

ra No : 24

BİLİRKİŞİ REHBERİ

(Ziraat Yüksek Mühendisleri İçin)

Hazırlayanlar

Doç. Dr. Z. Gökalp MÜLAYİM

Ziraat Yüksek Mühendisi

Doç. Dr. Turan GÜNEŞ

Ziraat Yüksek Mühendisi

Ziraat Mühendisleri Odası Yayınları

Sıra No.	Yayının adı	Fiatı TL.
1	Toprak Reformu (1960)	—
2	Ziraî Davalarımız (1) (Toprak Reformu) 1961 (Mevcudu kalmamıştır.)	20
3	Ziraî Davalarımız (2) (Türkiye Ziraatı hakkında görüşler) 1962	20
4	Çeltik Ziraatı ve Piring Fiatları, 1962	—
5	Ziraî Davalarımız (3) (Türkiye Ziraatı hakkında görüşler) 1962	20
6	Hububat Fiatları, 1962	—
7	Toprak Mahsulleri Ofisi Reorganizasyonu, 1962	—
8	Hububat Fiatları, 1963	—
9	Türkiye'nin Ziraî Bölgeleri, 1964	20
10	Ziraî Davalarımız (4) (Türkiye Ziraatına ait görüşler) 1964	20
11	Toprak Reformu Semineri, 1964	5
12	Türkiye Hayvancılığı Problemleri, 1964	5
13	Türkiye'de Ziraî Kredi ve Problemleri, 1964	5
14	Mer'a Vegetasyonunun Teşekkülü, Kompozisyonu ve Bozulması	3
15	Dünya Turunçgil Ziraatında Türkiye'nin Yeri ve Üzerinde Öncelikle Durulması Gereken Başlıca Problemlerimiz	3
16	Türkiyede Su Kaynaklarının Geliştirilmesi ve Problemleri	3
17	Dünya ve Türkiye'de Antep Fıstığı Yetiştiriciliği ve Problemleri	3
18	Tarımda Ortakçılık ve Kiracılık	5
19	Ziraî Davalarımız (5) (Türkiye Ziraatına Ait Görüşler)	10
20	XI. Genel Kurul Faaliyet Raporu	—
21	Mer'alarımızla İlgili Problemler ve Çözüm Yolları	5
22	Türkiyede Ziraî Vergiler	5
23	Oda Talimatnamesi ve Ölüm Yardım Fonu Yönetmeliği	—
24	Bilirkişi Rehberi	40

İ Ç İ N D E K İ L E R

Bölüm	Sayfa
Ö N S Ö Z	7
I — GİRİŞ	8
A — Bilirkişinin tarifi, ehemmiyeti, vasıfları ve sorumluluğu	8
1 — Bilirkişinin tarifi	8
2 — Bilirkişinin ehemmiyeti ve vasıfları	8
3 — Bilirkişinin sorumluluğu	10
B — Bilirkişi raporunun tesiri (kuvveti)	10
C — Ziraat Yüksek Mühendisleri ne gibi bilirkişiliklerle karşılaşılır	10
II — BİLİRKİŞİLİĞİN DAYANDIĞI MEVZUAT	13
A — Bilirkişiliğin ana mevzuatı	
B — İstimlâk bilirkişiliğinin dayandığı mevzuat	13
C — Zirai mülklerin maruz kaldıkları zararlardaki bilirkişilik mevzuatı	14
D — Zirai sigortalarda bilirkişilik mevzuatı	14
III — BİLİRKİŞİNİN SEÇİLMESİ	16
A — Bilirkişi seçiminin genel prensipleri	16
B — Ziraat Yüksek Mühendislerinin bilirkişi seçimi	18
IV — BİLİRKİŞİ MAHKEMEDE	20
V — BİLİRKİŞİNİN DAVA MAHALLİNE GİDİŞİ	21

