alsancak Mahallesi, 1464 sokak No:6'da mevcut, beş katlı betonarme bir yapıdır. Dava konusu taşınmaza 50,00 metre mesafededir. Taşınmazın 1. Kat, 2 numaralı ve 40/380 arsa paylı bağımsız bölümünün 1/2 hissesi 07.12.2010 tarihinde 27.500,00 TL bedelle satış görmüştür. Arsa alanı 208,00 m²'dir. Binanın bitim tarihi 1987 olup yıpranma oranı %25'dir.

3-B sınıfındaki yapının satış tarihindeki 1/2 hisse değeri; 511,00 TL/m² x 109,00 m² (100 - 25) / 100 x 1 / 2 = 20.887,00 TL'dir.

Satış bedelinden bina bedeli düşülünce; 27.500,00 – 20.887,00 = 6.613.00 TL arsa payı bedeli bulunur.

280,00 m² arsanın 40/380 hissesi; 21,89 ettiğine ve 1/2 hisse karşılığı 10,945 ettiğine göre bu durumda arsa birim bedeli; 6.613,00 / 10,945 = 604,20 TL/m² etmektedir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse; 604,20 (13.990,74 / 12.948,40) = 652,84 TL/m² bulunur.

Gerçek satış bedelinin tapudaki satışa yansıtılmadığı kanaatine varılarak, işbu **emsal uygun bulunmamıştır.**

2.sıradaki emsal olan 1275 ada 21 parsel no'lu taşınmaz Alsancak Mahallesi, 1484 sokak No:23'de mevcut, dört katlı betonarme bir yapıdır. Taşınmazın 1. kat, 1 numaralı ve 16/67 arsa paylı bağımsız bölümünün tüm hissesi 24.11.2009 tarihinde 24.000,00 TL bedelle satış görmüştür. Arsa alanı 67,00 m²'dir. Binanın bitim tarihi 1983 olup yıpranma oranı % 25'dir.

3-B sınıfındaki yapının satış tarihindeki 1/2 hisse değeri; 498,00 TL/m² x 60,00 m² (100 – 25) / 100 = 22.410,00 TL'dir.

Satış bedelinden bina bedeli düşülünce; 24.000,00 – 22.410,00 = 1.590.00 TL arsa payı bedeli bulunur.

67,00 m² arsanın 16/67 hissesi; 16,00 ettiğine göre bu durumda arsa birim bedeli; 1.590,00 / 16,00 = 99,38 TL/m² etmektedir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse; 99,38 (13.990,74 / 11.815,57) = 117,68 TL/m² bulunur.

Gerçek satış bedelinin tapudaki satışa yansıtılmadığı kanaatine varılarak, işbu **emsal uygun bulunmamıştır.**

3. sıradaki emsal olan 1275 ada 5 parsel no'lu emsal taşınmaz, Alsancak Mahallesi, Yüzbaşı Şerafettin Bey Sokak'ta bulunmakta olup dava konusu taşınmazın batı yönüne doğru iki parsel, yaklaşık 10,00 metre ötesindedir.

Üzerinde, 1920 yılında yapıldığı beyan edilen, dava konusu taşınmazın ile aynı imar durumuna sahip 2 katlı yığma yapı bulunmaktadır. Taşınmaz, aynı dava konusu taşınmaz gibi eski eser olarak tescillenmiş ve kısıtlı durumdadır. Taşınmazın arsa alanı 187,00 m² olup, üzerindeki yapı ise toplam 300,00 m² alanlıdır. Taşınmazın tamamı, 15.03.2006 tarihinde 142.200,00 TL bedelle satılmıştır.

5-D sınıfındaki yapının satış tarihindeki değeri; 300,00 m² x 1.169,00 TL/m² (100 – 70) / 100 = 105.210,00 TL'dir.

Satış bedelinden bina bedeli düşülünce; 142.200,00 – 105.210,00 = 36.990.00 TL arsa değeri bulunur.

Bu durumda arsa birim bedeli; 36.990,00 / 187,00 = 197,81 TL/m² etmektedir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse; 197,81 (13.990,74 / 9.003,20) = 307,39 TL/m² bulunur.

Gerçek satış bedelinin tapudaki satışa yansıtılmadığı kanaatine varılarak, işbu **emsal uygun bulunmamıştır**.

4. sıradaki emsal olan 1904 ada, 24 parsel numaralı taşınmaz, Kahramanlar Mahallesi, 1418 Sokak No:26 adresinde bulunmaktadır. Dava konusu taşınmaza 1.500,00 metre mesafededir. Heyetimizce resen temin edilen emsal satış, 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/37 ve 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/446 esas numaralı dosyalarına sunulmuş olan bilirkişi raporlarda kıyas emsali olarak kullanılmışlardır. 169,95 m² alanlı taşınmaz üzerinde, 118 m² toplam alanlı 2 adet kargir dükkan ve iki odalı bir konut bulunmakta olup, yapı 3-A grup ve sınıfında ve %40 yıpranmalıdır. Satış tarihinde, imar planı iptal edilen bir alanda kalmış olması sebebiyle kadastro parsel niteliğiyle satış gördüğü kabul edilecektir. Tam hissesi 07.06.1999 tarihinde, 48.000,00 TL bedelle satış görmüştür.

Taşınmaz üzerindeki yapının satış tarihindeki değeri; 118,00 m² x 60,55 TL/m² (100 - 40) / 100 = 4.286,94 TL'dir.

Satış bedelinden bina bedeli düşülünce; 48.000,00 - 4.286,94 = 43.713,06 TL arsa değeri bulunur.

Bu durumda arsa birim bedeli; 43.713,06 / 169,95 = 257,21 TL/m² etmektedir.

Satış tarihindeki arsa birim bedeli, değerlendirme tarihine irca edilirse; 257,21 (13.990,74 / 1496,50) = 2.404,65 TL/m² bulunur.

İşbu emsal satış, değerlendirmelerimizde **kıyas emsali olarak kabul edilmiştir**.

G- TAŞINMAZLARIN MUKAYESESİ:

Yukarıda sıralanarak irdelemeleri yapılan emsal taşınmazlardan 4.sırada yer alan emsal taşınmaz, değerlendirmelerimiz için kıyas emsali kabul edilmiştir. Kıyas emsali taşınmaz, Mürselpaşa Bulvarı'na, Kültürpark'a çok yakın bir konumda olup, bölgedeki eski 1 ve 2 katlı yapılar yıkılarak 4 ve 5 katlı olarak yeniden yapılandığı, 3-4 yıldızlı kent otellerinin ve özel hastanelerin tercih ettiği bir alanda yer almaktadır. Dava konusu taşınmaz ve kıyas emsali taşınmaz birbirlerine mukayese edildiklerinde;

MUKAYESE KRİTERLERİ	DAVA KONUSU TAŞINMAZ (%)	KIYAS EMSALİ TAŞINMAZ (%)
Merkeze olan uzaklığı	100	70
Ulaşım durumu	100	70
Mevcut duruma göre arz / talep	100	30
İmar Özellikleri (Müstakil / Apartman)	100	30
TOPLAM (%)	400	200

Değerlendirme oranının, $400 / 200 = 2,0$ olduğu anlaşılmaktadır.

Davaya konu taşınmazın kıyas emsali taşınmazın %200'ü değerinde olduğu hususunda görüş birliğine varılmıştır.

H- ZEMİN BİRİM DEĞERİNİN HESAPLANMASI:

Bu durumda, dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla arsa m² birim değeri; $2.404,65 \times 2,00 = 4.809,30$ TL/m² etmektedir.

Dava konusu taşınmaz imar parseli iken, kıyas emsali taşınmaz kadastral parseldir. Bu sebeple, bu değerden %40 oranında Düzenleme Ortaklık Payı düşülmesi gerekmektedir. Bu durumda dava konusu taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla zemin birim değeri; $4.809,30 \text{ TL/m}^2 (100 - 40) / 100 = 2.885,58 \text{ TL/m}^2$ etmektedir.

I- ZEMİN DEĞERİNİN HESAPLANMASI:

Dosyada mevcut tapu sicil kayıtlarına göre taşınmazın tamamı davacı P. P.'ye ait olup yüzölçümü 177,00 m²'dir.

Bu durumda dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla zemin değeri; $177,00 \text{ m}^2 \times 2.885,58 = 510.747,66 \text{ TL}$ 'dir. Rakam yuvarlatılarak 510.748,00 TL olarak kabul edilmiştir.

J- ZEMİN ÜSTÜ DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI:

Yüzbaşı Şerafettin Bey Sokak, Alsancak Mahallesi, Konak, İzmir adresinde bulunan dava konusu taşınmaz üzerindeki binanın alanı; $(13,71 \times 8,10) + (4,50 \times 9,00) \times 2 = 303,10 \text{ m}^2$ 'dir.

Mahallinde yapılan incelememize göre, dava konusu taşınmaz üzerinde yer alan bina; Ondokuzuncu yüzyılın son çeyreğinde bugün Alsancak diye bilinen Punta'dan başlayarak hızla tüm kente yayılmış olan, belli bir tipolojinin farklı ihtiyaç ve kullanımlara uyarlanması ile üretilen öte yandan belirgin bir biçimde ortak nitelikler taşıyan "Sakız Tipi Ev" adı verilen yapılarıdır.

Tüm tipik Sakız üslubu konutlar gibi, dava konusu taşınmaz da iki katlı sıralı ev düzeninde inşa edilmiştir. Asimetrik cepheli olup, tamamen yıkılmış olan ahşap bir cumbası vardır. Dava konusu konut, genellikle olduğu gibi biri dar biri de geniş olan iki akstan oluşmaktadır.

Zemin katta dar aks üzerindeki oluşturulmuş kapı nişi giriş holüne açılmaktadır. Giriş holü yanındaki geniş aksta ise başoda bulunmaktadır. Başoda arkada üst katla bağlantıyı sağlayan, muhtemelen müdahale görerek ve betonarme olarak yeniden yapılmış merdiven yer almaktadır. Giriş holünün karşısında ise bir oda ve odanın yan tarafında ise merdiven altından geçilen ve arka bahçeye doğru uzanan servis hacimleri yer almaktadır. L formulu kütlenin

bu kolunda, mutfak, banyo, tuvalet ya da kiler gibi mahaller, üst katında ise odalar ve bahçeye bakan bir balkon teşkil edilmiştir. Bu kol üzerinde yer alan hacimler, konut sıralarının arasında oluşan avluya bakacak biçimde yerleşmiş olup, evin arkasında yer alan yaklaşık 26,00 m² ebatlı bu avlu, yüksek duvarlarla çevrilmiş küçük bir arka bahçe niteliğindedir.

Üst katta ortada yer alan bir hol etrafına yerleştirilmiş yatak odaları bulunmaktadır, bu odaların bir kısmı arka cephedeki bahçeden diğerleri ise sokak cephesinden ışık ve hava almaktadır.

Yapı strüktürü ve kullanılan malzeme tipik Sakız Tipi Konut özelliği göstermektedir. Bina moloz taş dolgulu ahşap karkas olarak inşa edilmiştir. Yıkılmış olan cumbanın altlarında yer alan dört adet dökme demir konsol mevcut bulunmaktadır. Öte yandan, sövelerin özelliklerini kaybettiği gözlenmektedir.

Davaya konu olan yapı, yukarıda özetlendiği üzere Sakız Tipi Konut'un tipik özelliklerini göstermektedir. Davalının vermiş olduğu 22.09.2011 tarihli emlak vergi bildirim beyannamesi bilgilerine göre inşaatın bitim tarihi 1906'dır. Yapının cephelerinde, ana strüktür ve konstrüksiyonunda çok ciddi ve geriye dönüşü zor bir müdahale gözlenmemekle ve binanın özgün yapısını önemli oranda koruyor olmasına rağmen, tüm yapı önemli oranda restorasyon ihtiyacındadır.

Yapı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ hükümlerine göre yapı, 5. sınıf D gurubu yapılara girmekte olup, birim maliyet bedeli 1.710,00 TL/m²dir.

Yığma kargir tarzda inşa edilmiş olan binanın, emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzük hükümlerine göre yıpranma oranı; % 70'dir.

Tanımlanan özellikleri ile birlikte dava konusu taşınmazın zemin üzeri değeri dava tarihi itibarıyla şöyledir; 303.10 m² x 1.710,00 TL/m² x (100 – 70) / 100 = 155.490,30 TL.

Bu bedelden, taşınmazın koruma altında ve kısıtlı olması sebebiyle, yerleşik Yargıtay içtihatları gereği olarak %5 oranında değer indirmemiz gerekecektir. Bu durumda dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla zemin üstü değeri; 155.490,30 TL x (100 – 5) / 100 = 147.715,78 TL etmektedir. Rakam yuvarlatılarak 147.715,00 TL olarak kabul edilmiştir.

K- ASGARİ EMLAK BEYAN DEĞERLERİ YÖNÜNDEN MUKAYASE:

2011 yılı arsa asgari m² birim değerleri;

Dava konusu taşınmaz, Alsancak Mah. 1462 Sok., No:11 için: 1.028,12 TL,
Kıyas emsali taşınmaz, Kahramanlar Mah. 1418 Sok., No:26 için: 476,67 TL'dir.
Asgari birim değerleri oranı : 1.028,12 / 476,67 = 2,16'dır.
Arsa birim değerleri oranı ise : 2.885.58 / 2.404,65 = 1,20'dir.

Heyetimiz, yukarıda tespit etmiş olduğu taşınmazların birbirlerine oranı olan %200 değerinin, asgari emlak beyan değerleri yönünden de uygun olduğu kanaatine varmıştır.

L- KIYMET TAKDİR KOMİSYONU'NDAN AYRILMA NEDENLERİMİZ:

Kıymet Takdir Komisyonu'nun, dosyada mevcut Kamulaştırma Değeri Tespit Raporu'nu da, gerekçeli değerlendirme raporunu da teknik anlamda anlaya-bilmek mümkün olmamıştır. Şöyle ki; raporda taşınmazın alanı 177,00 m² (arsa alanı) şeklinde yazılmış olmasına ve üzerinde tescilli bir bina olduğun-u rapor etmelerine rağmen anılan binaya hiç değer biçmeyerek toplam kamulaştırma bedelini (177,00 m² x 1.900,00 TL/m²) 336.300,00 TL olarak belirlemişlerdir. Zemin üstü değerinin belirlenmemesi ve Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre emsal incelemesi ve mukayesesi yapılmadan değer belirlenmiş olması sebepleriyle kıymet takdir komisyonu raporundan ayrılmaktayız.

M- SONUÇ:

Yukarıda hesaplanarak açıklandığı gibi, dava konusu taşınmazın, 22.08.2011 olan değerlendirme tarihine göre;

Zemin Birim Değeri..... : 2.885,58 TL/m²,
 Toplam Zemin Değeri..... : 510.748,00 TL,
 Toplam Zemin Üstü Değeri : 147.715,00 TL,
 Toplam Kamulaştırma Bedeli : 658.463,00 TL'dir.

Heyetimizin ortak görüşünü içeren raporumuzu sayın mahkemenizin takdirlerine saygı ile arz ederiz. 09.05.2012

BİLİRKİŞİ KURULU

A. A.	B. Ü.	A. İ.	M. T. Ö.	A. K.
Mimar	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.	İnş. Müh.

ÖRNEK 6

**Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesi Sayın Hakimliği'ne
 (Bilirkişi Kurulu Raporu)**

DOSYA : 2011 / 397
DAVACI : Altındağ Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. N. I. K.
DAVALILAR : 1- H.H. E. 2- M. S. E. 3- A. N. E.
VEKİLİ : Av. E. Y. - Av. M. Ö. Z.
KONU : Kamulaştırma (Bedel Tespit ve Tescil)

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada resen bilirkişi seçtiğimizden, keşif günü ilgililerle taşınmazın bulunduğu yere gidildi. Taşınmaz özelliği ve çevre koşulları dikkate alınarak gezilip görüldü. Gerek dosyada ve gerekse bahse konu taşınmaz üzerinde yapılan inceleme ve 2942/4650 Sayılı Kamulaştırma Yasası gereğince iş bu Bilirkişi Kurulu Raporu düzenlenmiştir.

İSTEM:

Davacı idare vekili dava dilekçesinde özetle; Altındağ Belediye Encümeni'nin 02.12.2009 tarih ve 1147 sayılı kararı ile Altındağ İlçesi Sakarya Mahallesi 253 ada 42 no'lu parselinde Talatpaşa Bulvarı üzerinde boş arsa niteliğinde olan taşınmazın kamulaştırılmasına karar verildiğini, Altındağ Kaymakamlığı tarafından kamu yararı kararının tasdik edildiğini, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8.maddesi gereğince kamulaştırma kararının davalılara tebliğ edildiğini ve davalılar ile 253 ada 42 parselin kamulaştırma bedeli üzerinde anlaşmak üzere uzlaşmaya davet edildiğini, uzlaşma sağlanamadığından

Kamulaştırma Kanunu'nun 10.maddesine göre açılan iş bu dava ile Sakarya Mahallesi 253 ada 42 parselin tüm müstemilatı ile birlikte kamulaştırma bedelinin tespiti ile ödenecek bedel karşılığında taşınmazın tapu kaydının iptali ile Altındağ Belediyesi adına tesciline karar verilmesi talep etmiştir.

SAVUNMA:

Davacılar vekili cevap dilekçesinde özetle; davalılardan H. H. E.'nin dava tarihinden önce vefat ettiğini, davada davalı sıfatı kalmadığını, mevcut davalı sıfatı yanlışlığının düzeltilmesini, davalıların dava konusu taşınmazın bulunduğu mahallin bitişiğinde 253 ada 31 parsel ile ilgili aynı konu ve istemli Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kurmuş olduğu 2010/9-2010/420 esas-karar sayılı 28.03.2011 tarihli kararı, özellikle kamulaştırma bedelinin miktarı yönünden az olması sebebine dayalı olarak bozma istemi ile temyiz ettiklerini, dava dosyasının halen Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2011/6251 esasına kaydedilmiş olup, temyiz tetkikatı sırası beklediğini, bu karar davaya emsal teşkil edeceğinden, yargıtay tetkikatı sonucunun bekle-nilmesine karar verilmesini talep ettiklerini, dava konusu taşınmazın imarlı arsa olup kıymetli konumda olduğunu, değerinin en az 3.000,00 TL/m² olacağını, ifade ederek beyanlarının dikkat ve değerlendirmeye alınmasına, usul ve yasaya aykırı davanın reddine avukatlık ücretinin karşı tarafa tahmini kararlaştırılmasını talep etmiştir.

Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kurmuş olduğu 2010/9-2010/420 esas-karar sayılı 28.03.2011 tarihli kararının, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2011/6251 - 2011/15732 esas-karar sayılı 10.10.2011 tarihli kararı ile 950,00TL/m² olarak belirlenen bedelin düşük bulunarak bozulduğu beyan edildiği ve bilirkişi raporu dosyaya sunulmuştur.

DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Dava tarihi : 05/09/2011

Değerlendirme tarihi : Eylül 2011 (Yasa gereği dava tarihi değerlendirme tarihidir)

TAPU KAYDI:

Kadastro Fen Elemanı H. Ç. Tarafından 15.02.2012 tarihle tanzim edilen raporda; Altındağ Tapu Müdürlüğü'nün 23.09.2011 tarih ve 3771 sayılı yazısından; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Çimentepe Mahallesi'nde kain 7.00 m² alanlı kadastro 253 ada 42 parselin intikal nedeniyle 26.12.2001 tarih ve 5582 yevmiye ile davalılar adına verasette iştiraklı olarak H. H. E., M. S. E., A. N. E. adlarına tescilli arsa vasıflı taşınma olduğu, anlaşıldığı, dosyada mevcut davalılara ait nüfus kayıtlarının incelenmesi ile diğer davalıların annesi olan H. H. E. vefat ettiğinden, eşi ve mirasçısı bir çocuğu da vefat ettiğinden davaya konu parselin maliklerinin M. S. E., A. N. E. olduğu, 7.00 m²'nin alanın adlarına verasetten iştiraklı olarak tescili gerektiği, tespit edilmiştir.