	Sayfa
VI — BİLİRKİŞİLİKTE KULLANILAN KIYMET TAKDİRİ METODLARI	22
A — Genel olarak kıymet takdiri metodları	22
1 — Gelir metodu	22
2 — Pazar değeri metodu	24
3 — Maliyet metodu	25
B — Ziraat Yüksek Mühendislerinin karşılaştıkları bilirikişiliklerde kıymet takdiri metodlarının kullanılması.	26
1 — İstimlâkle ilgili bilirikişiliklerde kıymet takdiri metodları	26
a — Çiftliğin kıymet takdiri	27
(aa) — Gelir metodu	27
(i) Çiftliğin kıymetine tesir edebilecek	27
(ii) Ortalama normal arazi rantının (safı gelirin) tayini	29
(iii) Kapitalizasyon faizinin tayini	32
(iv) Çiftliğin kıymetinin aranması	33
(bb) — Pazar değeri metodu	33
(i) Basit mukayeseye göre bir çiftliğin pazar değerinin takdiri	33
(ii) Bileşik mukayeseye göre bir çiftliğin pazar değerinin takdiri	34
(iii) Tipik kıymetlere göre bir çiftliğin pazar değerinin takdiri	35
(cc) — Maliyet metodu	37
b — Çiftliğin kısmi kıymet takdiri	38
c — Çıplak tarla arazisinin kıymet takdiri	39
d — Meyve bahçelerinin kıymet takdiri	39
e — Meyvesiz ağaçların kıymet takdiri	41
f — Binaların kıymet takdiri	42
g — Arsaların kıymet takdiri	42
h — İrtifak hakkı tesisi	43

	Sayfa
2 — Zarar ziyan tesbitinde kıymet takdiri metodları	44
3 — Zirai sigortalarda kıymet takdiri metodları	44
a — Dolu sigortaları	44
b — Hayvan ölümüne karşı sigorta	46
c — Yangın sigortaları	46

VII — BİLİRKİŞİNİN KEŞİF MAHALLİNDE DİKKAT EDECECEĞİ HUSUSLAR VE MATERYAL TOPLANMASI

A — İstimlâk ile ilgili kıymet takdirlerinde bilirkişinin dikkat edeceği hususlar ve materyal toplanması	48
1 — Tam istimplâkte	48
a — Gayrimenkullerin cins ve nev'i	49
b — Gayrimenkulün mesahası	50
c — Gayrimenkulün kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri	51
(aa) — Gayrimenkulün hukuki durumunun tesbiti	52
(bb) — Gayrimenkulün çevresinin tetkiki	52
(cc) — Gayrimenkulün fiziki vasıflarının tetkiki	53
(i) Topografya	
(ii) Toprak	55
(iii) İşletme şekli ve bünyesi	60
d — Gayrimenkulün halihazır durumuna mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir	62
e — Yapılarda istimplâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiatına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payı	63
f — Gayrimenkulün emsalinin istimplâke takaddüm eden tarihteki alım - satım rayici	64
2 — Kısmi istimplâkte	64

	<u>Sayfa</u>
B — Çiftçi mallarında meydana gelen zarar ve ziyanda bilirkişinin dikkat edeceği hususlar	66
C — Zirai sigortalarda zarar ve ziyanın tesbitinde bilirkişinin dikkat edeceği hususlar	66
VIII — TOPLANILAN MATERYALİN İŞLENMESİ	68
A — İstimlâkte toplanılan materyalin işlenmesi	68
B — Zarar-ziyan tesbitinde toplanılan materyalin işlenmesi	69
C — Zirai sigortalarda toplanılan materyalin işlenmesi	70
IX — BİLİRKİŞİ RAPORUNUN YAZILMASI	71
X — BİLİRKİŞİ RAPORUNUN VERİLMESİ	77
EK 1 — Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu	78
EK 2 — İstimlâk Kanunu	80
EK 3 — Bilirkişi davetiye örneği	97
EK 4 — Tam istimlâk yapılan arazi bilirkişiliği için rapor örneği	98
EK 5 — Kısmi arsa istimlâki için bilirkişi rapor örneği	105
EK 6 — İrtfak hakkı tesisi için bilirkişi rapor örneği	109
EK 7 — Ek rapor örneği	113

FAYDALANILAN ESERLER

T A B L O L A R

Tablo — 1 : Muhtelif binalarda amortisman	37
Tablo — 2 : Ankara ilinde muhtelif tip zirai binalarda metrekare fiatları (1964)	38

K I S A L T M A L A R

H.U.M.K. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İ.K. İstimlâk Kanunu
C.K. Ceza Kanunu
A.g.e. Adı geçen eser
A.e. Aynı eser.

Ö N S Ö Z

Ziraat Yüksek Mühendisleri muhtelif davalar için mahkemelere sık sık bilirkişi olarak çağırılmaktadırlar. Yargıcın kararlarına ve dolayısıyla adaletin tesisine önemli derecede müessir olan bilirkişi raporlarının ilmi esaslara dayanarak doğru bir şekilde hazırlanması hem mesleki ve hemde insani bir vazifedir. Bu sebeple bilirkişi raporlarının, ilim prensiplerinin pratik hayata uyduracak şekilde hazırlanması, önemli bir ihtiyaç olarak belirmektedir. Odamız mesleğimizin bu ihtiyacını hissederek konuya eğilmiş ve bu konuda bir bilirkişi rehberi hazırlanması için üyelerimizden Doç. Dr. Ziya Gökalp Mülâyim ve Doç. Dr. Turan Güneş vazifelendirilmiştir.

Üyelerimiz ve mesleğimiz için çok lüzumlu olan bu değerli eseri meydana getirdiklerinden dolayı yazarlara teşekkür ederiz.

Bu rehber Ziraat Yüksek Mühendislerinin karşılaşacakları başlıca bilirkişilikler de takip etmeleri icabeden ana prensipleri göstermektedir.

Bu eserin mesleki yayınlarımız arasında hissedilen bir boşluğu dolduracağını ümit ediyoruz.

T.M.M.O.B.
ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
YÖNETİM KURULU

Ankara, Ağustos 1965

I — GİRİŞ

A — Bilirkişinin tarifi, ehemmiyeti, vasıfları ve sorumluluğu

1 — Bilirkişinin tarifi

Genel olarak bilirkişi, özel bilgisiyle yargıcın bilmediği hukuki, teknik veya tecrübi kuralları bildirecek, ihtisası kuvvetiyle ve bu kuvvete dayanan mütalâalarıyla davadaki müşahhas vakıaların takdir ve tesbitini kolaylaştıracak olan kimsedir (1). Bilirkişiler, taraflardan olmıyan üçüncü kişilerdir. Bunların verdikleri fikirlere rey ve mütalâa denir (2).

Bilirkişi deyimi kanunlarımızda ehli vukuf veya ehli hibre olarakta geçmektedir.

Bilirkişi şahitten farklıdır. Bilirkişi, şahit gibi geçmiş vakıaları değil, vakıalar hakkındaki kendi hüküm ve takdirlerini beyan eder. Bilirkişi mahkemece gösterilen nokta hakkında teknik bir inceleme yapar. Halbuki şahit ise sadece kendi gördüğünü bildirir.

2 — Bilirkişinin ehemmiyeti ve vasıfları

Bilirkişi olarak hizmet gören teknik elemanın, adaletin tesisine yardımı büyüktür.

Bilirkişilik müessesesi sayesinde adaletin tesisinde, teknisyen ile hukukcunun işbirliği sağlanabilmektedir.

Filhakika, bir çok davalarda muhtelif teknik meseleler ortaya çıkmaktadır. Yargıcın bilgileri bu teknik meseleleri halle kâfi değildir. İşte bu durumda, teknik meseleler hakkında getireceği fikirlerle bilirkişi davanın hallinde önemli rol oynamaktadır.

Bilirkişinin sağladığı teknik bilgileri kıymetlendirmek ve sentez yapmak vazifesi yargıca aittir. Ancak bu bilgiler, doğru, kolay anlaşılabilir,

(1) Sabri Şakir Ansay, Hukuk Yargılama Usulleri, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınlarından, Ankara 1950, S. 231.
(2) Aynı eser, S. 231.

meseleye ışık tutabilir vasıfta olduğu takdirde yargıç tarafından değerlendirilebilir. Bu sebeple yargıca, ilmi bakımdan doğru, kolaylıkla anlaşılabilen, rahatlıkla kullanılabilen, bütün cepheleriyle meseleye ışık tutabilen bilgileri vermek vazifesi, (ki bu vazife, yargıcın vazifesinden daha kolay değildir) bilirkişiye düşmektedir.

Bilirkişilik güç bir sanattır. İyi bir bilirkişi olabilmek için sadece ilim ve teknik bakımlarından hazırlık kâfi değildir. Bilirkişi ilmin neticelerini yargıç için anlaşılabilir hale getirmeyi de becermesi lâzımdır.