İMAR DURUMU, CİNS VE NEVİ:

H. Ç. tarafından hazırlanan raporda; Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.09.2011 tarih ve 12151 sayılı yazısında; dava konusu 253 ada 42 parselin; belediye ve mücavir alanlar içerisinde olduğu, belediye hizmetlerinden yararlandığı, 5366 sayılı yasaya göre "yıpranmış tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun" çerçevesinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2005 gün ve 1952 sayılı kararıyla "yenileme alanı" olarak belirlenmiş olduğu, ancak; Danıştay 6.Dairesi'nin 08.06.2009 tarih ve

2008/4168 esas no'lu kararı ile yenileme alanına ilişkin 2005/9289 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, Bakanlar Kurulu'nun 21.01.2010 gün ve 2010/88 sayılı kararı ile yeni "yenileme alanı" sınırlarının belirlenmiş olup, söz konusu 253 ada 42 parselin sit alanı içerisinde kalmakta olduğu ve bu alanda imar planı bulunmadığından imar durumu verilemediği belirtildiği, bilgisine yer verilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede dava konusu taşınmazın Talatpaşa Bulvarı'na cepheli olduğu, resmi kurum ve kuruluşlarla, fakülte binaları ve hastanelerin bulunduğu meskun mahalde olduğu, alt yapı ve belediye hizmetlerinden yararlandığı görülmüştür.

Tapu kaydında taşınmaz; arsa vasıflı olup, evveliyatı itibariyle imar parselidir.

Şöyle ki; 3194 Sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında taşınmazlardan "Düzenleme Ortaklık Payı" düşülebilir, denmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 18 uygulaması görmüştür. 18 uygulamasına tabi tutulan yerlerde kadastro sınırları aynen korunan kadastro parselleri DOP kesintisi yapılmadan imar parseli olarak değerlendirmektedir. Ankara'da Ulus, Samanpazarı, Kale buna örnek teşkil eden yerlerdir.

Değerlendirme imar parseli vasfı ile yapılacaktır.

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN NİTELİK VE UNSURLAR:

Dava konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi sınırları içerisinde. Yakın çevresinde doğumevi, Hacettepe Tıp Fakültesi, İbni Sina Hastanesi, Numune Hastanesi gibi sağlık kurumları ile birçok resmi kurum ve kuruluşlar bulunmaktadır. Ankara Kalesi, Etnografya Müzesi, Bakırcılar Çarşısı, Antikacılar Çarşısı, Karacebey Hamamı gibi tarihi ve turistik yerlere ve Ulus, Cebeci, Sıhhiye, Kolej, Kızılay semtlerine yakın konumdadır. Meskun mahalde olup her türlü alt yapı ve belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Merkezi yerde olup, ulaşımı çok kolaydır. Topoğrafik yapısı her türlü yapılaşmaya uygundur. H. Ç. tarafından dava konusu parselin Talatpaşa Bulvarı'nın kuzeyinde Karacabey Hamamı'nın batısında ve 190 metre uzağında, Altındağ Belediye Binası'nın doğusunda ve 70 metre uzağında, Talatpaşa Bulvarı'na cepheli, üzerinde müştemilatı bulunmayan 7.00m²alanlı boş parsel olduğu tanımlaması yapılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER ARTIŞI VEYA AZALIŞI

Davalı taşınmazın tamamı kamulaştırmaya konu olup herhangi bir değer artışı veya azalışı söz konusu değildir. Ancak; kamulaştırmaya konu taşınmaz Ankara'nın ilk idari ve ticari yerleşim merkezi içinde olup Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca koruma altına alınmış cumhuriyet dönemi sivil mimari yapılarının ve ören yerlerinin yer aldığı tarihi dokuya sahip özellikli bir bölgededir. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti hakkındaki yönetmelikte; kentsel sit alanları: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanatsal özelliği bulunan ve birarada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar vb) birlikte bulundukları alanlar olarak tanımlanmaktadır. Kamulaştırma kararında (1147 karar no) davaya konu parselinde bulunduğu alan içerisindeki Cumhuriyet Döneminin 1. TBMM milletvekillerinin ve Cumhuriyetin kuruluşunda önemli rol oynayan kişilerin yaşadığı

ğı bölge olması itibariyle ve bu parsellerdeki yapıların bir kısmının yıkılmış olması, bölgenin güvenli bir bölge halinden çıkmış olması nedeniyle kamu yararı görüldüğü ifadesi yer almakta olup, taşınmazın yakın çevresinde bir dönemin sivil mimari örneği olan yapıların bir kısmı yıkılmadan restore edilmiş veya yıkılarak aslına uygun olarak yeniden yapılmış ve yapılmıştır. Taşınmazın “kentsel sit alanı” içerisinde bulunması, mahalli ve tarihsel yönden önem taşıyan dokunun bir parçası olması, bulunduğu çevre koşulları değer takdirinde dikkate alınmıştır.

VERGİ DEĞERİ:

Altındağ Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü’nün 29.09.2011 tevzi tarihli yazısı ekinde gönderilen davaya konu taşınmaza ve emsallere ilişkin vergi beyannameleri ile vergi birim fiyatların içerir 2011 yılı arsa m² birim fiyatları listesi gönderilmiştir. Emsal irdelemesinde vergi değerleri yönünden değerlendirme yapılmıştır.

KIYMET TAKDİRİ:

Altındağ Belediye Başkanlığı kıymet takdir komisyonunca arsa bedeli 1.000,00TL/m² olarak takdir edilmiş, 7,00 m² için 7.000,00TL arsa bedeli hesaplanmıştır. Altındağ Belediye Encümeni’nin 02.12.2009 tarih ve 1147 sayılı kararı ile Altındağ İlçesi Sakarya Mahallesi 253 ada 42 nolu parselinde Talatpaşa Bulvarı üzerinde boş arsa niteliğinde olan taşınmazın kamulaştırılmasına karar verilmiş olup 02.12.2009 tarihi itibariyle takdir edildiği anlaşılmaktadır. Bu değer endeksle dava tarihine taşındığında $14206,97/11893,15 \times 1.000,00\text{TL}/\text{m}^2 = 1.194,00\text{TL}/\text{m}^2$ olmaktadır. Davaya konu taşınmazın 2011 yılı vergi değeri 1.246,00TL/m² olup, vergi değerinin altında kalan bu değer ekte sunulan Yargıtay Kararı doğrultusunda itibar edilir değer olmamaktadır.

EMSAL DEĞERLENDİRİLMESİ:

Altındağ Tapu Müdürlüğünün 23.09.2011 tarih ve 3771 sayılı yazısı ekinde gönderilen emsal satışlardan 2683 ada 2 parsel otel , 1549 ada 4 parsel kargir apartman satışı olup yapı bilgileri bilinmediğinden değerlendirilememiş, arsa satışlarından yararlanılmıştır.

SATIŞ TARİH DEĞERLERİ:

Sıra No	Mahallesi	Ada/ Parsel	Cinsi	Alanı (m ²)	Hissesi (m ²)	Satış Tarihi	Satış Bedeli (TL)	Br. Bedeli (TL/m ²)
1	Çimenterpe	253/49	Arsa	10,00	Tam	24.06.2011	12.900,00	1.290,00
2	Çimenterpe	253/50	Arsa	2,00	Tam	24.06.2011	600,00	300,00
3	Çimenterpe	253/51	Arsa	5,00	Tam	24.06.2011	6.500,00	1.300,00

DEĞERLENDİRME TARİHİ DEĞERLERİ:

Eylül 2011 endeksi / Emsal satış tarihi endeksi x emsal satış tarihi bedeli = Dava tarihi bedeli

Eylül 2011 Endeksi = 14206,97 (1994=100)

1 no’lu emsal	14206,97 /13752,24	x	1.290,00 TL/m ²	=	1.332,65 TL/m ²
2 no’lu emsal	14206,97 /13752,24	x	300,00 TL/m ²	=	309,92 TL/m ²
3 no’lu emsal	14206,97 /13752,24	x	1.300,00 TL/m ²	=	1.342,98 TL/m ²

EMSAL İRDELEMESİ:

1, 2 ve 3 no’lu emsal: Bu taşınmazlar davaya konu taşınmazla aynı adanın farklı parselleri olup aynı tarihle E. R. C. ve hissedarları tarafından aynı şahsa

S. Ö.'ye satılmıştır. Dava tarihi değerleri sırasıyla 1.332,65 TL/m², 309,92 TL/m², 1.342,98 TL/m² olmaktadır. Emlak vergisi bildirimlerinden Alaca Sokak üzerinde bulundukları anlaşılmaktadır. 2011 yılı vergi değerleri (Alaca Sokak) 259,53TL/m²'dir. Davaya konu taşınmazın 2011 yılı vergi değeri (Talatpaşa Bulvarı) 1.246,20TL/m²'dir. Vergi değeri oranı: davalı/emsal: 1.246,00TL/ 259,00TL=4.80 dir. Konumsal olarak sokak cepheli taşınmazların özellik arz eden değer artırıcı bir vasfı bulunması (müze, tarihi eser kalıntısı v.b kültür yapılarının yakınında bulunması) gibi durumlar bulvar cepheli taşınmazlarla aynı değerde hatta bazen daha değerli olmasında nazara alınan kriterlerdendir. Bu taşınmazlar bulvar cepheli değerlendirilecek konumdur. 2 no'lu emsal satışın bölgesel olarak gerçek değerinin çok altında satış gördüğü tespit edilmiştir. 1 ve 3 no'lu emsallerin değerleri satış ve dava tarihi değerlerinin birbiriyle yakın değerde olması, bölgesel tarihi kültürel değerleri de dikkate alınarak uygun görülmüştür. Davacılar vekilince Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kurmuş olduğu 2010/9-2010/420 esas-karar sayılı 28.03.2011 tarihli kararının, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2011/6251 – 2011/15732 esas-karar sayılı 10.10.2011 tarihli kararı ile belirlenen bedelin düşük bulunarak bozulduğu beyan edilmiş ve bu dosyada alınan bilirkişi raporu dosyaya sağlanmıştır. Bu dosyada davaya konu aynı taşınmazla aynı adanın farklı parselleri (253 ada 30 ve 31 parseller) için takdir edilen bedel Ocak 2010 tarihi itibarıyla 950,00TL/m² olup, Talat Paşa Bulvarı cepheli taşınmazın 2010 yılı vergi değeri 1.200,00TL/m² dir. Söz konusu yargıtay kararı dosyada mevcut değildir. Kurulumuz bilgisi dahilinde olan ve ekte sunulan yargıtay ilamından aynı konulu davada, taşınmazın cepheli olduğu Talatpaşa Bulvarı'nın vergi değerinin 1.200,00TL/m² olduğu, vergi değerinden daha az bedel takdir edilmesinin doğru görülmeyle bozulduğu anlaşılmaktadır. Tüm veriler itibarıyla emsaller somut nitelikli görülmüş, **değer takdirinde bu emsallerden yararlanılmıştır.**

SONUÇ VE KANAAT:

2942/4650 Sayılı Kamulaştırma Yasası'nın ilgili madde hükümleri gereğince, dava konusu taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler, iddia ve talepler ile taşınmazın emsal taşınmazlarla ayrı ayrı mukayeseleri yapılmış, dava konusu taşınmazın cinsi, konumu ve dava tarihinden önceki tarihlerde, satışları gerçekleşen ve özel amaçlı satış olmayan emsallerin alım satım rayıçları de dikkate alınarak, dava konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde etkili olabilecek tüm objektif ölçüler ile TÜİK-ÜFE Endeks bültenlerindeki artış oranları da nazara alınarak Eylül 2011 dava tarihi itibarıyla imar parseli vasıflı taşınmazın değerinin 1.335,00TL/m² olacağı tespit ve takdir edilmiştir.

Buna göre;

Arsa Bedeli: 7.00 m² x 1.335,00TL/m² = 9.345,00TL olarak hesap edilmiştir.

Bu bedele davalı M. S. E. ve A. N. E. verasetten iştiraklidir.

Kurulumuzca tanzim ve imza edilen iş bu rapor takdirlerinize saygıyla arz olunur. 22.05.2012

BİLİRKİŞİ KURULU

N. Ç.
Mimar

M. T.
İnş. Müh.

S. G.
Mülkçü (İnş. Müh.)

6

KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN YARGITAY KARAR ÖRNEKLERİ

Yargıtay İçtihat kararları yayımlandığı şekli ile yer almıştır.

**T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2012/1635
K:2012/2466 T: 12.3.2012**

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

(Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün olan dava tarihinin esas alınacağı - dosya içerisine dava açıldığı yılın verileri getirildiğinden bilirkişi kurulundan ek rapor alınacağı)

Değer Tespiti

(Kamulaştırma bedelinin tespitinde idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün olan dava tarihinin esas alınacağı - dava tarihi verileri henüz belli olmadığı gerekçesiyle bir önceki yılın verileri esas alınsa da veriler dosyaya geldiğinden ek rapor alınacağı)

Kamulaştırılan Taşınmazın Malikinin Ölmesi

(Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın davacı idare adına tescilli talebinde gerekçeli kararın tebliği aşamasında öldüğünden malikin mirasçılarının davaya dahil edilmesi gerektiği)

Özet: Dava, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkindir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği günün (dava tarihinin) esas alınması gerekir. Bilirkişi raporunda dava tarihi verilerinin henüz belli olmadığı gerekçesiyle bir önceki yılın verileri esas alınıp dava tarihine endekslenmesi suretiyle taşınmazın değeri tespit edilmişse de raporun düzenlendiği tarih itibarıyla dosya içerisine bu yıl verileri de getirilmiş olduğundan bu verilere uygun ek rapor alınması gerekir. Kabule göre de gerekçeli kararın tebliğ aşamasında taşınmazın tapu malikinin öldüğü anlaşıldığından mirasçılarının davaya dahil edilmesi gerekir.

Dava: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasasının 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescilli istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Karar: Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlarla yasal gerektirici nedenlere ve özellikle kanıtların takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

1. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 4650 sayılı Yasayla değişik 15. maddesinin son fıkrası hükmüne göre, bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği günün (dava tarihinin) esas alınması gerekir. Somut olayda idarece belgelerin mahkemeye verildiği güne göre 2009 verilerinin getirtilip buna göre bedel tespiti yapılması gerektiğinde kuşku yoktur. Her ne kadar bilirkişi kurulu raporunda dava tarihi itibarıyla 2009 yılı verilerinin henüz belli olmadığı gerekçesiyle bir önceki yılın verileri esas alınıp dava tarihine endeksenmesi suretiyle taşınmazın değeri tespit edilmişse de hükmü esas raporun düzenlendiği tarih itibarıyla dosya içerisine 2009 yılı verilerinin de getirilmiş olduğu anlaşılmakla bilirkişi kurulundan bu verilere uygun ek rapor alınması gerektiğinin düşünülmemesi,

Kabule göre de;

2. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, tarım arazilerinin değerlendirilmesinde bilirkişi kurulunca münavebeye alınan ürünlerin dekar başına ortalama verimi ve üretim giderleri ile kg başına toptan satış fiyatları esas alınır. Somut olayda buğdayda satış fiyatının 0,40 TL yerine 0,50 TL, nohutta dekar başına ortalama verimin 140 kg yerine 150 kg, üretim giderinin 137 TL iken 120 TL alınması suretiyle taşınmazın değerinin hesaplanması,

3. Dava konusu taşınmazın dosya içerisinde bulunan tapu kaydına göre davalı F. G'nin malik olduğu gerekçeli kararın tebliğ aşamasında F. G'nin yargılama sırasında 17.11.2010 tarihinde öldüğü anlaşılmaktadır. Mahkemece F. G'nin mirasçılarının davaya dahil edilmeden tespit edilen kamulaştırma bedelinin F. G. dışındaki diğer davalılara da ödenmesine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, 12.03.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2014/14189

K: 2014/25072 T: 05.11.2014

Kamulaştırılan Taşınmazın Kamu Hizmetlerine Tahsis Edilme Lüzumunun Ortadan Kalkması

Taşınmazın Hak Sahiplerine Devri

Hak Düşürücü Süre

Özet: Kamulaştırılan taşınmazın, kamu hizmetlerine tahsis edilme lüzumunun ortadan kalkması ile, mal sahiplerinin yasadan kaynaklanan geri alabilme yetkilerini kullanabilmeleri için, beş yıllık hak düşürücü süre öngörülmüş olup, kamulaştırmanın kesinleştiği 1998 yılından davanın açıldığı tarihe kadar bu süre dolduğundan, taşınmazın üçüncü şahıslara satılması nedeniyle davacının uğradığı zararın tazminine ilişkin talep reddedilmelidir.

(2942 s. Kamulaştırma K. m. 22 [6552 s. Yasa ile değişik]) (2942 s. Kamulaştırma K. m. 23, geçici m. 9)

Taraflar arasındaki kamulaştırma yolu ile idareye devredilen ancak, davalı tarafından imar planları değiştirilerek dava dışı üçüncü şahıslara satılan taşınmazla ilgili olarak belediyece yapılan işlemlerin yok hükmünde olduğu iddiası ile, uğranılan zararın, davacılara ödenen kamulaştırma bedeli düşüldükten sonra taşınmazın gerçek değerinin hesaplanılarak davacılara ödenmesi suretiyle tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay’ca incelenmesi, davalı idare vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup uyumsuzluk anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, kamulaştırma yolu ile idareye devredilen ancak, davalı tarafından imar planları değiştirilerek dava dışı üçüncü şahıslara satılan taşınmazla ilgili olarak belediyece yapılan işlemlerin yok hükmünde olduğu iddiası ile uğranılan zararın, davacılara ödenen kamulaştırma bedeli düşüldükten sonra taşınmazın gerçek değerinin hesaplanılarak davacılara ödenmesi suretiyle tazmini istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne dair verilen 29.06.2011 tarihli ilk karar Dairemizce “Dava konusu taşınmazın anlaşma yoluyla kamulaştırıldığı ve ferağ verilerek suretiyle davalı idareye devredildiği, Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca taşınmaz maliki ile varılan uzlaşma sonucu yapılan kamulaştırmalara karşı dava açılmayacağı gözetilerek davanın reddine karar verilmesi...” gerektiğinden bahisle bozulmuş, bu karara karşı mahkemece, önceki karardaki gerekçeler genişletilmek suretiyle direnilmiş, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nca yapılan inceleme sonucu verilen 27.11.2013 gün ve 2013/5-381-1597 sayılı kararda “...Yerel mahkemece, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesinin somut olayda uygulama yerinin bulunmadığına ilişkin direnme kararının usul ve yasaya uygun olduğu kabul edilerek bu yöne ilişkin direnme kararının onanmasına, ne var ki somut olayda değerlendirilmesi gereken 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 22. ve 23. maddeleri özel Dairece incelenmediğinden, davalı idare vekilinin bu yöne ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesi için, dosyanın 5. Hukuk Dairesi’ne gönderilmesine...” karar verilmiştir.

Dosyada bulunan kanıt ve belgelerden; 1/1000 ölçekli imar planında park ve spor alanı olarak ayrılan dava konusu 705 parsel sayılı taşınmazın, Gaziantep Büyükşehir Belediye Encümeni’nin 27.01.1998 tarihli encümen kararına istinaden kamulaştırılıp, taşınmaz maliki olan davacılarla varılan uzlaşma sonucunda tarihinde bedeli karşılığında davalı idareye devredildiği, ancak davalı belediyece 20.07.1998 tarihinde yapılan plan tadilatı ile dava konusu taşınmazın imar planındaki kullanımının Merkezi İş Alanı (ticari alan) olarak değiştirilip, 02.11.1998 tarihinde yapılan ihale ile dava dışı üçüncü şahıslara satıldığı anlaşılmıştır.