Bilirkişinin hazırladığı rapor, ilmi bakımdan doğru olmasına rağmen, kullanılan lisanın ilmiliği, açık olarak izah edilmemiş formüllerin ve matematiki işlemlerin birbirini takip etmesi, yargıç tarafından hiç anlaşıl-mamasına sebep olabilir. Bu bakımdan bilirkişi, raporu hazırlarken, ilmi kriterlere dayanmakla beraber, bu kriterlerin genel kültüre sahip fakat teknik bilgisi bulunmayan yargıç tarafından kıymetlendirileceğini unut-mamalıdır. Zaten yargıç formüllerin, matematik hesapların ve ilmi terim-lerin inceliklerini bilmiş olsa idi o zaman sahip olduğu kültürü ile bilirkişi-nin yardımına ihtiyacı kalmazdı. Halbuki teknik incelikler, davalarda ge-nellikle bilirkişiye ihtiyaç hissettirmektedir.

Tekniğin ve ilmin inceliklerini bilirkişilerde açık bir şekilde göstermek lüzumunu bir misal ile belirtmek mümkündür :

İki büyük elektrik firması arasında doğmuş olan bir anlaşmazlık hak-kında fikrini söylemek üzere meşhur fizik alimi *EINSTEIN*, bir Amerikan mahkemesi tarafından bilirkişi olarak çağırılmış. Büyük fizik alimi, dava mevzuunu dinlendikten sonra, uzun bir yazı tahtasının önüne geçerek bir seri formüller yazmış ve kısaca formüllerin birinden diğerine geçişini izah etmiş. Yazmayı bitirdikten sonra, hesaplarının netcesinde elde ettiği for-mülü yargıçlara göstererek; “Bana öyle geliyor ki bundan daha açık oluna-maz” demiş. Yargıçların hiç biri büyük alimin takip ettiği yolu ve bilirki-şiliğinin neticesini anlamamışlar. Bu durumda, büyük bir ilmin adamı olan *EINSTEIN*’in fena bir bilirkişi olduğunu söylemek icabeder (3).

Buradan bilirkişiliğin en önemli vasfının açıklık olduğu belirmek-te-dir. Bilirkişi bilinen rakamlardan hareketle neticeyi buluncaya kadar ta-kip edilen yolu anlaşılır bir şekilde açıklamalı, her geçiş belirtilmeli ve mantık silsilesinde atlama olmamalıdır.

(3) Giovanni Galloni 11 Tecnico nel Processo, Edizioni Agricole, Bologna, 1955, S. 18.

3 — Bilirkişinin sorumluluğu

Bilirkişilerin verdikleri mütalâalar ile adaletin tesisinde önemli roller oynadıkları belirtilmişti. Böyle önemli bir hizmet için mütalâa verişte onların kanunî sorumluluklara sahip olacakları da muhakkaktır.

Herşeyden önce bilirkişiler mütalâalarını tam bir dürüstlikle vermedirler. Bir bilirkişinin, kasden, hakikate aykırı olarak fikir veya rapor vermesi suçtur. Bu şekilde mütelâa beyan eden bilirkişiler (Ceza Kanununa göre cezalandırılırlar (Ceza Kanunu, Md. 290) (4). Ancak bilmiyerek ve hata ile hakikat hilafına mütalâa vermek suç teşkil etmez. Kasten hakikate uymıyan ve aykırı olan mütalâa vermek suçtur.

Buna ilâveten ve özel olarak istimlâk davalarında, bilirkişilerin kendilerine resmen takdir edilen ücret haricinde herhangi bir suretle menfaat temin etmeleri de suçtur. Bu şekilde hareket edenler bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve onbin liradan elli bin liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. (İstimlâk Kanunu Md. 33).

B — Bilirkişi raporunun tesiri (kuvveti)

Bilirkişi raporundaki rey ve mütalâalar yargıcın kararlarına birçok ahvalde önemli bir şekilde tesir etmekle beraber, kanunen yargıcı bağlamaz (Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu Md. 286). Bu hal bilirkişiler iki tarafın ittifakiyle tayin edilmiş olsalar veya resmî sıfatı haiz bulunsalar dahi mevcuttur (5).

Yargıç bilirkişi raporlarını kıymetlendirmede serbesttir. Rapor neticeleri yargıç tarafından aynen kabul edilebileceği gibi, tamamen veya kısmen red de edilebilir. Kanunlara göre; bilirkişi yargıcın normal bilgileri arasına girmiyen teknik ve ilmi meselelerde açıklık sağlamak üzere muhakemece tayin edilmiş bir yardımcı olarak kabul edildiğinden, bilirkişinin görüşleri yargıç için sınırlayıcı bir unsur değildir. Yargıç başka bilgiler dolayısıyla aksi bir görüş de serdedebilir.