Somut olaydaki uyumsuzluk, kamulaştırılan taşınmazın, kamu hizmetlerine tahsis edilme lüzumunun ortadan kalkması üzerine üçüncü şahıslara satılması nedeniyle davacının uğradığı zararın tazminine karar verilip verilemeyeceği noktasında toplanmakta olup, 4650 sayılı Yasa ile Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun “Vazgeçme, İade ve Devir” kenar başlığını taşıyan ve 13.09.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6552 sayılı Yasa ile değiştirilen 22. maddesinde “Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra, taşınmaz

malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisî lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarının 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçılar kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi halinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23. maddeye göre geri alma hakları da düşer. Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması halinde uygulanmaz.” Hükmü yer almakta olup, söz konusu maddede kamulaştırılan taşınmaza ihtiyacı kalmayan idarenin, kamulaştırmadan sonraki davranışları düzenlenmiştir.

Bilindiği üzere, hak düşürücü süreler yasalar ve sözleşme ile belirlenen bir sürenin geçmesiyle sadece dava hakkını değil bizzat hakkın kendisini ortadan kaldıran ve hakim tarafından resen nazara alınması gereken süreler olup, bu süreler, hukuki güvenliğin ve istikrarın sağlanması amacına hizmet eder.

Yukarıda açıklandığı üzere Kamulaştırma Kanunu’nun 22. maddesine 13.09.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6552 sayılı Yasa ile eklenen ve Kamulaştırma Kanunu’nun geçici 9. maddesi ile devam eden davalarda da uygulanması benimsenen üçüncü fıkra ile kamulaştırılan taşınmazlara, bu işlemin kesinleşmesinden itibaren kamu hizmetine tahsisî lüzumu kalmaması halinde mal sahiplerinin yasadaki kaynaklanan yetkilerini kullanabilmeleri için beş yıllık hak düşürücü süre öngörülmüş olup, somut olayda, kamulaştırmanın kesinleştiği 1998 yılından davanın açıldığı tarihe kadar bu sürenin dolması nedeniyle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerektiğinden,

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları doğrultusunda hükmün açıklanan nedenlerle HUMK’un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hâzineye irad kaydedilmesine, 05.11.2014 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2012/27, K: 2012/481

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Kamulaştırmada Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh Satın Alma Usulü

Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasası’nın 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescilli istenilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, dava konusu taşınmazın davalı adına kayıtlı olduğu ve kamulaştırmayı yapan idarece davalının vekâletname verdiği avukata 06.04.2010 tarihinde uzlaşma konusunda tebligat yapıldıktan sonra yasal süresi içinde müracaat edilmediğinden bu davanın açıldığı,

davanın yargılaması sırasında dava dilekçesinin tebliği üzerine davalı vekilinin oturuma katıldığı ve cevap dilekçesi içeriğinde “idare tarafından biçilen değer düşük olduğunu, bu değeri kabul etmediklerini, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edilerek davalıya ödenmesini talep ettiklerini” belirttiği, mahkemece Kamulaştırma Yasası’nın 4650 Sayılı Yasayla değişik 7. ve 8. maddesi hükmüne uygun biçimde davalı asile uzlaşma konusunda yönleme uygun çağrı yapılmadığından, dava şartının gerçekleşmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Adı geçen davalının vekilinin cevap dilekçesi içeriğindeki beyanlarına göre, Yasanın 8. maddesinde öngörülen biçimde uzlaşma konusunda tebligat yapılmış olsa bile anlaşmaya yanaşmayacakları anlaşıldığından davalı asile 8. madde gereğince tebligat yapılmasının sonucu değiştirmeyeceği ve dava ekonomisi de göz önünde bulundurularak ve davaya devam olunarak deliller toplandıktan sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerektiği gözetilmeden mahkemece yerinde olmayan gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK’un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 23.01.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2012/407, K: 2012/1146

Arsa Değerlendirilmesinde Emsal Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasası’nın 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescilli istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü: Mahkemece yapılan inceleme ve araştırma ile alınan bilirkişi raporu hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

Dava konusu taşınmazın değerlendirilmesine D... Mahallesi 214 ada 9 parsel sayılı kat irtifaklı taşınmazın A/6 nolu bağımsız bölümün 23.09.2005 tarihli satışı emsal olarak incelenmiştir.

Kat Mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu yapılarıdaki bağımsız bölüm satışlarında binanın niteliği, inşaat kalitesi, bağımsız bölümlerin iç düzeni, cephesi gibi hususlar satış fiyatının belirlenmesinde etkili olup, ortak yerlerden yararlanma oranı dahi satış fiyatında dikkate alındığından bu gibi satışlarda binanın değeri satış değerinden düşülmüş olsa bile yanılgıya sebebiyet verecek nitelikte olduğundan arsa değerlendirmesinde emsal olamaz. Bu suretle hatalı değerlendirmeyi içeren raporun hükme esas alınamayacağının göz önünde bulundurulmaması doğru görülmemiştir.

Mahkemece, yeniden emsal araştırması yapılarak bilirkişi kurulundan bulunacak uygun emsalin incelemeye alındığı ek rapor alınmalı, raporun boz-

maya uygunluğu denetlendikten sonra hâsıl olacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulmalıdır.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 07.02.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2011/7997, K: 2011/8623

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

Dava dilekçesinde, kamulaştırma bedelinin artırılması ile faiz ve masrafların davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Temyiz istemlerinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü: Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme sonucu alınan bilirkişi raporu hükme yeterli değildir.

Şöyle ki;

1. Bilirkişi kurulu raporunda belirlenen değer ile kıymet takdir komisyonunun belirlediği değer arasında önemli oransızlık (%100'ü aşan fark) bulunduğundan, Kamulaştırma Yasası'nın 15. maddesinin onbirinci fıkrası uyarınca yeniden bilirkişi kurulu oluşturulup inceleme yaptırılmak suretiyle rapor alınıp tarafların bu raporu kabul etmemeleri halinde yeniden bilirkişi raporu alınarak ortalama değeri taşıyan rapora göre hüküm kurulması gerektiği düşünülmeyen eksik inceleme ile hüküm kurulmuş olması,

2. İhtilafsız bedelin bilirkişi kurulu tarafından belirlenen bedelden indirilmesi ve kalan miktara hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

3. Bilirkişi kurulu tarafından somut emsal alınan 1000 ada 1 parsel sayılı taşınmazın satış tarihini, satış bedelini ve taraflarını gösteren tapu kayıt örneğinin Tapu Müdürlüğü'nden getirilerek raporun denetlenmemiş olması,

4. Emsal alınan taşınmazın 23.03.1987 tarihinden önce, davaya konu taşınmazın 09.05.2008 tarihinden önce yapılan bir imar düzenleme çalışması sonucunda oluşmuş parseller olup olmadıklarının Belediye İmar Müdürlüğü'nden sorularak incelenen emsal imar parseli olup da dava konusu taşınmazın bu nitelikte olmaması halinde, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, İmar Yasası'nın 18. maddesinin 2. Fıkrası gözetilerek, düzenleme ortaklık payına tekaül edecek oranda indirim yapılması gerektiği hususunun dikkate alınmaması,

5. 2942 sayılı Yasanın 4650 sayılı Yasa ile değişik 11. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereği emlak vergi değerlerini de dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılmasında göz önünde tutulması gerekir. Buna göre dava konusu taşınmaz ve emsallerin 2008 yılı itibarıyla emlak vergisine esas tutulan asgari m² değerlerinin ilgili Belediye Başkanlığından getirilerek karşılaştırılması ve değerlendirmeye esas alınan oranlar fahiş ölçüde farklı olduğunda bu farklılık ve çelişkinin giderilmiş olması gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 12.09.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/17065, K: 2012/4278

Hak Düşürücü Süre

Kamulaştırmaz El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili

Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın reddine dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Mahkemece uyulan bozma kararı gereğince inceleme ve işlem yapılarak karar verilmiş ise de; bozma gerekleri yerine getirilmemiştir.

Şöyle ki;

30.06.2010 tarihinde yürürlüğe giren 5999 sayılı Yasa ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na eklenen geçici 6. maddeyle yapılan yasal düzenleme karşısında Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesindeki 20 yıllık hak düşürücü sürenin uygulanma olanağı kalmamıştır.

Açıklanan nedenle; 5999 sayılı Yasa uyarınca uzlaşma esas ise de; taraflar arasında uzlaşma olamayacağı anlaşıldığından, dava konusu taşınmaz imar planı içine alınıp, kanal üzerinden de yol geçirilmek suretiyle el atıldığı anlaşıldığından, mahkemece sorumlu idare belirlendikten ve davaya dahil edildikten sonra işin esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken, yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene iadesine, temyize başvurma harcının Hazine'ye irad kaydedilmesine 08.03.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Bekletici Mesele

Kamulaştırılan Taşınmazın İdare Adına Tescili

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanun'la değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri yönünden verilen dilekçelerle istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü: Dava, 4650 sayılı Kanun'la değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Dosyadaki bilgi ve belgelere göre; davaya konu taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan Kocaeli İkinci İdare Mahkemesi'nin 2011/256 esas sayılı dava dosyasında 13.10.2011 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği anlaşıldığından, Kamulaştırma Kanunu'nun 10/13. maddesi uyarınca bu davanın bekletici mesele sayılması gerektiği düşünülmüden yazılı şekilde karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), taraflardan peşin alınan temyiz harçlarının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harçlarının Hazine'ye irad kaydedilmesine, 07.03.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/17124, K: 2012/3825

Değer Azalışı Oranı

Kamulaştırmasız El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili

Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Mahkemece bozma ilamına uyularak karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Dosyada bulunan kanıt ve belgeler ile hükme esas alınan 21.12.2010 tarihli bilirkişi kurulu raporundan; dava konusu taşınmazın kamulaştırmasız elatmadan arta kalan 342 metrekairelik bölümünde yapılaşmanın mümkün olmadığı ve bu kısımda %70 oranında değer kaybı meydana geldiği anlaşılmış, mahkemece taşınmazın kamulaştırmasız el atmadan arta kalan bölümünde %70 oranında değer kaybı olacağı benimsenmek suretiyle hüküm kurulmuştur.

Ancak;

Kamulaştırmasız el atmadan arta kalan bölümde meydana gelen değer azalışı oranının %50'yi aşması halinde; davacıya, %50 oranında değer kaybı ile yetinip yetinmeyeceği sorulmalı, yetindiği takdirde, bu orana göre hüküm kurulmalı, yetinmediği takdirde davalıya, geri kalan taşınmaz bedelinin tamamını ödemek suretiyle taşınmazın tamamının mülkiyet hakkını kazanma imkanı sağlanmalı ve talep edildiği takdirde taşınmaz bedelinin tümüne hükmolunmalı, idare de talep etmediği takdirde rapordaki değer kaybına göre hüküm kurulmalıdır.

Dava konusu taşınmazın kamulaştırmasız el atmadan arta kalan 342 m²'lik bölümü ile ilgili olarak yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmüden, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazine'ye irad kaydedilmesine, 05.03.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/15057, K: 2012/1539

Görev

İmar Uygulamasına Tabi Tutulan Taşınmaz ile Uygulama Sonucu Verilen Taşınmaz Arasındaki Değer Farkının Tahsili

Taraflar arasındaki imar uygulamasına tabi tutulan taşınmaz ile uygulama sonucu verilen taşınmaz arasındaki bedel farkının tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüldüğü düşünüldü:

Dava, imar uygulamasına tabi tutulan taşınmaz ile uygulama sonucu verilen taşınmaz arasındaki bedel farkının tahsili istemlerine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Davacı vekili imar uygulamasına tabi tutulan taşınmaz ile uygulama sonucu tahsis edilen taşınmaz arasındaki değer farkını talep etmiştir. Bu iki taşınmaz arasındaki değer farkı, idarenin işleminden kaynaklandığından, 11.02.1959 gün ve 1715 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın idari yargıda görülmesi gerektiği düşünülmeyen, yazılı şekilde karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri iadesine ve temyize başvurma harcının Hazine'ye irad kaydedilmesine, 09.02.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/1716, K: 2011/9210

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Kamulaştırılan Taşınmazın Davacı İdare Adına Tescili

Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri yönünden verilen dilekçelerle istenilmiş ise de dosyada davetiye gideri bulunmadığından duruşma isteminin reddi ile incelemenin evrak üzerinde yapılmasına karar verilerek dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüldüğü düşünüldü:

Dava, 4650 sayılı Kanun'la değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Düzenlenen bilirkişi raporu geçerli değildir.

Şöyle ki;

1. Arsa niteliğindeki taşınmaza, emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekir. Dava konusu taşınmaz ile emsalin zaruret olmadıkça, yakın bölgelerde ve benzer yüzölçümlü olması ve değerlendirme tarihine yakın satışların emsal alınması gerekir.

Bilirkişi raporunda bu yöneme uyulmadan, 31.385,17 m² yüzölçümlü dava konusu taşınmaza, başka mahalleden 570 m² yüzölçümlü emsal esas alınmak suretiyle değer biçildiğinden, bu emsal esas alınarak düzenlenen rapora göre hüküm kurulması mümkün değildir.

Dava konusu taşınmazın bulunduğu M... K... Köyünde benzer yüzölçümlü ve değerlendirme tarihine yakın zamanlarda emsal satışların bulunması doğaldır. Bu durumda taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kuruluyla keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

2. Kabule göre de; değerlendirme tarihi olan 2008 yılında dava konusu taşınmaz ile, bilirkişi kurulunca emsal kabul edilecek taşınmazların, Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesi'nden istenip, dava konusu taşınmazın, emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporu da denetlenmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), taraflardan peşin alınan temyiz harçlarının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harçlarının Hazine'ye irad kaydedilmesine, 30.05.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/2017, K: 2011/9158

İmar Öncesi Tahsis Olunan Arsa ile İmar Uygulamasından Sonra Tahsis Edilen Arsa Arasındaki Bedel Farkı

Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında Hazine'ye ait taşınmaz üzerinde kalan yapı ve ağaç bedeli ile imar öncesi tahsis olunan arsa ile imar uygulamasından sonra tahsis edilen arsa arasındaki bedel farkının tahsili

davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, imar uygulaması sırasında Hazine'ye ait taşınmaz üzerinde kalan yapı ve ağaç bedeli ile imar öncesi tahsis olunan arsa ile imar uygulamasından sonra tahsis edilen arsa arasındaki bedel farkının tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece/ yapı ve ağaç bedelinin tahsiline karar verilmiş, hüküm davalı idare vekiline temyiz edilmiştir.

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18/9. maddesi uyarınca başka parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka türlü anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuun giderilmesi istenilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunacağı hüküm altına alınırken, bir sonraki fıkrada, bu maddede belirtilen kamulaştırma hizmetine rastlayan yapılar belediye ve valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı belirtilmiştir.

Davacıya ait yapılara, davalı idarece müdahale edilmediği gibi binaların boşaltılması da istenmiş değildir.

Davacıya ecrimisil ihbarnamesi gönderilmesi, intifadan men olarak yorumlanamaz.

Bu durumda; fiilen el konulmayan yapı ve ağaçlar yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kabul kararı verilmesi,

2. İmar öncesi hissedar olunan taşınmaz ile imar sonrası davacı adına tahsis edilen taşınmazlar arasında değer farkı oluştuğuna ilişkin davalar imar uygulamasını yapan idarenin takdir hakkına dayalı olması nedeniyle idari yargıda tam yargı davasına konu edilebilir.

Bu durumda; iddia edilen konuda idari yargının görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmesi gerektiği halde, olumlu ya da olumsuz bir karar verilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), 30.05.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2010/16963, K: 2011/2486

Kamulaştırmasız El Atma

Pasif Husumet

Taşınmaz Bedelinin Tahsili

Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Dava konusu cami, imar planında dini tesis, park, İSKİ ve ilköğretim alanında kalmakta olup, inşaat her ne kadar Cami Yaptırma Derneği tarafından gerçekleştirilmiş ise de; imar planını yapan ve cami inşaatının yapımı için ruhsat veren veya inşaatın yapılmasına engel olmayan İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı husumet yöneltilmesi gerekirken, davalı idare hasım kabul edilerek yazılı biçimde kabul kararı verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince **(BOZULMASINA)**, 16.02.2011 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Mahkemece alınan raporlar çelişse dahi yargıç bunlardan birine dayanarak karar verebilecektir. Burada önemli olan husus; hüküm kurmaya elverişli bir raporun bulunmasıdır.

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E.N: 2006/12062,
K.N: 2006/13227**

**Arsa Sayılma Koşulları
İslah
Talebin Açılması**

Özet

Bir taşınmazın arsa olarak kabul edilmesi için belediye imar planı içerisinde olması, olmadığı takdirde, belediye veya mücavir alan içerisinde bulunması, belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskûn olması gereklislah yapılmaksızın talepten fazlaya hükmedilemez.

Kamulaştırılan taşınmaz ile emsal taşınmazın imar parseli mi yoksa kadastro parseli mi olduğu araştırılmalıdır.

İçtihat Metni

Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekillerinin yönünden verilen dilekçeler ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmış, taşınmaz arsa niteliğinde kabul edilerek bedelinin tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Alınan rapor ve yapılan inceleme, hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1. Bir taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için, belediye imar planı içerisinde olması, olmadığı takdirde, belediye veya mücavir alan sınırla-

rı içerisinde bulunması, belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafının meskûn olması gerekir. Dava konusu taşınmazın imar durumuna ilişkin Belediye Başkanlığı'ndan verilen cevabi yazıda, taşınmazın 1/25.000 ölçekli imar planında kaldığı bildirilmiştir. Hükme esas bilirkişi raporunda da taşınmazın belediye mücavir alanı sınırlarında kalıp belediye hizmetlerinden kısmen yararlanması nedeni ile arsa kabul edilip değer biçilmiştir.

Bu itibarla, taşınmazın arsa vasfını kazanıp kazanmadığı hususunda yeterli araştırma yapılmadan, arsa vasfına ilişkin Belediye Başkanlığı'nın verdiği cevap ile, bilirkişi raporundaki çelişki giderilmeden taşınmaza arsa olarak değer biçilmesi,

Kabule göre de;

2. İslah yapılmaksızın 1.000,00 YTL talepte bulunulmuş olmasına rağmen, talep aşılma suretiyle fazlaya hükmedilmesi,

3. Mahkemece kısa kararda faize hükmedilmiş olmasına rağmen, gerekli kararda faize hükmedilmemesi,

4. Değerlendirme tarihi olan 2005 yılında dava konusu taşınmaz ile, bilirkişi kurulunca emsal kabul edilecek taşınmazların, Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesi'nden istenip, dava konusu taşınmazın, emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporu da denetlenmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

5. Dava konusu taşınmaz ve emsal alınan taşınmazların, değerlendirme tarihi olan 20.12.2005 gününde; fiili imar uygulaması sonucu oluşan imar parseli mi, yoksa imar planına dahil olmakla birlikte olduğu gibi bırakılan kadastro parseli mi olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı kesintisine tabi tutulup tutulmadığının araştırılması,

6. Taşınmaza baraj gölü olarak el atıldığından, el atılan bölümün tapusunun iptali ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/C maddesi uyarınca tapudan terkinine karar verilmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan, hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), davacıdan peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde geri verilmesine, 04.12.2006 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2010/3046

K: 2010/9055 T: 15.6.2010

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

(Taşınmaz arsa vasfında ise değerlendirme tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre arazi vasfında ise mevki ve şartlara göre kullanılması halinde getirebileceği net gelir esas alınmak suretiyle değer tespiti gerektiği)

Arsa Niteliği

(Kamulaştırma bedelinin tespiti - fiilen meskun olmadığı gibi sit alanında kalmasından dolayı imara açılmayacak olan taşınmaz arsa olarak kabul edilemeyeceği)

İmara Açılmayacak Olan Taşınmaz

(Kamulaştırma bedelinin tespiti - fiilen meskun olmadığı gibi sit alanında kalmasından dolayı imara açılmayacak olan taşınmaz arsa olarak kabul edilemeyeceği)

Sit Alanı

(Kamulaştırma bedelinin tespiti - fiilen meskun olmadığı gibi sit alanında kalmasından dolayı imara açılmayacak olan taşınmaz arsa olarak kabul edilemeyeceği)

2942/m. 11

Kamulaştırma bedelinin tespiti - fiilen meskun olmadığı gibi sit alanında kalmasından dolayı imara açılmayacak olan taşınmaz arsa olarak kabul edilemez.

Özet: Kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin davalarda öncelikle, kamulaştırılan taşınmazın değerlendirme tarihinde arsa vasfında mı yoksa arazi vasfında mı olduğu belirlenmelidir. Arsa vasfında ise değerlendirme tarihinden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre; arazi vasfında ise mevki ve şartlara göre kullanılması halinde getirebileceği net gelir esas alınmak suretiyle değer tespiti yapılmalıdır. Fiilen meskun olmadığı gibi sit alanında olmasından ötürü imara açılmayacak olan taşınmazlar arsa olarak nitelendirilemez. Dava konusu taşınmaz arazi vasfında olmasına rağmen arsa niteliğine göre değer belirlenmesi hatalıdır.

Dava: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasası'nın 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz mal üzerinde irtifak hakkı tesisi ile idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği düşünüldü:

Karar: Kamulaştırma Yasası'nın 11. maddesi hükmüne göre, bedel tespit davalarında öncelikle kamulaştırılan taşınmazın değerlendirme tarihindeki vasfının (arsa veya arazi) belirlenmesi, arsa vasfında ise değerlendirme tarihinden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri, taşınmaz arazi vasfında ise değerlendirme tarihindeki mevki ve şartlara göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri esas alınmak suretiyle değeri-nin belirlenmesi gerekir.

Dosya içerisinde bulunan D ... İlçesi, K ... Belediyesi Başkanlığı'nın 21.05.2008, 03.11.2008 ve 06.01.2009 tarihli yazıları ile dava konusu taşınmazın 11.11.1983 tarihli belediye uygulama imar planı içerisindeyken, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından 10.12.1993 tarihinde 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak karar verildiğinden, adı geçen parselin bulunduğu imar uygulama planının uygulanmasının durdurulduğu, bu tarihten sonra imar planı dışında bulunduğu, nazım imar planı-

nın bulunmadığı, mücavir alan olmadığı, 2. Derecede sit alanında olduğundan imara açılmayacağı bildirilmiştir.

Bakanlar Kurulu'nun Yargıtay'ca da kısmen benimsenen 28.02.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vd.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Dava konusu taşınmazın, Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1. maddesi (b) bendinde de belirtildiği gibi fiilen meskun halde bulunmadığı ve sit alanında olmasından dolayı imara da açılmayacağı anlaşıldığından "arsa" niteliğinde kabulüne olanak yoktur.

Yukarıda açıklanan nedenlerle taşınmazın arazi olarak değerlendirilmesi gerekirken arsa niteliğine göre değerlendirme yapılarak buna göre bedel belirlenmiş olması doğru görülmemiştir.

Mahkemeye İlçe Tarım Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihine göre münavebeye alınacak ürünlerin hangileri olduğu ve bunlara ait dekar başına ortalama verim, üretim maliyeti ve toptan satış fiyatlarına ilişkin resmi veriler getirildikten sonra arazi niteliğine göre inceleme yapacak bilirkişi kurulu oluşturularak bu verilere uygun değerlendirme yapan rapor alınmalı ve oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmelidir.

Sonuç: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 15.06.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ E: 2011/231 K: 2011/4229 T: 29.3.2011

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

(İmar planı içerisinde olmayan belediye hizmetlerinden yararlanmayan ve etrafı meskun olmayan dava konusu taşınmazların arsa olarak değerlendirilemeyeceği)

Arsa Niteliği

(Kamulaştırma bedelinin tespiti - imar planı içerisinde olmayan belediye hizmetlerinden yararlanmayan ve etrafı meskun olmayan dava konusu taşınmazların arsa olarak değerlendirilemeyeceği)

Tarım Arazisi

(Niteliğine uygun olarak oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif ve inceleme yapılması ve 2942 s. yasanın 4650 s. yasa ile değişik 11. md. nin (F) bendinde öngörülen esaslara uygun rapor alınması gerektiği)

Değer Kaybı

(Dava konusu taşınmazlar askeri alan güvenlik bölgesinde olup bu sebeple taşınmazlarda meydana gelmesi kaçınılmaz değer kaybının bilirkişi kuruluca dikkate alınmamasının doğru görülmediği)

Özet: Davada, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. İmar planı içerisinde olmayan belediye hizmetlerinden yararlanmayan ve etrafı meskun olmayan davaya konu taşınmazların arsa olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu sebeple mahkemece; davaya konu taşınmazların tarım arazisi niteliğine uygun olarak oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif ve inceleme yapılması, 2942 Sayılı Kanunun 4650 Sayılı Kanun ile değişik 11. maddesinin (f) bendinde öngörülen esaslara uygun rapor alınması, bu raporun İl Tarım Müdürlüğü'nden getirilecek veri listesine uygunluğu da denetlendikten sonra oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir.

Dosya içerisinde bulunan tapu kayıtlarına göre davaya konu taşınmazlar askeri alan güvenlik bölgesinde olup, bu sebeple taşınmazlarda meydana gelmesi kaçınılmaz değer kaybının bilirkişi kurulunca dikkate alınmaması, doğru görülmüştür.

Dava: Dava dilekçesinde, Kamulaştırma Yasası'nın 4650 Sayılı Yasayla değişik hükümleri uyarınca, kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Temyiz istemlerinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Karar:

1. Selçuklu Belediye Başkanlığı'ndan dosya içerisine getirtilen 27.2.2009 ve 30.3.2010 tarihli yazılarda davaya konu taşınmazların 1/25000 ölçekli nazım imar planında olduğu, taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli imar planının olmadığı, taşınmazların meskun mahalde bulunmadıkları, çöp toplama hizmetinden yararlanmadıkları, 1102 parsel numaralı taşınmazın yolunun olmasına karşın 1105 parselin yolunun bulunmadığı belirtilmiştir.

Bakanlar Kurulunun Yargıtay'ca kısmen benimsenen 28.2.1983 gün ve 1983/6122 Sayılı kararı uyarınca, imar planında yer almayan bir taşınmazın, arsa sayılabilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, belediye hizmetlerinden (belediyece meskun olduğu için veya meskun hale getirileceği için sunulan yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma vd.) yararlanan ve meskun yerler arasında yer alması gerekir. Taşınmaz nazım imar planı içinde ise, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 17.4.1998 gün ve 1996/3-1998/1 Sayılı kararı uyarınca, bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları belediye merkezine uzaklığı, kullanım biçimi itibarıyla iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere taşınmazın vasfı belirlenir.

Tüm bu açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı içerisinde olmayan belediye hizmetlerinden yararlanmayan ve etrafı meskun olmayan davaya konu taşınmazların arsa olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu sebeple mahkemece; davaya konu taşınmazların tarım arazisi niteliğine uygun olarak oluşturulacak bilirkişi kurulu ile keşif ve inceleme yapılması, 2942 Sayılı Kanun'un 4650 Sayılı Kanun ile değişik 11. maddesinin (f) bendinde öngörülen esaslara uygun rapor alınması, bu raporun İl Tarım Müdürlüğü'nden getirilecek veri listesine uygunluğu da denetlendikten sonra oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerektiğinin dikkate alınmamış olması,

2. Dosya içerisinde bulunan tapu kayıtlarına göre davaya konu taşınmazlar askeri alan güvenlik bölgesinde olup, bu sebeple taşınmazlarda meydana gelmesi kaçınılmaz değer kaybının bilirkişi kurulunca dikkate alınmaması,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Bu itibarla yukarda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu sebeplerle yerinde olduğundan kabulüyle hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz peşin harcının istenmesi halinde temyiz edenlerden davalı tarafa iadesine, 29.3.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E:2011/18103
K: 2012/6720 T: 3.4.2012**

Kamulaştırmasız El Atılan Taşınmaz ve Yapı Bedelinin Tahsili

(Taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan değer biçilirken yöntemince oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılacağı - taşınmazın emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden raporun denetleneyeceği)

Arsa Niteliğinde Olan Taşınmaz

(Kamulaştırmasız el atılan taşınmaz ve yapı bedelinin tahsili istemi - değer biçilirken yöntemine uygun oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp alınacak sonuca göre hüküm kurulacağı)

Emsal Taşınmazlara Göre Üstünlük Oranı

(Kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinde değerlendirme tarihinde arsa metrekare rayiç bedeli takdir komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin ilgili belediye başkanlığı emlak vergi dairesinden isteneceği)

Afet Bölgesi İçinde Kalan Bölüm

(Taşınmazın kamulaştırmasız el atmadan arta kalan ve imar planında yapı ve ikamet için yasaklanan afet bölgesi içinde kalan bölümünün de bedeline hükmedileceği)

2942/m.10, 11

Özet: Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz ve yapı bedelinin tahsiline ilişkindir. Taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan değer biçilirken yöntemine uygun oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp, rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerekir. Değerlendirme tarihinde Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesi'nden istenip, taşınmazın, emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporu da denetlenmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması ve taşınmazın kamulaştırmasız el atmadan arta kalan ve imar planında yapı ve ikamet için yasaklanan afet bölgesi içinde kalan bölümünün de bedeline hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi hukuka aykırıdır.

Dava: Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz ve yapı bedelinin tahsili davasının kısmen kabulüne dair verilen yukarıda tarih ve numaraları yazılı hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla duruşma için belirlenen 03.04.2012

günü temyiz eden davacı vekili ile aleyhine temyiz olunan davalı idare vekilinin yüzlerine karşı duruşmaya başlanarak temyiz isteminin süresinde olduğu görülüp, taraf vekillerinin sözlü açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Karar: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz ve yapı bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Dosyada bulunan delil ve belgelere göre taşınmaz üzerinde bulunan ve davalı idarece yıktırılan yapının bedeline hükmedilmemesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Ancak;

Taşınmazın zemini yönünden yapılan inceleme ve alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir.

Söyle ki;

1. Dava konusu taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan değer biçilirken yöntemine uygun oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp, alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, bir inşaat mühendisi ve bir mülk bilirkişisinden oluşan bilirkişi kurulunun düzenlediği rapora göre karar verilmesi,

2. Değerlendirme tarihi olan 2007 yılında dava konusu taşınmaz ile, bilirkişi kurulunca emsal kabul edilecek taşınmazların, Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesi'nden istenip, dava konusu taşınmazın, emsal taşınmazlara göre üstünlük oranı yönünden bilirkişi kurulu raporu da denetlenmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması,

3. Dava konusu taşınmazın kamulaştırmaz el atmadan arta kalan ve imar planında yapı ve ikamet için yasaklanan afet bölgesi içinde kalan bölümünün de bedeline hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, temyiz eden davacı yararına yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 900,00 TL vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine, davacıdan peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazineye irat kaydedilmesine, 03.04.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2012/12908
K: 2012/14956 T: 3.7.2012**

Kamulaştırmaz El Atılan Taşınmaza Yönelik Ecrimisil Davası

(Ecrimisil bedelinin hesaplanmasında taşınmazın arsa mı arazi mi olduğunun tespit edileceği - tapu malikinin ölü olduğu/tapu maliki ve davacılar arasındaki ilişkinin tespit edileceği)

Ecrimisil Bedelinin Hesaplanması

(Kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ve ecrimisil davası - ecrimisil bedelinin hesaplanmasında taşınmazın arsa mı yoksa arazi mi olduğunun tespit edileceği)

Arsa Niteliğinde Taşınmaz

(Kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ve ecrimisil davası - ecrimisil bedeli hesaplanırken taşınmaz arsa ise diğer arsaların dava tarihinden geriye doğru ecrimisil istenen süre içinde kiraya verilip verilmediklerinin tespit edileceği)

ARAZİ NİTELİĞİNDE TAŞINMAZ

(Kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ve ecrimisil davası - ecrimisil bedeli hesaplanırken taşınmaz arazi ise dava tarihinden geriye doğru taşınmaza ekilebilecek net ürün gelirinin esas alınacağı)

TAPU MALİKİNİN ÖLÜ OLMASI

(Kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ve ecrimisil davası - tapu maliki ve davacılar arasındaki hukuki ilişki tespit edilmeden tam pay üzerinden ecrimisil bedeline hükmedilmesinin isabetsiz olduğu)

3402/m.11

Özet: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ile ecrimisil bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Ecrimisil bedelinin hesaplanmasında dava konusu taşınmazın niteliği belirlenerek;

a) Arsa ise, taşınmazın bulunduğu mevkideki diğer arsaların dava tarihinden geriye doğru ecrimisil istenen süre içinde kiraya verilip verilmedikleri, veriliyor iseler nasıl ve ne şekilde kalandıklarının taraflardan delilleri sorulmak suretiyle tespit edilmesi, varsa emsal kira sözleşmeleri ibraz ettirilerek yalnız bu yönden mahallinde keşif yapıp alınacak rapor doğrultusunda hüküm kurulması,

b) Arazi ise, dava tarihinden geriye doğru taşınmaza ekilebilecek net ürün gelirinin esas alınması gerekir.

Davacılar vekilince ölü olduğu belirtilen tapu maliki ve davacılar arasındaki hukuki ilişki tespit edilmeden tam pay üzerinden ecrimisil bedeline hükmedilmesi de isabetsizdir.

Dava: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ile ecrimisil bedelinin tahsili davasının kabulüne dair verilen yukarıda tarih ve numaraları yazılı hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davalı şirket vekili tarafından verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla duruşma için belirlenen 26.06.2012 günü temyiz eden davalı şirket vekilinin yüzüne karşı; usulüne göre çağrı kağıdı gönderilmesine rağmen gelmediğinden aleyhine temyiz olunan davacılar vekilinin yokluğunda duruşmaya başlanarak davalı şirket vekilinin sözlü açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Karar: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaza yönelik müdahalenin menî ile ecrimisil bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davalı şirket vekilince temyiz edilmiştir.

Bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Dava konusu taşınmaza Tınaztepe HES Kuyruksuyu kanalı yapmak, kum ve çakıl dökmek suretiyle el atıldığı anlaşıldığından el atmanın önlenmesine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Ancak;

1. Ecrimisil bedelinin hesaplanmasında dava konusu taşınmazın niteliği belirlenerek;

a) Arsa ise, taşınmazın bulunduğu mevkideki diğer arsaların dava tarihinden geriye doğru ecrimisil istenen süre içinde kiraya verilip verilmedikleri, veriliyor iseler nasıl ve ne şekilde kiralandıklarının taraflardan delilleri sorulmak suretiyle tespit edilmesi, varsa emsal kira sözleşmeleri ibraz ettirilerek yalnız bu yönünden mahallinde keşif yapıp alınacak rapor doğrultusunda hüküm kurulması,

b) Arazi ise, dava tarihinden geriye doğru taşınmaza ekilebilecek net ürün gelirinin esas alınması,

Gerektiği düşünülmeden eksik inceleme sonucu gerekçesiz ve soyut ifadelerle dayanılarak ecrimisil hesabı yapan rapora göre karar verilmesi,

2. Davacılar vekilince ölü olduğu belirtilen tapu maliki H. T. ve davacılar arasındaki hukuki ilişki tespit edilmeden tam pay üzerinden ecrimisil bedeline hükmedilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Davalı şirket vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, davalı şirketten peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine, temyize başvurma harcının Hazineye irat kaydedilmesine, temyiz eden davalı şirket yararına yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 900,00-TL vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine, 03.07.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/4892

K: 2011/12224 T: 4.7.2011

Kamulaştırmasız El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili

(Arsa niteliğinde taşınmaz - diğer paydaşı tarafından açılan davada belirlenen bedelin fiyat artış endeksine göre arttırılarak bedel tespit edilemeyeceği)

Arsa Niteliğinde Taşınmaza Kamulaştırmasız El Atma

(Bedelin tahsili istemi - diğer paydaşı tarafından açılan davada belirlenen bedelin fiyat artış endeksine göre arttırılarak bedel tespit edilmesinin doğru olmadığı)

Bedel Tespiti

(Kamulaştırmasız el atılan arsa niteliğinde taşınmaz - diğer paydaşı tarafından açılan davada belirlenen bedelin fiyat artış endeksine göre arttırılarak bedel tespiti yapılamayacağı)

Özet: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Bu itibarla, mahallinde keşif yapıp, arsa niteliğindeki taşınmaza dava tarihi itibarı ile ve emsal karşılaştırması yöntemiyle yeniden değer biçilmesi gerektiği gözetilmeden, aynı taşınmazın diğer paydaşı tarafından açılan davada belirlenen bedelin fiyat artış endeksine göre arttırılarak bedel tespit edilmesi doğru görülmemiştir.

Dava: Taraflar arasındaki kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda davanın kısmen kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay’ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçeyle istenilmiş olmakla dosyada-ki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüldü:

Karar: Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

1. Dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Bu itibarla, mahallinde keşif yapıp, arsa niteliğindeki taşınmaza dava tarihi itibarı ile ve emsal karşılaştırması yöntemiyle yeniden değer biçilmesi gerektiği gözetilmeden, aynı taşınmazın diğer paydaşı tarafından açılan davada belirlenen bedelin fiyat artış endeksine göre arttırılarak bedel tespit edilmesi,

2. Bedeline hükmedilen taşınmazdaki davacı payının iptaliyle hazine adına tesciline karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir.

Sonuç: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK’un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, 04.07.2011 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/2326

K: 2011/9952 T: 7.6.2011

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

(Taşınmaz 1/25000 ölçekli nazım imar planında belediye sınırları içinde kadaströ parseli niteliğinde olup belediye hizmetlerinden yararlandığı - taşınmaz arsa niteliğinde olup emsal karşılaştırması yapılarak değer biçileceği)

Emsal Karşılaştırması

(Kamulaştırma bedelinin tespiti - taşınmaz 1/25000 ölçekli nazım imar planında belediye sınırları içinde kadaströ parseli niteliğinde olup belediye hizmetlerinden yararlandığı/taşınmaz arsa niteliğinde olup emsal karşılaştırması yapılarak değer biçileceği)

ARSA NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZ

(Belediye sınırları içinde kadaströ parseli niteliğinde olup belediye hizmetlerinden yararlandığı/emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekirken geçersiz rapora göre hüküm kurulmasının doğru olmadığı - kamulaştırma bedelinin tespiti)

Özet: Dava, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkinin istemine ilişkindir. Dava konusu taşınmazın Kocaeli Kartepe Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısına göre; 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Ağaçlandırılacak Alan"da, belediye sınırları içinde kadaströ parseli niteliğinde olup, belediye hizmetlerinden yararlandığı, aynı nedenle kamulaştırılan komşu parsellere ilişkin yazı cevabında ise etrafında seyrek yapılaşma olduğu, imar planında imara açık alanlara mesafelerinin kısa olduğu bildirilmiş olmakla, belirtilen özelliklerine göre taşınmaz arsa niteliğindedir.

Yeniden oluşturulacak uzman bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp, arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekirken geçersiz rapora göre hüküm kurulması doğru değildir.

Dava: Taraflar arasındaki 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkinin davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekilleri yönünden verilen dilekçeler ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Karar: Dava, 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın yol olarak tapudan terkinin istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar geçersizdir.

Şöyle ki;

Dava konusu taşınmazın Kocaeli Kartepe Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.12.2009 tarihli yazısına göre; 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Ağaçlandırılacak Alan" da, belediye sınırları içinde kadaströ parseli niteliğinde olup, belediye hizmetlerinden yararlandığı, aynı nedenle kamulaştırılan komşu parsellere ilişkin yazı cevabında ise etrafında seyrek yapılaşma olduğu, imar planında imara açık alanlara mesafelerinin kısa olduğu bildirilmiş olmakla, belirtilen özelliklerine göre taşınmaz arsa niteliğindedir.

Bilirkişi kurulu raporlarında taşınmaz arazi kabul edilerek değer biçildiğinden raporlar geçersizdir.

Bu nedenle yeniden oluşturulacak uzman bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp, arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekirken geçersiz rapora göre hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, peşin alınan temyize başvurma harcının Hazineye irat kaydedilmesine ve temyiz harcının istenildiğinde iadesine, 07.06.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2011/3510
K: 2011/11697 T: 28.6.2011**

Kamulaştırma Konusu İrtifak Hakkı Bedelinin Tespiti

(Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak zeminine ve resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek binalara değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmediği)

Arsa Niteliğindeki Taşınmaz

(Emsal karşılaştırması yapılarak zeminine ve resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek binalara değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmediği)

Yıpranma Payı

(Kamulaştırma konusu irtifak hakkı bedelinin tespiti - arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak zeminine ve resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek binalara değer biçilmesi gerektiği)

ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHI

(Dikkate alınarak değer düşüklüğü oranının taşınmazın tüm değerinin %1'ini geçemeyeceği gözetilmeden daha yüksek oranda kabulü ile irtifak hakkı karşılığının fazla tespitinin doğru görülmediği)

2942/m.10

Özet: Dava, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma konusu irtifak hakkı bedelinin tespiti ve bu hakkın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak zeminine, resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek binalara değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir.

Dava konusu taşınmazın geometrik durumu, yüzölçümü, henüz parsellenmemiş arsa niteliğinde olması ve enerji nakil hattının güzergahı dikkate alınarak değer düşüklüğü oranının taşınmazın tüm değerinin %1'ini geçemeyeceği gözetilmeden daha yüksek oranda kabulüyle irtifak hakkı karşılığının fazla tespiti doğru görülmemiştir.

Dava: Taraflar arasındaki 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma konusu irtifak hakkı bedelinin tespiti ve bu hakkın davacı idare adına tescili davasının kabulüne dair verilen yukarda tarih ve numaraları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi taraf vekillerince verilen dilekçelerle istenilmiş, davalılar vekilince de temyiz dilekçesinde duruşma isteminde bulunulmuş olmakla, duruşma için belirlenen 28.6.2011 günü usulüne göre çağrı kağıdı gönderilmesine rağmen gelmediklerinden taraf vekillerinin yokluklarında, incelemenin evrak üzerinden yapılmasına karar verilerek, temyiz isteminin de süresinde olduğu görülüp, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Karar: Dava, 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine dayanan kamulaştırma konusu irtifak hakkı bedelinin tespiti ve bu hakkın davacı idare adına tescili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak zeminine, resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek binalara değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Dosyada bulunan delil ve belgelere göre davalılar vekilinin tüm, davacı idare vekilinin ise aşağıdaki bent kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Dava konusu taşınmazın geometrik durumu, yüzölçümü, henüz parsellenmemiş arsa niteliğinde olması ve enerji nakil hattının güzergahı dikkate alınarak değer düşüklüğü oranının taşınmazın tüm değerinin %1'ini geçemeyeceği gözetilmeden daha yüksek oranda kabulüyle irtifak hakkı karşılığının fazla tespiti,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Davacı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan sebeplerle HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, davacı idareden peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine, davalılardan peşin alınan temyiz ve taraflardan peşin alınan temyize başvurma harçlarının Hazineye irat kaydedilmesine, temyiz eden davacı idare yararına yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 825,00 TL vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine, 28.6.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E: 2012/5091

K: 2012/10929 T: 28.5.2012

Kamulaştırmasız El Atılan Taşınmaz Bedelinin Tahsili

(Emsal alınan taşınmazların ve dava konusu taşınmazın farklı belediye sınırları içinde olduğu - emsal alınan taşınmazların satış bedelleri birbirinden çok farklı olduğundan emsal alınamayacakları)

Arsa Niteliğindeki Taşınmaz

(Kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemi/emsal alınan taşınmazlarla farklı belediye sınırları içinde olduğu - taraflara yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınacağı)

Emsal Karşılaştırması (Emsal alınan taşınmazlar aynı bölge içinde olmaları na rağmen satış bedelleri birbirinden çok farklı olduğundan satışların emsal olarak alınamayacağı/dava konusu taşınmazın farklı belediye sınırları içinde olduğu - m² değerlerinde 10 kat fark olduğu/kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili)

2942/m.11

Özet: Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Dava konusu taşınmaz ve bilirkişi kurulunca emsal alınan taşınmazlar farklı belediye sınırları içindedir. Ayrıca, emlak vergisine esas olan m² değerlerinin karşılaştırılmasında da, aralarında 10 kata yakın değer farkı bulunduğu gibi, emsal alınan taşınmazlar aynı bölge içinde olmalarına rağmen, satış bedelleri birbirinden çok farklı olduğu da göz önüne alındığında, bu satışların emsal olarak alınmaları da mümkün değildir. Taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu

halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılarak karar verilmesi gerekir.

Dava: Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayılı yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşüldü düşünülür:

Karar: Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmişse de alınan rapor geçersizdir.

Şöyle ki;

Dava konusu taşınmaz B...Belediyesi A... Mahallesinde, bilirkişi kurulunca emsal alınan taşınmazlar ise K... Belediyesi sınırları içinde olup, aralarında da yaklaşık 4,5 km'lik mesafe vardır. Ayrıca, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m² değerlerinin karşılaştırılmasında da, aralarında 10 kata yakın değer farkı bulunduğu gibi, emsal alınan taşınmazlar aynı bölge içinde olmalarına rağmen, satış bedelleri birbirinden çok farklı olduğu da göz önüne alındığında, bu satışların emsal olarak alınmaları mümkün değildir

Bu nedenle taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeyen, geçersiz rapora göre hüküm kurulması,

Doğru görülmemiştir.

Sonuç: Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, 28.05.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURUL KARARI YHGK E: 2010/19-27 K: 2010/50 T:03.02.2010

(...Davacı vekili, müvekkilinin dava dışı kişilere ait olan (3) taşınmazı tapuda resmi sözleşme ile satın aldığını, ancak satım sırasında, taşınmazlar üzerinde davalı adına (3) ayrı ipotek tesis edildiğinin anlaşılmasına rağmen eski maliklerin ödeme taahhüdü üzerine satım işleminin gerçekleştiğini, daha sonra davalı bankanın müvekkiline ihtarname keşide edip, müvekkili hakkında (3) ayrı takibe geçtiğini, bunun üzerine müvekkilinin ipotek bedellerini davalı bankaya ödediğini, ipoteğin limit (maksimal) ipotek olduğunu, buna rağmen davalının takibe devam edip, ipotekleri kaldırmadığını belirterek taşınmazlar üzerindeki ipoteklerin kaldırılmasını talep ve dava etmiştir.

Davalı banka vekili, davacının söz konusu (3) taşınmazı ipotekli olarak satın aldığını, davacının taşınmazları satın aldığı eski maliklerin müvekkili banka

aracılığı ile Alman Yapı Tasarrufu Kredisi kullandıklarını, kredilerin taşınmazlar esas alınarak verildiğinden her bir taşınmaz üzerine müvekkili banka lehine ipotek tesis edildiğini, kredi borcunun ödenmemesi üzerine de ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçildiğini, ipoteklerin limit (üst sınır) ipotegi olmayıp anapara ipotegi olduğunu ve borcun tamamını kapsadığını, davacının borcun tamamından sorumlu olduğunu öne sürerek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece yapılan yargılama sonunda dava konusu taşınmazlar üzerinde konan ipoteklerin kesin borç ipotegi olduğu, yargılamanın devamı sırasında taşınmazlardan bir tanesi üzerindeki ipotegin kaldırıldığı bu nedenle bu taşınmaz nedeni ile davanın konusunun kalmadığı, diğer (2) taşınmaz nedeni ile davacının ipotekler nedeni ile sorumlu olduğu miktarları icra dosyalarına depo etmesi nedeni ile bu taşınmazlar yönünden ise davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı banka vekilince temyiz edilmiştir.

Mahkemece, davacının davalı banka lehine tesis edilen ipoteklerden dolayı sorumlu olduğu miktarın tespiti için çeşitli tarihlerde bilirkişi incelemeleri yaptırılıp son rapora göre hüküm kurulmuştur. Oysaki, daha önce alınan raporlar ile son rapor arasında çelişki olduğu görülmüştür. Bu durumda mahkemece raporlar arasındaki çelişkiyi gidermek için konusunda uzman bilirkişi veya bilirkişi kurulundan rapor alınarak tüm deliller birlikte değerlendirilmek sureti ile uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı yazılı şekilde hüküm kurulmasında isabet görülmemiştir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Temyiz Eden: Davalı vekili

T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 286. maddesine göre hakim bilirkişi raporuyla bağlı olmayıp, verilen rapor hüküm kurmaya elverişli değil ise mahkemece yapılacak iş ya HUMK 283. maddesi uyarına aynı bilirkişiden ek rapor almak ya da HUMK 284. maddesi uyarınca yeniden inceleme yaptırmaktan ibarettir.

Mahkemece alınan raporlar birbiriyle çelişse dahi hakim bunlardan birine dayanarak karar verebileceği gibi hiçbirini hüküm kurmaya yeterli bulmaz ise yeniden bilirkişi raporu alabilir.

Özel Daire bozma kararında çeşitli tarihlerde alınan bilirkişi raporları arasında çelişki bulunduğunu söylemekle zımnen bu raporların hükme dayanak alınamayacağını kabul etmiştir.

Somut olayda hükme esas alınan rapor hüküm kurmaya elverişli olmadığından Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda gösterilen nedenlerden dolayı HUMK'un 429. maddesi gereğince **BOZULMASINA**, 03.02.2010 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

7

KAMULAŞTIRMA DAVALARINA İLİŞKİN ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

BAŞVURU NUMARASI : 2012/1246
KARAR TARİHİ : 6/2/2014
BAŞKAN : Alparslan ALTAN
ÜYELER : Recep KÖMÜRCÜ, Engin YILDIRIM,
Celal Mümtaz AKINCI, Muammer TOPAL
RAPORTÖR : Selami ER
BAŞVURUCU : Tahsin ERDOĞAN
VEKİLİ : Av. M. Seçkin BAHÇELİ

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvurucu, tapuda maliki olduğu arazinin kamulaştırılması nedeniyle açılan bedel tespiti ve tescil davasında arazinin gerçek değerinden daha düşük bir bedel tayin edilmesi ve faize hükmedilmemesi nedeniyle hak arama hürriyeti ve mülkiyet hakkı ile eşitlik ilkesinin ihlal edildiğini ileri sürmüş ve tazminat talebinde bulunmuştur.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru, 17/12/2012 tarihinde Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi vasıtasıyla yapılmıştır. Dilekçe ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinde Komisyona sunulmasına engel bir eksikliğin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3. İkinci Bölüm Üçüncü Komisyonunca, 15/2/2013 tarihinde kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına, dosyanın Bölüme gönderilmesine karar verilmiştir.

4. İkinci Bölümün 16/4/2013 tarihli ara kararı gereğince başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.

5. Başvuru konusu olay ve olgular ile başvurunun bir örneği görüş için Adalet Bakanlığına gönderilmiş, Adalet Bakanlığı'nın 14/6/2013 tarihli görüş yazısı 24/6/2013 tarihinde başvuru vekiline tebliğ edilmiş, başvuru vekili Adalet Bakanlığı cevabına karşı beyanlarını yasal süresi içinde ibraz etmemiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

A. Olaylar

6. Başvuru formu ve ekleri ile ilgili dava dosyasında yer alan olaylar özetle şöyledir:

7. Başvurucuya ait taşınmazın da bulunduğu Ermenek İlçesinde Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 10/4/2002 tarih ve 1572 sayılı tasdikli projesi

kapsamında Ermenek Barajı ve HES tesisleri projesi ve göl sahası inşaatı yapılması planlanmış ve 13/7/2006 tarihinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce (İdare) kamu yararı ve kamulaştırma kararı alınmıştır.

8. Yapılması planlanan baraj ve HES projesine ilişkin 31/1/2009 günlü ve 27127 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2009/14599 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile acele kamulaştırma kararı alınmıştır.

9. Bahsedilen karara istinaden İdarece 10/2/2009 tarihinde Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) başvurucuya ait Kesirlik Mahallesi, 355 ada, 102 parselde tarla olarak kayıtlı 24.294,53 m² büyüklüğündeki taşınmazın tamamının acele kamulaştırma yoluyla kamulaştırma bedelinin tespiti ve Hazine adına el konulması talebiyle dava açılmıştır.

10. İdare tarafından oluşturulan kıymet takdir komisyonu taşınmazın değerini 60.113,68 TL olarak takdir etmiştir.

11. 3/4/2009 tarihinde Mahkeme Heyeti ve bilirkişiler eşliğinde taşınmaz başında keşif yapılmıştır.

12. Bilirkişi, 2008 yılı fiyat, masraf ve verim verilerini kullanarak Yargıtay içtihadı doğrultusunda Ermenek ve çevre ilçeler ile Karaman ili verilerinden üretim giderleri %40'tan yukarı olan verileri dikkate alarak, kamulaştırmaya konu taşınmazda sebze tarımına uygun ve uygun olmayan arazi, mevcut bahçede yer alan ağaçlar ve taşınmaz üzerindeki yapı için ayrı ayrı değer tespitini yapmış ve taşınmazın toplam değerini 148.061,69 TL olarak belirlemiştir.

13. Asliye Hukuk Mahkemesi, 6/5/2009 tarih ve 2009/206, K.2009/298 sayılı kararıyla 10/4/2009 tarihli bilirkişi raporuna dayanarak el koyma bedelini 148.061,69 TL olarak belirleyerek bedelin başvurucuya ödenmesine ve bahsedilen taşınmaza acele el konulmasına karar vermiştir.

14. İdare tarafından 25/5/2010 tarihinde Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın tescili davası açılmıştır.

15. 24/2/2011 tarihinde kamulaştırma konusu taşınmazda Mahkeme Heyeti ve bilirkişiler eşliğinde keşif yapılmış, keşifte başvurucuya ait taşınmazın Ermenek Barajı göl sahası içinde kaldığı görülmüş ve bilirkişilere raporlarını hazırlamaları için 30 günlük süre verilmiştir. İdare temsilcisi keşif yapıldığı esnada 10/4/2009 tarihli bilirkişi raporuna dair itirazlarını tutanağa kaydetmiştir.

16. Mahkemeye sunulan 7/3/2011 tarihli bilirkişi raporuyla önceki bilirkişi raporundan farklı olarak arazinin nadasa bırakılmadığı dikkate alınarak ve 2010 yılı fiyat, masraf ve verim verileri kullanılarak taşınmazın toplam değeri 268.381,44 TL olarak belirlenmiştir.

17. Başvurucu, 6/6/2011 tarihinde başta Ermenek ilçesi yanında çevre ilçe ve Karaman İli verilerinin hesaplamada kullanılmamasının hatalı olduğu iddiası olmak üzere itirazlarını mahkemeye sunmuştur.

18. İdare ise 15/6/2011 tarihli dilekçesiyle bilirkişi raporunda tüm sebzeler yerine en çok ekilen sebzelerin dikkate alınması gerektiği, Yargıtay'ın üretim

giderlerinin %40'tan aşağı olamayacağı yönündeki içtihadına rağmen Ermenek ilçe verilerinde bu prensibin dikkate alınmadığı, Ermenek İlçe Tarım Müdürlüğü verilerinin olağan hayat koşullarına göre mümkün olmayacak derecede yüksek olduğu ve bu nedenle kapitalizasyon oranlarının farklı uygulanması gerektiği, arazinin yakınında kanal olmasının sulandığı anlamına gelmediği, bu nedenle kuru tarım arazisi olan parsellerin sulu olarak kabul edilemeyeceği gibi itirazlarını Mahkemeye sunmuştur.

19. Yapılan itirazlar üzerine Mahkemece ek bilirkişi raporu istenmiş, 29/11/2011 tarihinde Mahkemeye sunulan ek raporda taşınmazın değeri önceki raporla aynı tutarda tespit edilmiştir. Davacı İdare 25/1/2012 tarihli dilekçesiyle bilirkişi raporuna yaptığı itirazları sürdürmüştür.

20. Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi, 3/2/2012 tarihinde E.2010/779 ve K.2012/55 sayılı kararı ile davanın kabulüne, bilirkişi raporu ve Yargıtay 18. Hukuk Dairesi içtihadı doğrultusunda yapılan keşif ve bilirkişi raporunda yer alan hususlara dayanmış ve sebze-tahıl münavebesi ile ağaçların verimleri ve taşınmaz üzerindeki yapının ayrı ayrı değerlerine göre, kamulaştırma bedelini Ermenek ve komşusu ilçeler ile Karaman ili tarım müdürlükleri verilerinin ortalamasını dikkate alarak 268.381,44 TL olarak tespit etmiş ve acele el koyma kararı sonrası ödenen bedeli mahsup ederek 23/12/2011 tarihli duruşmada başvuru adına bankaya bloke edilmesine karar verdiği kalan 120.319,75 TL'nin başvurucuya ödenmesine ve taşınmazın baraj gölü içerisinde kalması nedeniyle tapu kaydının iptaliyle terkinine karar vermiştir.

21. Mahkeme kararını başvuru, kamulaştırma bedelinin 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesine aykırı bir usulle, özellikle çevre ilçeleri ve Karaman İli verileri de değerlendirmeye alınarak rayicinden düşük tespit edildiği ve faiz ödenmesine karar verilmediği gerekçesiyle; davacı İdare ise üretim giderleri %40'ın altında olan verilerin değerlendirmede kullanıldığı iddiası başta olmak üzere diğer iddialarıyla kamulaştırma bedelinin yüksek tespit edildiği gerekçesiyle temyiz etmiştir.

22. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 16/10/2012 tarih ve E.2012/7605, K.2012/11383 sayılı kararıyla Mahkeme kararını düzelterek onamıştır. Onama kararı başvurucuya 3/12/2012 tarihinde tebliğ edilmiş ve başvuru karar düzeltme yoluna gitmediğinden karar kesinleşmiştir.

23. Başvurucu 17/12/2012 tarihinde Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunmuştur.

B. İlgili Hukuk

24. 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun *"Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili"* kenar başlıklı 10. maddesinin ilgili kısımları şöyledir:

"Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, ... asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, ... idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, ... taşınmaz malın malikine ... bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur. Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde

hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar...

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. ... İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına ... dair makbuzun ibrası halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

(Ek fıkra: 11/04/2013-6459 S.K./6. md) Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.

...”

25. 2942 sayılı Kanunu’nun “Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” kenar başlıklı 11. maddesi şöyledir:

“15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) **Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.**
- g) Aresalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...)(‘2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve

hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

...”

26. 2942 sayılı Kanunu’nun “Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü” kenar başlıklı 37. maddesi şöyledir:

“Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözülmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.”

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

27. Mahkemenin 6/2/2014 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, başvuru- nun 17/12/2012 tarih ve 2012/1246 numaralı bireysel başvurusu incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucunun İddiaları

28. Başvurucu, tapuda maliki olduğu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasında taşınmazın rayiç değerinin Ermenek ilçesi yanında 2942 sayılı Kanun’un 11. maddesinin (f) bendine göre “mahal” olarak kabul edilmemesi gereken komşu ilçeler ile Karaman İli tarım müdürlükleri verilerinin ortalaması kullanılarak, olması gerekenden düşük belirlendiğini, 2942 sayılı Kanun’un 11. maddesinde yer alan sürelerle uyulmadığını, uzun süren yargılamaya rağmen kamulaştırma bedeline faiz ödenmesi talebinin mahkemece reddedildiğini belirterek Anayasa’nın kamulaştırmaya ilişkin 46. maddesinde yer alan faiz ödenmesi ve 10. maddesinde yer alan eşitlik ilkelerine aykırı hüküm tesis edilmesi nedeniyle hak arama hürriyeti ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiş ve maddi zararlarına karşılık 160.0443,03 TL ek kamulaştırma bedeli, 27.165,52 TL avans faizi ile yargılama giderlerinin kendisine ödenmesini, ayrıca taleplerinin yerindeliliğinin ispatı için keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

29. Başvurucunun makul sürede yargılanma, kamulaştırma bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanun’un 11. maddesinin (f) bendine aykırı işlem yapılması ve kamulaştırma bedeline faiz ödenmemesi nedeniyle hak arama özgürlüğü ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği yönündeki şikâyetleri açıkça dayanaktan yoksun olmadığı gibi bu şikâyetler için diğer kabul edilemezlik nedenlerinden herhangi biri de bulunmamaktadır. Bu nedenle, başvurunun bu bölümlerine ilişkin olarak kabul edilebilirlik kararı verilmesi gerekir.

2. Esas Yönünden İnceleme

a. Makul Süre Şikâyeti Yönünden

30. Başvurucu 2942 sayılı Kanun’un 10. maddesine göre 105 günde tamamlanması gereken kamulaştırma bedelinin tespiti davasının 613 günde tamamlandığını bu nedenle makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

31. Adalet Bakanlığı yazısında başvuru- nın makul süre şikâyeti hakkında görüş bildirilmemiştir.

32. Anayasa’nın “Hak arama hürriyeti” kenar başlıklı 36. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

“Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir.”

33. Anayasa’nın “Duruşmaların açık ve kararların gerekçeli olması” kenar başlıklı 141. maddesinin dördüncü fıkrası şöyledir:

“Davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması, yargının görevidir.”

34. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin (Sözleşme) “Adil yargılanma hakkı” kenar başlıklı 6. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

*“Herkes medeni hak ve yükümlülükleri ile ilgili uyuşmazlıklar ya da cezaî alanda kendisine yöneltilen suçlamalar konusunda karar verecek olan, kanunla kurulmuş bağımsız ve tarafsız bir mahkeme tarafından davasının **makul bir süre içinde**, hakkaniyete uygun ve açık olarak görülmesini isteme hakkına sahiptir.”*

35. Somut başvurunun dayanaklarından birini oluşturan makul sürede yargılanma hakkı yukarıda belirtilen ilkeler uyarınca adil yargılanma hakkının kapsamına dâhil olup, ayrıca davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılmasının yargının görevi olduğunu belirten Anayasa’nın 141. maddesinin de, Anayasa’nın bütünselliği ilkesi gereği, makul sürede yargılanma hakkının değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulması gerektiği açıktır (B. No: 2012/13, 2/7/2013, § 39).

36. Makul sürede yargılanma hakkının amacı, tarafların uzun süren yargılama faaliyeti nedeniyle maruz kalacakları maddi ve manevi baskı ile sıkıntılardan korunması ile adaletin gerektiği şekilde temini ve hukuka olan inancın muhafazası olup, hukuki uyuşmazlığın çözümünde gerekli özenin gösterilmesi gereği de yargılama faaliyetinde göz ardı edilemeyeceğinden, yargılama süresinin makul olup olmadığının her bir başvuruya açısından müferiden değerlendirilmesi gerekir (B. No:2012/13,2/7/2013, § 40).

37. Makul süre incelemesinde; yargılamaya intikal eden maddi vakıalar ve ispat araçlarından oluşan dava malzemesinin veya uygulanacak hukuk kurallarının karmaşık olması; tarafların genel olarak yargılama sürecindeki tutumu, yargılama sürecinin uzamasındaki etkisi ve usuli haklarını kullanırken gereken dikkat ve özeni gösterip göstermedikleri; yargı makamları yanında dava süreciyle ilgili kamu gücü kullanan tüm devlet organlarına atfedilebilir yapısal sorunlar ve organizasyon eksikliğinden kaynaklanan bir gecikme olup olmadığı ve yargılamanın süratle sonuçlandırılması hususunda gerekli özenin gösterilip gösterilmediği; başvuru için hukuki korumanın bir an önce gerçekleştirilmesindeki yararının ne olduğu gibi davanın niteliği ve niceliğine ilişkin birçok hususun birlikte değerlendirilerek karar verilmesi gerekmektedir (B. No: 2013/772, 7/11/2013, §58)

38. Kanun koyucu, 2942 sayılı Kanun’un 37. maddesiyle basit yargılama usulünün uygulanmasını kabul etmekle beraber, taşınmazı kamulaştırılan kişilerle dava süresince geçen zaman nedeniyle hak kaybına uğramamaları ve taşınmazın bedelinin ilgisine kısa sürede ödenmesini sağlamak için kamulaştırma davalarının diğer davalara oranla daha hızlı bir şekilde karara bağlanması amacıyla Kanunun 10. maddesinde ayrıca özel hükümlere yer

vermiştir. Anılan maddeye göre, tarafların kamulaştırma bedeli konusunda anlaşamaları ve idarenin bedel tespiti ve tescil davası açması halinde mahkemenin otuz gün sonrası için duruşma günü tayin etmesi ve taraflara duruşma gününü tebliğ etmesi, duruşmada bedel konusunda anlaşma sağlanamaz ise yine otuz gün sonrası için duruşma günü tayin edilmesi ve bu sırada bilirkişi tayin ederek keşif yapması, taraflar yine anlaşamazlar ise onbeş gün sonrasına duruşma günü tayin etmesi ve ikinci bilirkişi raporuna başvurusu ve bunun sonucunda bedeli tespit ederek davayı sonuçlandırması gerekmektedir. Görüldüğü üzere kanun koyucu, kamulaştırma davalarının kısa sürede bitirilmesini öngörmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak yakın zamana kadar kamulaştırma bedelinin tespiti davaları için yasal faiz öngörülmemiştir.

39. Taraflar için 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespiti davalarının sonuçlandırılması için öngörülen süreler mahkemelere yönelik süreler olduğundan düzenleyici nitelikte olup, mahkemeler bu sürede davayı sonuçlandırmazlar da daha sonra verdikleri kararların geçerli olduğunda şüphe yoktur. 2942 sayılı Kanun'un gereği yapılması gereken duruşmalar ve duruşma aralıkları, bilirkişi raporlarının beklenmesi ve tebligat işlemleri göz önünde bulundurulduğunda, bu sürelerin aşılabileceği görülmektedir (Bkz., B. No: 2013/817,19/12/2013, §§ 47-48).

40. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) de, benzer şekildeki düzenleyici sürelerin yargılama süresini kısaltma amacı taşıdığını vurgulamaktadır. AİHM, ulusal mahkemelerin yasal süreye riayetlerine ilişkin yerel mevzuatı nasıl yorumladıklarını ve uyguladıklarını denetlemenin görevi olmadığını belirterek davaların “*makul süre*” içerisinde tamamlanıp tamamlanmadığını tespit etmek amacıyla yargılama süresinin bütününe ele almakta ve bu sürenin Sözleşme'nin 6. maddesinin 1. fıkrasına uygun olup olmadığını sınırlı bir inceleme yapmaktadır. (Bkz., *Çalık/Türkiye*, B. No: 3675/07, 31/8/2010; *Dildirim ve Diğerleri/Türkiye*, B. No: 42927/10,12/3/2013).

41. 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesindeki sürelerin düzenleyici nitelikte süreler olduğu ve dava süreci göz önünde bulundurulduğunda, bu sürelerin aşılabileceği görülmekle birlikte kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında kamulaştırma işlemlerinin başlamasıyla kişilerin mülkiyet haklarını kullanmalarının kısıtlandığı, kamulaştırma bedelini ancak dava sonunda alabildikleri ve bu bedele 11/04/2013 tarih ve 6459 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesine fıkra eklenmeden önce faiz uygulanmadığı göz önünde bulundurulduğunda bu davaların süratle sonuçlandırılması gerektiği de açıktır.

42. Başvuru konusu olayda, davacı idare tarafından 25/5/2010 tarihinde Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında Mahkeme, yaklaşık 21 ay gibi bir süre sonunda 3/2/2012 tarihinde davanın kabulüne karar vermiş, temyiz edilen karar Yargıtay 18. Hukuk Dairesi tarafından 16/10/2012 tarihinde onanmıştır. Bu durumda iki dereceli yargılama sisteminde davanın yaklaşık 29 ay sürdüğü anlaşılmaktadır.

43. İlk derece Mahkemesinde 21 ay süren yargılama sürecinde toplam 9 duruşma yapılmıştır. İlk derece Mahkemesi bu süreçte bedel tespitine esas tarımsal getiri verilerini toplayarak değerlendirmiş, taşınmazın bulunduğu alanda bilirkişilerle birlikte keşif yaptırmış, bilirkişi raporuna müracaat

etmiş, bilirkişi raporu sonrasında tarafların raporu değerlendirmek üzere süre taleplerini kabul ederek kendilerine süre vermiş, tarafların itirazlarını dinleyerek değerlendirmiş, tarafların itirazı üzerine ek bilirkişi raporuna müracaat etmiştir. Mahkemenin ortalama duruşma aralığı iki ayın biraz üzerinde gerçekleşmiştir.

44. Mahkeme Ermenek ilçesiyle komşu ilçeler ve Karaman ili verilerini talep ettiğinden tüm verilerin elde edilmesi, keşif yapılması, bilirkişi raporlarının alınması, tarafların itirazları için süre verilmesi ve bunların değerlendirilmesi zaman almıştır.

45. Başvurucu vekili, mazeret beyan ederek 15/3/2011 ve 21/6/2011 tarihli duruşmalara katılmamıştır. Ayrıca 12/4/2011 tarihli duruşmada ise bilirkişi raporunu incelemek üzere süre talep etmiş, 4/11/2011 tarihli duruşmada da bilirkişi raporuna itiraz ederek ek bilirkişi raporu alınmasını talep etmiştir. Bu durumda yargılamanın uzamasında başvurunun rolünün de dikkate alınması gerekmektedir.

46. Başvurucu ve davacı idare tarafından temyiz edilen bu karar, 16/10/2012 tarihinde Yargıtay 18. Hukuk Dairesi tarafından onanmıştır. Bu durumda temyiz aşamasında geçen süre yaklaşık 8 ay olarak gerçekleşmiştir.

47. Kamulaştırma bedelinin bir kısmını acele kamulaştırma kararı sonrasında, bir kısmını ise bedel tespiti davasından hemen sonra başvurunun banka hesabına peşin olarak yatırıldığı düşünüldüğünde temyiz aşamasında geçen sürenin başvuruycuyu ciddi anlamda sıkıntıya sokmadığı açıktır. Zira temyiz aşamasından başvurunun beklentisi sadece kamulaştırma bedelinin arttırılarak kendisine ek ödeme yapılmasıdır.

48. Başvurunun değerlendirilmesi neticesinde, başvuruya konu kamulaştırma bedelinin tespiti davasında ilk derece mahkemesi ve temyiz mahkemesinin ihtilaf konusu olayla ilgili tutumunun özel bir karmaşıklık göstermediği, yargılamanın iki dereceli mahkeme önünde toplam 29 ay sürdüğü, ilk derece mahkemesinin bu süre zarfında, başvurunun ve davacı idarenin iddialarına ilişkin karar vermek için davanın esasını incelediği, bedel tespitine esas verileri topladığı, bilirkişi raporuna başvurduğu, taraflara itiraz için süre verdiği, tarafların itirazlarını dikkate aldığı, bu itirazlara istinaden ek bilirkişi raporu aldığı; başvuru vekilinin mazeret bildirerek iki duruşmaya katılmadığı; davanın temyiz incelemesinin 8 ayda tamamlandığı görülmüş ve yargılama süresinin bütünü dikkate alındığında mahkemeler nezdinde başvurunun haklarını ihlal edecek şekilde gecikme olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

49. Açıklanan nedenlerle, başvurunun Anayasa'nın 36. maddesinde güvence altına alınan makul sürede yargılanma hakkının ihlal edilmediğine karar verilmesi gerekir.

b. Mülkiyet Hakkı ve Eşitlik İlkesine Yönelik Şikâyetler Yönünden

i. Bedel Tespitiyle İlgili Şikâyetler Yönünden

50. Başvurucu, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasında rayiç değerinin 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinin (f) bendine aykırı şekilde taşınmazın bulunduğu Ermenek ilçesi yanında komşu ilçeler ile Karaman ili tarım müdürlükleri verilerinin ortalaması kullanılarak olması gerekenden düşük belirlendiğini, başka ilçelerde yapılan kamulaştırmalarda ilçe verileri

kullanılırken Ermenek ilçesinde çevre ilçelerin ve bağlı olunan ilin verilerinin de kullanılmasının eşitlik ilkelerine aykırı hüküm tesis edilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ve hak arama hürriyetinin ihlal edildiğini iddia etmiştir.

51. Adalet Bakanlığı görüş yazısında delillerin kabul edilmesi ve değerlendirilmesinin öncelikle yerel mahkemelerin görevi olduğunu, yerel mahkemelerce olguların ve hukukun değerlendirilmesinde haklar ve özgürlükler ihlal edilmedikçe Anayasa Mahkemesi'nin yerel mahkemelerin maddi ve hukuki hatalarını denetlemekle yükümlü olmadığını, somut başvuruda başvurunun Asliye Hukuk Mahkemesi önünde başvuruya konu şikâyetlerini dile getirdiğini, mahkemenin bilirkişi raporlarını incelemek üzere kendisine süre verdiğini, mahkemenin başvurunun itirazı üzerine ek bilirkişi raporu aldığını, başvurunun şikâyetlerini usulüne uygun şekilde değerlendirecek keyfilikten uzak ve hakkaniyete uygun karar verdiğini dile getirmiştir.

52. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

53. Anayasa'nın "Kamulaştırma" kenar başlıklı 46. maddesi şöyledir:

"Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde İdarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. ... Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

...

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır. "

54. Anayasa'nın "Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması" kenar başlıklı 13. maddesi şöyledir:

"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."

55. Sözleşmeye Ek (1) No.lu Protokol'ün "Mülkiyetin korunması" kenar başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para

cezalarının Ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”

56. Anayasa’nın 10. maddesinin 1., 4. ve 5. fıkraları şöyledir:
“Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyâsî düşünce, felsefî inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

...

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar.”

57. Başvurucu, taşınmazının kamulaştırma bedelinin tespiti davasında verilen kararın eşitlik ilkesini, mülkiyet hakkını ve hak arama hürriyetini ihlal ettiğini ileri sürmüştü de kendisine Anayasa’nın 10. maddesinin ilk fıkrasında sayılan hangi nedene dayalı olarak veya hangi sebeple ayrı muamele yapıldığından bahsetmemiştir. Başvurucu esas olarak diğer ilçelerde kamulaştırma bedelinin tespitinde sadece ilçe tarım müdürlüğü verileri dikkate alınıp bedel tespiti yapılırken Ermenek ilçesindeki taşınmazlarda Ermenek ilçesiyle birlikte çevre ilçeler ile Karaman ili tarım müdürlükleri verilerinin ortalamasının “mevki” olarak değerlendirilip bedel tespitinde kullanılmasından şikâyetçi olmaktadır. Bu durumda başvurusunun bahse konu şikâyetinin özünün mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanunilik şartını ihlal ettiği iddiası olduğu anlaşıldığından konu mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiş ve hak arama hürriyeti ile eşitlik ilkesi yönünden ayrıca inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

58. Somut başvurunun dayanağını oluşturan kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin ödenmesi talebi, Anayasa’nın 35. maddesinde yer alan mülkiyet hakkının kapsamına dâhildir. Anayasa’nın 35. maddesinde mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmesi belirtilmiştir. Anayasa’nın 13. maddesi temel hak ve hürriyetleri sınırlandırmada genel ilkeleri tespit ederken Devlet ve kamu tüzel kişilerine özel mülkiyette bulunan taşınmazları kamulaştırma yetkisi veren ve kamulaştırma ilkelerini belirleyen Anayasa’nın 46. maddesi mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin özel hükümler içermektedir. Anayasa’nın bütünselliği ilkesi gereği, başvuru sahiplerinin bahsedilen talebinin değerlendirilmesinde Anayasa’nın 35. maddesiyle birlikte 13. ve 46. maddelerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir (B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 28).

59. Anayasa’nın 35. maddesinde mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamalara kamu yararı amacıyla ve kanunla yapılması gerektiği hüküm altına alınırken (1) No.lu Protokol’ün 1. maddesi mülkiyetten yoksun bırakmanın kamu yararıyla, yasa da öngörülen koşullarla ve uluslararası sözleşmelere uygun olarak yapılabileceğini öngörmektedir. AİHM, yasa da öngörülen koşulları, bir diğer ifadeyle hukukiliği geniş yorumlayarak istikrar kazanmış yargı kararlarına dayanan içtihat yoluyla geliştirilmiş ilkelerin de hukukilik şartını karşılayabildiğini kabul ederken (bkz. *Malonei/İngiltere*, B. No: 8691/79, 2/8/1984, §§ 66- 68) Anayasa, tüm sınırlandırmaların mutlak manada kanunla yapılacağını öngörerek Sözleşme’den daha geniş bir koruma sağlamaktadır (B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 31).

60. Hak ve özgürlüklerin ve bunlara yapılacak müdahalelerin ve sınırlandırmaların kanunla düzenlenmesi bu haklara ve özgürlüklere keyfi müdaha-

leyi engelleyen ve hukuk güvenliğini sağlayan demokratik hukuk devletin en önemli unsurlarından biridir. Bununla beraber kanunla düzenleme zorunluluğu, hakka yapılacak müdahalenin uygulanmasının kanun çerçevesini aşmayacak şekilde tüzük, yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi yürütme organının çıkardığı ikincil düzenlemelerle yapılmasına mani değildir.

61. Hukuki güvenlik ile belirlilik ilkeleri, hukuk devletin önkoşullarındandır. Kişilerin hukuki güvenliğini sağlamayı amaçlayan hukuki güvenlik ilkesi, hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar. Belirlilik ilkesi ise yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır ve uygulanabilir olmasını, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesini ifade etmektedir. Bu bakımdan, kanunun metni, bireylerin, gerektiğinde hukuki yardım almak suretiyle, hangi somut eylem ve olguya hangi hukuksal yaptırımın veya sonucun bağlandığını belli bir açıklık ve kesinlikte öngörebilmelerine imkân verecek düzeyde kaleme alınmış olmalıdır. Dolayısıyla, uygulanması öncesinde kanunun, muhtemel etki ve sonuçlarının yeterli derecede öngörülebilir olması gereklidir (AYM, E.2013/39, K.2013/65, 22/5/2013).

62. “Belirlilik” ilkesi yalnızca yasal belirliliği değil, daha geniş anlamda hukuki belirliliği ifade etmektedir. Erişilebilir, bilinebilir ve öngörülebilir gibi niteliksel gereklilikleri karşılaması koşuluyla yasalar, mahkeme içtihatları ve yürütmenin düzenleyici işlemleri ile de hukuki belirlilik sağlanabilir. Aslo-lan muhtemel muhataplarının mevcut şartlar altında belirli bir işlemin ne tür sonuçlar doğurabileceğini öngörmelerini mümkün kılacak bir normun varlığıdır (AYM, E.2009/9, K.2011/103, 16/6/2011).

63. 2942 sayılı Kanunun 11. maddesinin (f) bendinde araziler için kamulaştırma bedeli tespitinin taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net getiri esas alınarak belirlenmesi öngörülmektedir. Düzenli ve sürekli tarımsal getiri istatistikleri ise ülkemizde il ve ilçe tarım müdürlükleri tarafından il merkezi ve ilçeler düzeyinde tutulmaktadır. Bu nedenle mahkemeler ve mahkemelerin atadığı bilirkişiler, Yargıtay’ın yerleşik içtihatları doğrultusunda özel bir durum olmadıkça kamulaştırma bedelinin tespitinde resmi birer kurum olan il ve ilçe tarım müdürlüklerinin verilerini kullanmaktadırlar.

64. Bununla beraber 2942 sayılı Kanun’un 11. maddesinin (f) bendinde “mekkii” kelimesi kullanmıştır. Mekkii kelimesinin benzer iklim koşulları ve arazi yapısı nedeniyle benzer özelliklere sahip geniş toprak parçaları anlamında kullanıldığı anlaşılmaktadır. Mekkii veya diğer adıyla mahal kelimesi her zaman ilçe düzeyinde bir alan anlamına gelmeyebilmektedir. Bazı toprak, iklim ve coğrafi koşullarda bulunan bölgelerde mekkii veya mahal, ilçe düzeyinden de küçük bir arazi alanı olabileceği gibi bazı durumlarda da daha geniş toprak parçaları bir mekkii veya mahal olarak tanımlanabilir. Bunun yanında mekkii ve şartlar sadece değerlendirmeye alınacak alanın il veya ilçe düzeyinde olmasıyla bağlantılı olmayıp, toprağın yapısı, arazinin sulanıp sulanmadığı, arazinin eğimi gibi pek çok faktör, mekkii ve şartlar kavramı çerçevesinde değerlendirmeye tabi tutulmaktadır.

65. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, Ermenek ilçesinde Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 10/4/2002 tarihinde onaylanan proje kapsamında Ermenek'te baraj, HES tesisleri ve göl sahası inşaatı yapılması ilan edildikten sonraki dönemde tarım ilçe müdürlüğünün önceki yıllarda sabit bir seyir izleyen tarımsal getiri verilerini günlük hayatın olağan akışıyla bağdaştırmayacak şekilde ve anlaşılamayacak derecede artırıldığını dile getirerek 2003 yılı sonrasında kamulaştırmalarda bu ilçe verileri yanında çevre ilçeler ile Karaman ilinin kullanıma uygun verilerinin ortalamasının bedeli tespitinde kullanılmasını içtihat olarak benimsemiştir.

66. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 25/5/2006 tarih ve E.2006/3897, K.2006/4360 sayılı kararının gerekçesinin ilgili bölümleri şöyledir:

"Bilirkişi kurulunun karışık sebze olarak değerlendirmeye aldığı ürünlerin dekar başına verimi, Ermenek Tarım İlçe Müdürlüğünün daha önceki yıllar için belirlenmiş bulunan verim miktarları ile karşılaştırıldığında çok yüksek olduğu görülmektedir. Örneğin, taze fasulyenin verimi 1994-2002 yılları arasında 160 kg/dekar iken 2003 yılında 1750 kg olduğu ve raporda 1150 kg alındığı; biberin verimi geçmiş yıllarda 180 kg/dekar iken 2003 yılında 1800 kg olduğu ve raporda 3000 kg/dekar üzerinden hesaplama yapıldığı; ... anlaşılmaktadır.

Yukarıdaki veriler gözönünde tutulduğunda Ermenek İlçesi sınırları içerisinde sulu tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların normal koşullarda verim durumunun geçmiş yıllara oranla bir yılda bu denli değişik artmış olması olağan saymaya olanak yoktur.

Yörenin doğal iklim koşulları, toprak yapısı ve üretim tekniği olağanüstü bir değişikliğe uğramış olmadıkça -ki böyle bir durumun varlığı ileri sürülüp yöntemince kanıtlanmış olmadığına göre- taşınmazın veriminde birden bire yüksek orandaki bir artış inandırıcı olmaktan uzaktır. ... Ancak, yukarıda değinilen sebze ürünlerinin verimi geçmiş yıllarda istikrarlı olup, yıllara göre fazla bir değişiklik arz etmediği de dikkate alındığında; Ermenek Tarım İlçe Müdürlüğünün ... yazılı verim miktarlarının yüksek ve abartılı bulunduğu, gerçeği yansıtmadığı izlenimini uyandırmaktadır.

Saptanan bu durum karşısında mahkemece, öncelikle bilirkişi kurulunca münavebeye alınan ürünlerin değerlendirme tarihi (2003 yılı) itibariyle dekar başına ortalama verimi ve üretim giderleri ile kg başına ortalama toptan satış fiyatlarını içeren ve gerçekçi istatistikî bilgilere dayanarak belirlenmiş bulunan veri cetvellerinin İl ve çevre ilçelerin Tarım Müdürlüklerinden ayrıca ... ilçe tarım müdürlüğünden istenip dosyaya konulmasından sonra, 2942 Sayılı Yasanın 4650 sayılı Yasayla değişik 11. maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi uyarınca dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin resmi verilere ve gerçeğe uygun biçimde yöntemince tespiti için bilirkişi kurulundan ek rapor alınması, raporun bozma gereklerine uygunluğu da denetlen-dikten sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekir."

67. Nitekim büyük projelerin onayı sonrasında kamulaştırma işlemleri yapı-lıncaya kadar geçen sürede kamulaştırılan arazilerin değerini arttırmaya yönelik gayretler yasa koyucunun da dikkatini çekmiş ve 12/7/2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kanun'un 25. maddesine "Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sâri büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün

süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez.” şeklinde 3. bir fıkra eklenmiştir.

68. Bahsedilen ek fıkranın gerekçesinde kamulaştırılan arazilerin değerini arttırmaya yönelik gayretlerle ilgili olarak şöyle denilmektedir:

“Baraj göl alanında inşaata başlandıktan sonra yapılan suiniyetli yapılar, DSİ tarafından inşa edilmekte olan enerji, içme suyu ve sulama maksatlı büyük baraj göl alanlarında vatandaşlar tarafından sırf kamulaştırma bedelleri alabilmek için hiçbir maksada hizmet etmeyen yeni evler ve sabit tesisler (sera, meyvelik, sulama tesisleri ve saire) yapılmaktadır. Yapılan bu suiniyetli sabit tesisler kısa süre sonra sular altında kalacağı için ülke kaynaklarının israf edilmesi ve İdarenin haksız yere yüksek bedelle kamulaştırma yapılarak yatırım bedellerini yükseltmekte ve Hazinesinin kaynak kaybına sebep olmaktadır.

Bu kapsamda DSİ tarafından inşa edilen; Alpaslan I Barajı, Ilısu Barajı, **Ermenek Barajı**, Süreyyabey Barajı ve Gördes Barajı göl alanlarında kamulaştırma bedellerine yakın bedel almak için baraj inşaatına başlandıktan sonra suiniyetli evler yapılmıştır. Bu evlerin kamulaştırma bedelleri projenin rantabilitesini olumsuz yönde etkilemekte ve projenin ekonomiye kazandırılması yıllar almaktadır. Sadece Muş Alpaslan I Barajı göl alanında yaklaşık 400 suiniyetli ev tespit edilmiş, Süreyyabey Barajı göl alanında 40-50 adet büyük Besi Çiftliği, Ermenek Barajı göl alanında birçok yerde sulama boruları döşenmiş, Gördes Barajı göl alanında birçok bina yapılmıştır.

Baraj rezervuarlarında kamulaştırma işlemleri yıllar sürmekte ve suiniyetli insanlar tarafından, sırf kamulaştırma bedelini almak için ağaç dikilmekte, bağ- bahçe tesis edilmekte ve bina yapılmaktadır. Kamulaştırmayı yapan İdarenin bir yaptırımı olmaması sebebi ile hazine haksız yere yüklü miktarda kamulaştırma bedeli ödemek durumuyla karşı karşıya kalmaktadır. Netice itibarıyla söz konusu menfi durumların meydana gelmesine mani olacak bir düzenleme yapılmış olup; baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, liman ve havaalanı, demiryolu gibi gelecek yıllara sâri büyük projelerde kamu yararı kararının ilânen tebliğ edilmesini müteakip kamulaştırılacak taşınmazların üzerine yapılan sabit tesislere kamulaştırma bedelinin ödenmemesi amaçlanmıştır.”

69. Başvuruya konu dosya incelendiğinde; 2942 sayılı Kanun’un 11. maddesinin (f) bendinde açıkça ilçe düzeyini temel alacak bir hesaplama yapılmasının öngörülmediği, bunun yerine arazinin mevkii ve şartlarına göre belirleme yapılması öngörülerek uygulayıcılara ve mahkemelere takdir yetkisi tanındığı, ülkemizde arazilerin ürün verisi istatistiklerinin düzenli olarak resmi kurumlar olan il ve ilçe tarım müdürlüklerince tutulması nedeniyle Yargıtay içtihatları doğrultusunda mahkemelerin bu verileri esas aldıkları, büyük kamulaştırma projelerinin kabul edildiği alanlarda kamulaştırma bedelini arttırmaya yönelik gayretlerin yasama organının dikkatini çektiği ve buna karşı bazı yasal düzenlemeler yapıldığı, Ermenek ilçesinde tarım müdürlüğü ürün verimlerinde büyük baraj ve HES projesinin kabul edildiği 2002 yılından sonraki yıllarda günlük hayatın olağan akışıyla izah edilemeyecek derecede artışlar meydana geldiği ve Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin bahsedilen bölge için 2006 yılından itibaren farklı bir yöntemle bedel tespi-

ti yapılması yönünde içtihat geliştirdiği anlaşılmıştır. Ayrıca davacı idareler yeni yöntemle rağmen halen Ermenek İlçesinde kamulaştırma bedellerinin olması gereken ve hakkaniyete uygun olan değerden yüksek olduğunu istatistikler vererek iddia etmektedirler.

70. 2942 sayılı Kanunun 11. maddesinin (f) bendinin amacı kamulaştırılan arazilerin gerçek değerine ulaşmaktır. Kanunların yasa koyucunun amacı doğrultusunda yorumlanması mahkemelerin yetkisinde ve görevleri arasında olup, başvuru konusu davada Yargıtay 18. Hukuk Dairesi gerekçesini önceden ortaya koyarak Ermenek İlçesindeki arazilerin kamulaştırılmasında gerçek değere ulaşmak için mevkii kavramını ilçe düzeyinden daha geniş yorumlamıştır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin Ermenek ilçesi için belirlediği mevkii kavramını daha geniş yorumlayan bedel tespiti yöntemi 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinin (f) bendine açıkça aykırı olmadığı gibi ikna edici gerekçesi ile keyfi olmaktan da uzaktır.

71. 2006 yılından beri istikrarlı olarak uygulanan bu yöntem bireyler için erişilebilir ve bilinebilir olup başvuru konusu olayda 2010 yılında açılan kamulaştırma bedelinin tespiti davasında başvurucu bahsedilen yerleşik içtihadı önceden öngörülebilir bir durumdadır. Sonuç olarak bahsedilen uygulamayla hukuki belirlilik bağlamında kanunilik ilkesi ihlal edilmemiştir.

72. Son olarak, kamulaştırma bedelinin tespitini yapan mahkemeler, taşınmazı kamulaştırılan bireylerin kayıplarını telafi edecek şekilde yeterli bir kamulaştırma bedelinin tazminat olarak hesaplanmasında ve bu surette bireylerin haklarını korumada görevli oldukları gibi kamunun fazla bedel ödeyerek zarara uğratılmasını da engellemekle yükümlüdürler. Yani mahkemeler, mülkiyet haklarına müdahale edilen bireylerin mülkiyet hakkı ile ulaşılacak istenen kamu yararı arasında makul bir denge kurmalıdırlar.

73. Açıklanan nedenlerle, başvurunun Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkına yapılan müdahalede kanunilik ilkesinin ihlal edilmediğine karar verilmesi gerekir.

ii. Kamulaştırma Bedeline Faiz Ödenmemesi Şikâyeti Yönünden

74. Başvurucu, maliki olduğu taşınmazın kamulaştırma bedelinin dava sonunda faiz işletilmeden kendisine ödendiğini ve bu nedenle taşınmazın gerçek değerini alamadığını belirterek mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

75. Adalet Bakanlığı görüş yazısında, başvurunun taşınmazının büyük bir yatırım projesi kapsamında yasaya uygun olarak ve kamu yararı amacıyla kamulaştırıldığı, kamulaştırma bedelinin usulüne uygun olarak tayin edildiği, başvurunun çözülmesi bakımından başvurunun üzerine orantısız ve aşırı bir yük yüklenip yüklenmediğinin araştırılması gerektiği, başvurunun kamulaştırma bedeline Anayasa'nın 46. maddesinde düzenlenen kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizin işletilmesi talebinin ise Türk hukuku uygulamasına göre mümkün görünmediği, taşınmazın gerçek değeriyle orantılı makul bir kamulaştırma bedeli ödenmediği müddetçe, kişiyi taşınmazından mahrum bırakmanın genelde aşırı bir yük teşkil ettiği, başvuru konusu davada kamulaştırma bedelinin ilki el atma davası sonunda, ilkcisi bedel tespiti davası sonunda olmak üzere iki parçada ödendiği, ilk ödeme tarihiyle el atma dava tarihi arasında enflasyon farkının %1,77 olduğu, ikinci ödemenin tarihiyle bedel tespiti dava tarihi arasında enflasyon farkının ise % 14,09

olduğu, AİHM içtihatlarında ödenen bedel ile bedelin tamamı arasında küçük (%5'ten az) farkların hesaplama yönteminden kaynaklanan hata payı olarak yorumlanabileceği, bedel tespiti davasında değer kaybının 16.953 TL olduğu ve benzer mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla 6459 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesinde değişiklik yapıldığı ifade edilerek Anayasa'nın 35. maddesine ilişkin şikâyet incelenirken bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiği yönünde beyanda bulunulmuştur.

76. Somut başvuruda başvuru, kamulaştırmanın kamu yararı şeklinde meşru bir amaca yönelik olmadığı yönünde bir şikâyetle bulunmamaktadır. Başvurucunun kanuna uygunlukla ilgili şikâyeti ise üstte incelenmiştir. Başvuru dosyası incelendiğinde başvurucunun taşınmazının Ermenek Barajı ve HES yapılması amacıyla DSİ kararıyla kamulaştırıldığı ve kamulaştırma sürecinin 2492 sayılı Kanun'a göre sürdürülerek tamamlandığı görülmektedir. Bu durumda mülkiyetten yoksun bırakmanın meşru amacının bulunduğu ve kanuna uygun olarak yapıldığı anlaşıldığından başvurucunun faiz ödenmemesine yönelik şikâyeti Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında ölçülülük ilkesi yönünden incelenecektir.

77. Anayasa'nın 35. maddesine göre kişilerin mülkiyetleri ancak kanunla öngörülmüş usullerle ve kamu yararı gereği karşılığı ödenmek suretiyle ellerinden alınabilir. Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesi gereği kişilerin mülklerinden mahrum bırakılmaları halinde elde edilmek istenen kamu yararı ile mülkünden mahrum bırakılan bireyin hakları arasında adil bir denge kurulması gerekmektedir (Bkz., B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 37).

78. Ölçülülük ilkesi, “*elverişlilik*”, “*gereklilik*” ve “*orantılılık*” olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. “*Elverişlilik*”, öngörülen müdahalenin, ulaşmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, “*gereklilik*”, ulaşmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını, yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, “*orantılılık*” ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılacak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (Bkz., B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

79. AİHM de mülkiyet hakkına yapılan bir müdahalenin Sözleşme'ye uygunluğunu denetlerken yapılan müdahalenin kamu yararı ya da genel yararı amaçlamasının yanı sıra toplumun genel yararı ile birey haklarının korunması arasında adil bir dengenin de gözetilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bu çerçevede bireylerin, mülklerinin değeriyle orantılı makul bir bedel ödenmeden mülklerinden mahrum edilmeleri halinde yapılan müdahalenin ölçülü olmadığına hükmetmektedir. Bununla beraber Sözleşme ile korunan mülkiyet hakkı her durumda tam bedelin ödenmesini güvence altına almamaktadır. Ekonomik reform ya da sosyal adaleti gerçekleştirmek gibi geniş çaplı tedbirleri uygulamaya yönelik istisnai durumlarda meşru kamu yararı amacıyla yoksun bırakılan mülkiyetin piyasa değerinin altında ödeme yapılmasını ölçülülük ilkesine aykırı bulmayabilmektedir (bkz. *Sporrong ve Lönnroth/İsveç*, B. No: 7151/75 ve 72/52/75, 23/9/1982, § 69; *James ve Diğerleri/İngiltere*, B. No: 8793/79, 21/2/1986, § 54; *Papachelas/Yunanistan*, B. No: 31423/96, 25/3/1999, § 48; *Lithgow ve Diğerleri/İngiltere*, B. No: 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81, 8/7/1986 § 120- 121).

80. Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen ve temel ögesinin “*kamu yararı*” olduğu kabul edilen kamulaştırma, bir taşınmaz üzerindeki özel mülki-

yet hakkının, malikin rızası olmaksızın, kamu yararı için ve karşılığı ödenmek koşuluyla devlet tarafından sona erdirilmesidir. Kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddenin birinci fıkrasında; “Devlet ve kamu tüzelkişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” denilmektedir. Kamu yararı bulunması, kamulaştırma kararının yasa da gösterilen esas ve usullerine uyulması, gerçek karşılığın peşin ve nakden ödenmesi kamulaştırmanın anayasal öğeleridir (AYM, E.2004/25, K.2008/42, K.T.17/1/2008).

81. Bir taşınmazın hiçbir karşılık ödenmeden idareye geçmesi, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasını aşan, hakkın özünü zedeleyen bir durumdur (AYM, E.2002/112, K.2003/33, 10/4/2003). Bununla beraber gerçek karşılığının altında bir bedel ödenerek bir taşınmazın idareye geçmesi de Anayasa’nın 46. maddesi hükmüne açıkça aykırılığın yanında mülkiyet hakkına Anayasa’nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesini aşan ve mülkünden yoksun bırakılan kişiye ulaşılmak istenen kamu yararıyla kıyaslandığında ölçüsüzce ağır bir yük getiren ve makul olmayan müdahale niteliğindedir.

82. İdarenin, malikin rızasına gerek olmaksızın yapabileceği bir işlem olan kamulaştırma nedeniyle peşin ödemesi gereken bedeli ödemediği gecikmesi durumunda hissedilir değer kaybına neden olan unsurların varlığının dikkate alınmaması halinde ödenen bedelin gerçek karşılık olarak nitelendirilemeyeceği açıktır (Benzer yöndeki AİHM kararı için bkz., AİHM, *Yunan rafinerileri Stran ve Stratis Andreadis/ Yunanistan*, B. No: 13427/87, 9/12/1994, § 82). Başvurucuların mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin orantılı olabilmesi için ödenen tutarların enflasyonun etkilerinden arındırılarak güncelleştirilmesi, yani kamulaştırma tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süredeki hissedilir değer kaybını telafi edecek biçimde faiz uygulanması gerekir (Bkz. *Scordino/İtalya (no:1)*, B. No: 36813/97, 29/3/2006, § 258). Bu çerçevede gerçek karşılığa ulaşmayı engelleyen düzenleme ve uygulamaların Anayasa’nın 35. maddesinde yer alan mülkiyet hakkını da zedeleyeceği açıktır. (B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 43).

83. Başvurucu dava tarihine göre belirlenen bedele faiz ödenmemesi nedeniyle alması gereken bedelin değerinde azalma olduğundan şikâyet etmekte ve geç ödenen kamulaştırma bedeline Anayasa’nın 46. maddesinde yer alan kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizin (gecikme faizinin) uygulanması gerektiğini iddia etmektedir.

84. Anayasa’nın 46. maddesindeki düzenlemeye göre; kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenmelidir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyılarının korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenmesi taksitlendirilebilmektedir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde devlet alacaklarına uygulanan en yüksek faiz işletilebilir. Yargıtay’ın istikrar kazanan içtihatlarına göre de, Anayasa’nın 46. maddesinde öngörülen faiz oranı ancak kesinleşip de ödenmeyen kamulaştırma bedelleri için işletilebilir (Bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2002/7971, K.2002/9752, 15/10/2002). Dolayısıyla dava sonunda tespit edilen kamulaştırma bedelinin dava tarihinden itibaren devlet

alacaklarına uygulanan en yüksek faizle ödenmesi talebinin yasal bir dayanağı veya yargı kararlarıyla oluşmuş ve istikrar kazanmış bir uygulaması bulunmamaktadır (B. No: 2013/817, 19/12/2013, §50).

85. Başvuru konusu davada Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından belirlenen kamulaştırma bedeli Mahkeme kararıyla başvuru adına banka hesaplarına kararı müteakip peşin olarak yatırılmıştır. Bu durumda başvurunun kamulaştırma bedeline devletin alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanması talebinin Anayasa'nın 46. maddesi kapsamında yasal dayanağı bulunmamaktadır (Benzer yönde AİHM kararı için bkz., *Yetiş ve Diğerleri/Türkiye*, B. No: 40349/05, 6/7/2010, § 44).

86. 2942 sayılı Kanun'un 10. ve 11. maddeleri uyarınca tarafların kamulaştırma kararı sonrasında bedel hususunda anlaşamamaları halinde dava tarihine göre taşınmazın adil ve hakkaniyete uygun bir şekilde bedeli mahkemece tespit edilmelidir. Değer tespitinin dava tarihine göre yapılması, Kanun gereği olduğu gibi dava sürecinde taşınmazın değerinde meydana gelecek artış veya azalışların bedele etki etmemesi ve bu şekilde bedel tespitine belirlilik kazandırmanın da gereğidir. Aksi halde taşınmazın değeri uzun süren davalarda artabileceği gibi azalabileceğinden idare veya vatandaşlara olumsuz etkide bulunabilir. Ancak bu durum taşınmazın gerçek değerinin enflasyon karşısında korunması için dava tarihine göre belirlenen bedele faiz işletilmesine mani değildir (B. No: 2013/817, 19/12/2013, §52).

87. Nitekim kanun koyucu bahsedilen husustaki yasal eksikliği gidermek ve kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında davanın zamanında sonuçlandırılabilmesi halinde yargılama sürecinde kamulaştırma bedelinin enflasyon etkisiyle uğrayacağı değer kaybını telafi ederek benzer mağduriyetlerin önlenmesi maksadıyla 6459 sayılı Kanun'un 6. maddesiyle 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesine ek fıkra ekleyerek *"Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir."* hükmünü getirmiş ve zamanında tamamlanamayan kamulaştırma bedelinin tespiti davalarında ödemenin yapıldığı tarihe kadar kamulaştırma bedeline faiz ödenmesi imkânını tanımıştır (B. No: 2013/817, 19/12/2013, §53).

88. Somut başvuruya konu kamulaştırma işleminde ise dava, bahsedilen kanun hükmünün yürürlüğe giriş tarihinden önce sonuçlandığından yasal faiz ödemesi yapılmamıştır. Bu durumda kamulaştırma sürecinde kamu yararına ulaşmak için kullanılan yöntemler ile izlenen amaç arasında makul bir orantılılığın ve mülkünden mahrum bırakılan başvurucunun üzerine orantısız ve aşırı bir yük yüklenip yüklenmediğinin araştırılması gerekmektedir.

89. Başvuru konusu davada 25/5/2010 tarihi değerlerine göre tespit edilen 268.381,44 TL kamulaştırma bedeli, iki aşamada ödenmiştir. İlk aşamada 10/2/2009 tarihinde açılan acele el koyma davasında Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 6/5/2009 tarihinde taşınmaza davacı idare adına acele el konulmasına ve 148.061,69 TL'nin başvuru üzerine ödenmesine karar verilmiştir. İkinci aşamada ise ödeme 25/5/2010 tarihinde açılan bedel tespiti ve tescil davası sonunda aynı mahkeme tarafından 3/2/2012 tarihli kararla dava tarihine göre tespit edilen 268.381,44 TL kamulaştırma bedelinin, daha önce el atma kararı sonrasında başvurucuya ödenen kısmının mahsup edilerek kalan 120.319,75 TL'nin başvuru üzerine ödenmesine ve taşınmazın davacı idare adına tesciline karar verilmiştir.

90. 2942sayılı Kanun'un 27. maddesine göre yurt savunması ihtiyacı veya aceleliğine Bakanlar Kurulunun karar vermesi veya kanunlarda gösterilen olağanüstü hallerde kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin isteğiyle mahkemece taşınmazlara el konulmasına karar verilebilir. El koyma kararları temyiz incelemesine tabi değildir. Acele el koyma kamulaştırılması istenen taşınmaza kamu kurumlarının acil ihtiyaçları olduğunda veya kamulaştırma konusu yatırımın veya inşaatın başlaması veya devamı için bedel tespiti davasının zaman alacağı düşünüldüğünde hızlı bir incelemeyle taşınmazı elinden alınan şahıslara belli bir bedel ödeyerek taşınmazın istenen amaç için kullanılmasını sağlayan bir yöntemdir.

91. Adalet Bakanlığı görüş yazısında AİHM'nin *Yetiş ve Diğerleri/Türkiye* davasına paralel olarak iki farklı tarihteki ödemeyle tamamlanan kamulaştırma bedelinin her bir ödemesi ayrı ele alınarak dava tarihleri ile karar tarihleri arasındaki süre ve bu sürede gerçekleşen enflasyonun değer kaybı dikkate alınarak ilk ödemede değer kaybının yapılan ilk ödemenin %1,77'si olduğu, ikinci ödemede değer kaybının ikinci ödemeye oranının ise %14,09 olduğu ifade edilmiştir.

92. Yapılan incelemede başvurucunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçülü olup olmadığı hususunda bir sonuca varmak için mahkemece dava tarihine göre tespit edilen gerçek değer ile başvurucuya yapılan ödemelerin enflasyon etkisi arındırılmış sonuçlarının karşılaştırılması gerekmektedir.

93. Öncelikle Adalet Bakanlığının görüş yazısında belirtildiği gibi her bir ödemenin ayrı ayrı ele alınarak kendi içinde değerlendirilmesi hesaplamaların doğru yapılmasına engel olmaktadır. Zira emsal alman AİHM'nin *Yetiş ve Diğerleri/Türkiye* davasında acele el koyma bulunmayıp, dava tarihine göre tespit edilen bedelin Yargıtay kararı sonrasında yine dava tarihine göre yeniden tespiti söz konusudur. Dolayısıyla her iki tespitin de ilk dava tarihine göre yapıldığı AİHM kararına konu dava ile kıyaslanarak somut başvuruda acele el koyma dava tarihi ve bedel tespiti dava tarihine göre belirlenen iki bedelin ayrı ayrı değer kayıplarının hesaplanması doğru olmayacaktır.

94. Bunun yerine önce yapılan tespitlerden hangisinin taşınmazın gerçek değeri olduğunun belirlenmesi ve yapılan ödemelerin zaman değeri gözetilerek gerçek değerle kıyaslanması gerekmektedir. Somut başvuruda taşınmazın gerçek değeri bedel tespit davasıyla Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 25/5/2010 olan dava tarihine göre tespit edilen 268.388,44 TL'dir. Zira acele el koyma davasında acil durumlarda hızlı bir inceleme ile sonuca gidildiğinden bedel tespiti davasındaki gibi detaylı bir inceleme yapılması ve davanın taraflarının itiraz ve taleplerinin derinlemesine incelenmesi mümkün olmayan bir yöntemle acele el koyma bedeline karar verilmektedir. Gerçek bedelin tespiti ise adından da anlaşılacağı üzere bedel tespiti davasında varılan sonuçtur. Bu davada mahkemelerin gerekli incelemeleri titizlikle ve ayrıntılı olarak yapmaları ve tarafların itiraz ve taleplerini dikkatli bir şekilde inceleyerek karşılamaları gerekmektedir. Somut davada da Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi önceki şikâyetin incelemesinde anlatıldığı gibi (§§ 15- 21 ve 78) bahsedilen incelemeleri yapmış ve tarafların itirazlarını dikkate alarak kamulaştırma bedelini tespit etmiştir.

95. İkinci olarak elde edilmek istenen kamu yararı ile başvurucunun mülkünden

mahrum kalması arasında makul dengenin sağlanıp sağlanmadığını ve müdahalenin ölçülü olup olmadığını tespit etmede önemli olan, yapılan ödemelerin değer kaybının toplam bedele oranı üzerinden başvurunun maruz kaldığı yükü belirlemektir. Bunun yerine değer kaybını her bir ödeme için ayrı ayrı hesaplamak yanıltıcı sonuçlara neden olabilmektedir. Somut başvuru konusu olayda bedel tespiti sonrası el koyma kararıyla ödenen bedel mahsup edilerek ödenen 120.319,75 TL'nin dava tarihi ile ödeme tarihi arasında enflasyon nedeniyle değer kaybı % 14,09 olmakla birlikte bu değer kaybının gerçek bedel olan toplam kamulaştırma bedeline oranı ise % 6,32'dir.

96. Üçüncü olarak Ermenek Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 25/5/2010 olan bedel tespiti dava tarihine göre tespit edilen kamulaştırma bedelinin 148.061,69 TL'si başvurucuya gerçek değerın esas alındığı tarihten yaklaşık bir yıl önce 6/5/2009 tarihli acele el koyma davasında verilen kararla ödenmiştir. Dolayısıyla başvuru Mayıs 2010 tarihine göre belirlenen 268.388,44 TL bedelin 148.061,69 TL'sini bundan yaklaşık bir yıl önce alarak kullanma, tasarruf etme ve yatırıma dönüştürme imkânı ve avantajına sahip olmuştur.

97. Bir eşyanın devir tarihindeki bedelinin daha sonra ödenmesi durumunda arada geçen sürede enflasyon nedeni ile paranın değerinde oluşan aşınma ile mülkiyetin gerçek değeri azaldığı gibi bu bedelin tasarruf veya yatırım aracı olarak getirisinden yararlanmak imkânı da bulunmamaktadır. Bu şekilde kişiler mülkiyet haklarından mahrum edilerek haksızlığa uğratılmaktadır (AYM, E.2008/58, K.2011/37, 10/2/2011).

98. Bu durumda taşınmazı kamulaştırılan kişilere ödenen kamulaştırma bedelinin kişinin uğradığı zararı telafi edebilmesi için taşınmazın gerçek karşılığı olması yanında ayrıca, bedelin tespitiyle ödenmesi arasında geçen dönemde gözlemlenen enflasyona nispetle hissedilir derecede değer kaybetmemiş olması gerekir.

99. Bu çerçevede AİHM, Türkiye'de kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi ve enflasyon sonucu bedelin değerinde aşınma olması ile arada geçen sürede bedele faiz ödenerek durumun telafi edilmemesi veya ödenen faizin enflasyonun oldukça altında olması sonucu tespit edilen bedelin değerini koruyucu nitelikte olmaması nedenleriyle birçok davada başvuranların üzerinde meşru kamu yararıyla haklı gösterilemeyecek orantısız ve aşırı bir yük bindiği ve mülkiyet haklarının ihlal edildiği sonucuna varmıştır (bkz., *Aka/Türkiye*, B. No: 19639/92, 23/12/1998, § 48-50; *Akkuş/Türkiye*, B. No: 19263/92, 9/7/1997, § 28-31; *Yetiş/Türkiye*, B. No: 40349/05, 6/7/2010, § 57-60).

100. Bununla birlikte AİHM, kamulaştırma bedelinin değerinde enflasyon nedeniyle meydana gelen ve kamulaştırma bedeliyle kıyaslandığında önemli yekûn tutmayan farkları, kamu yararı ile ilgilinin haklarının korunması arasındaki adil dengenin korunması bağlamında hesaplama yönteminden kaynaklanabilecek bir hata payı olarak yorumlamakta ve mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirmemektedir (Bkz. *Arabacı/Türkiye*, B. No: 65714/01, 7/3/2002, *Kurtuluş/Türkiye*, B.No: 24689/06, 17/6/2006).

101. Devlet tarafından ödenecek bir bedelin enflasyon karşısındaki değer kayıplarında AİHM, ikili bir ayrıma gitmektedir. Mahkemelerde belirlenmiş bir para alacağının ödenmemesi halinde daha katı bir tutum sergileyerek

%5'e kadar değer kayıplarını hesaplama faktörlerindeki değişkenlerle ilgili kabul etmektedir (bkz., *Arabacı/Türkiye*, B. No: 65714/01, 7/3/2002). Çünkü burada ödemelerin geç yapılması, mahkeme kararlarının icra edilmesi ile ilgili bir sorundur. Bunun yanında mahkemelerde geçen yargılama süresindeki enflasyon nedeniyle kamulaştırma bedelinin değer kaybında ise meydana gelen farkın tazminatın belirlenmesi yönteminden kaynaklandığı ve bu konuda ulusal yargıcın belirli bir takdir imkânı olduğu gerekçesiyle daha esnek yorumlamakta bu farkın başvurucular açısından aşırı bir yük getirip getirmediğini inceleyerek karar vermektedir. Örneğin bahsedilen şekilde incelediği bir davada AİHM, %10,74'lük bir değer kaybının aşırı bir yük getirmediğine karar vermiştir (bkz. *Güleç ve Armut/Türkiye*, B. No: 25/969/09, 16/11/2010).

102. AİHM yukarıda belirtilen kararlarında kamulaştırma işleminin ekonomik, sosyal ya da siyasal bir reform kapsamına girmesi halinde gerçek bedelin altında ödeme yapılabileceğini öngörmektedir. Anayasa'nın 46. maddesi buna imkân vermemekle birlikte tespit edilen gerçek değerın ödenmesinde meydana gelen gecikmeyle ve enflasyon etkisiyle değerindeki aşınmayı tam telafi edecek bir mekanizma da öngörmemiştir. Türk hukuk sistemi bunun yerine 2942 sayılı Kanunun 10. maddesiyle bedel tespiti davalarının kısa sürede sonuçlandırılmasını, 2013 yılında bahsedilen maddeye eklenen fıkra ile de 4 ayda sonuçlanmayan davalarda kanuni faiz ödenerek değer kaybının önlenmesini öngörmektedir (B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 61).

103. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri birlikte okunduğunda mülkiyet hakkına yapılacak müdahalenin ölçülü olması gerektiği açıktır. Bu çerçevede kamulaştırma bedeline değerindeki hissedilir aşınmayı giderecek şekilde faiz uygulanmaması Anayasa'nın 13. ve maddelerine aykırılık oluşturmaktadır. Bununla birlikte yargılama sürecinde enflasyon nedeniyle kamulaştırma bedelinde meydana gelebilen ve makul görülebilecek küçük değer aşınmaları başvuru üzerine aşırı bir yük getirmediğinden kamu yararı ile başvurunun mülkiyet hakkı arasındaki dengeyi bozduğu ve ölçülülük ilkesini ihlal ettiği söylenemez.

104. Başvuru konusu olayda taşınmazın 25/5/2010 tarihi değerine göre tespit edilen kamulaştırma bedelinin 148.061,69 TL'si başvurucuya gerçek değerın esas alındığı tarihten yaklaşık bir yıl önce 6/5/2009 tarihli acele el koyma kararıyla ödenmiştir. Kalan 120.319,75 TL ise bedel tespiti davası sonunda verilen 3/2/2012 tarihli kararla ödenmiştir. İkinci ödemenin yapıldığı tarih ile bedelin esas alındığı tarih arasındaki %14,09 oranında enflasyon nedeniyle ikinci ödemede meydana gelen değer aşınması 16.953,00 TL olarak hesaplanmıştır. Bahsedilen değer aşınmasının kamulaştırma bedeli olan 268.388,44 TL'ye oranı % 6,32 olup bu değer kaybının başvuru üzerine orantısız ve aşırı bir yük getirmediği açıktır. Ayrıca başvurunun 25/5/2010 tarihi değerine göre tespit edilen kamulaştırma bedelinin 148.061,69 TL'sini değer tespitinin esas alındığı tarihten yaklaşık bir yıl önce alarak kullanma, tasarruf etme ve yatırıma dönüştürme imkânı ve avantajına sahip olduğu düşünüldüğünde % 6,32'lik değer kaybının başvuru üzerinde meydana getirdiği yükün daha da hafifleyeceği anlaşılmaktadır.

105. Belirtilen nedenlerle, başvurunun Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verilmesi gerekir.

V. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

- A. Başvurunun KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,
- B. Başvurucunun Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ve 36. maddesinde yer alan hak arama özgürlüğünün İHLAL EDİLMEDİĞİNE,
- C. Başvurucunun diğer taleplerinin REDDİNE,
- D. Başvurucu tarafından yapılan yargılama giderlerinin başvuru üzerine bırakılmasına,
- E. Kararın bir örneğinin ilgili mahkemesine gönderilmesine,

6/2/2014 tarihinde **OY BİRLİĞİYLE** karar verildi.

Başkan
Alparslan ALTAN

Üye
Recep KÖMÜRCÜ

Üye
Engin YILDIRIM

Üye
Celal Mümtaz AKINCI

Üye
Muammer TOPAL

8

İLGİLİ MEVZUAT VE KAYNAKLAR

KANUNLAR

- 2863 ve 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Yönetmelikleri ve İlke Kararları
- 2872 sayılı Çevre Kanunu
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu
- 6831 sayılı Orman Kanunu
- 621 sayılı Kıyı Kanunu
- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserlerini Koruma Kanunu
- 3628 sayılı Mal Bildiriminde Bulunulması Rüşvet ve Yolsuzluklarla Mücadele Kanunu
- 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 5272 sayılı Belediye Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
- 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu
- 2985 sayılı Belediye Kanunu
- 6830 sayılı İstimlak Kanunu
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

YÖNETMELİKLER

- TMMOB Bilirkişilik Yönetmeliği,
- TMMOB Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacak Mühendis, Mimar ve Şehir Plancılarının Nitelikleri, Belgelendirilmesi ve Çalışma Koşullarına İlişkin Usul ve Esaslar
- Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak GörevYapacakların Nitelikleri ve çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik
- 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelikler
- İmar Kanununun 18. Maddesi Hakkında Yönetmelik
- Otopark Yönetmeliği
- Yangın Yönetmeliği
- Isı Yönetmeliği
- 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yönetmeliği

ŞARTNAMELER

- Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi
- Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi

TÜZÜKLER

Bakanlar Kurulunun 29.02.1972 gün ve 7/3995 sayılı kararı / Dayandığı kanunun tarihi: 29.7.1970, No: 1319 /Yayımlandığı *Resmî Gazete*'nin tarihi: 15.3.1972, No: 14129.

Bu tabloların dışında başvuracağımız ve yararlanacağımız mevzuatı da şöyle sıralayabiliriz.

BİLİRKİŞİLİK YAPARKEN KULLANILACAK ÇİZELGE, ENDEKS, EMSALE İLİŞKİN BELGELER

- İstanbul Ticaret Odası Toptan Eşya Fiyatları İndeksi (1963 = 100 Bazlı) Genel İndeks Değerleri
- Devlet İstatistik Enstitüsü Tüketici Fiyat İndeksi
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yıllık yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu
- Emlak Vergisine esas yapıların yıpranma paylarını gösteren cetvel
- TMMOB Mimarlık Mühendislik hizmetleri asgari ücret tarifeleri
- Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı inşaat ve tesisat birim fiyatları
- Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri
- TMMOB Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi
- Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü yıllık eski eser birim fiyat listeleri
- DİE Toptan Eşya Fiyatları Endeksi (TEFE)
- DİE Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE)

Bu tablolara, ilgili idarelerin internet sitelerinden ve **Mimarlar Odası web sayfasından** ulaşılabilir. (www.mo.org.tr)

KAYNAKÇA

- 1- *Bilirkişilik*, MO Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerleme Komitesi, Mimarlar Odası SMGM Yayınları, Ocak 2008 (3. Baskı, Ekim 2009).
- 2- *Kamulaştırma Bilirkişi Eğitimi*, Erdoğan Buyurgan.
- 3- www.ictihatlar.info (Yargıtay).
- 4- www.mo.org.tr