C — Ziraat Yüksek Mühendisleri ne gibi bilirkişiliklerle karşılaşılırlar

Bilirkişiler bütün mesleklerden (Doktor, Mühendis, Çiftçi, Kimyager vs.) olabilir. Ziraat Yüksek Mühendislerinin de bilirkişi olmaları tabiidir.

(4) Ansay, Adı geçen eser, S. 237.

(5) A. e., S. 238.

Memlektimizde ziraatle ilgili davaların fazlalığı düşünülecek olursa, Ziraat Yüksek Mühendislerine bilirkişi olarak düşen vazifeler daha iyi anlaşılır. Ziraatle ilgili davalarda adaletin tesisinde teknik eleman olacak yargıca yardım etmek Ziraat Yüksek Mühendisleri için şerefli, aynı zamanda vatani ve insani bir vazifedir.

Ziraat Yüksek Mühendisleri genel olarak ziraatle ilgili bilirkişilik için çağırılırlar. Memleketimizde Ziraat Yüksek Mühendislerinin özel olarak karşılaşacakları en önemli bilirkişilik konularının neler olduğu üzerinde duralım.

Ziraat Yüksek Mühendislerinin en fazla karşılaştıkları bilirkişilik konusu istimlâktir. İstimlâk, amme hükmü şahısları ile müesseseleri tarafından, umumi menfaatler için lüzumlu işlere tahsis edilmek üzere, hususi şahıslara ait gayrimenkullerin ve kaynakların bedeli karşılığında değer, pahası peşin verilmek şartıyla, alınmasıdır. İstimlâkte, istimlâk edilen malın değeri kıymet takdiri komisyonları tarafından takdir edilir. (İ.K.Md.10,11) (6). Mal sahipleri takdir edilen bedele karşı Asliye Hukuk Mahkemesinde bir itiraz davası açabilirler (İ.K.Md.14). Bunun üzerine yargıç yeniden bedel takdiri için bir bilirkişi heyeti seçebilir. İstimlâk konusu ziraatle ilgili ise, Ziraat Yüksek Mühendisleri de bu bilirkişi heyetlerine seçilebilirler. Bu durumda Ziraat Yüksek Mühendislerinden, istimlâk edilen malın kıymetinin yeniden takdiri istenecektir.

İstimlâk tam veya kısmî olabilir. Tam istimlâkte bütün arazinin kıymetinin takdiri, kısmî istimlâkte ise, sadece bir kısmının kıymetinin takdiri mevzubahistir. Kısmî istimlâkte özel yollar kullanılır. (İ. K. Md. 12).

İstimlâkte bilirkişilik esnasında karşılaşılabilecek en önemli kıymet takdirleri şunlardır: Çiftlik arazisinin veya müstakil arazi parçasının kıymetinin takdiri, boş arsanın kıymetinin takdiri, çiftlik arazisi üzerindeki veya müstakil binaların kıymet takdiri, meyve bahçelerinin ve meyvesiz ağaçların kıymetinin takdiri.

Bir nevi istimlâk olan irtifak hakkı tesisinden doğacak anlaşmazlıklar için de Ziraat Yüksek Mühendisleri bilirkişi tayin edebilirler. İrtifak hakkı

(6) Ziraat Yüksek Mühendisleri kıymet takdiri komisyonlarına da seçilebilirler. Ziraat Yüksek Mühendisleri bu komisyonlarda esas itibariyle istimlâk edilen malın (arazi, bina vs.) kıymetini takdir ederler. Fakat bu komisyonlarda yapılan hizmet hukuki anlamda bilirkişilik değildir. Kıymet takdiri komisyonlarına seçilen Ziraat Yüksek Mühendislerinin yapacakları kıymet takdirinde takip edilecek yol, bilirkişi olarak yapılan kıymet takdirlerinde takip edilen yollardan farklı değildir. Bu bakımdan, kıymet takdiri komisyonuna seçilen bir Ziraat Yüksek Mühendisi de özel olarak bilirkişiler için hazırlanmış olan bu rehberden istifade edebilirler.

tesisi; bir gayrimenkulün mülkiyetinin istimlâki yerine, gayrimenkulün muayyen kısım ve irtifa veya kaynakları üzerinde kullanma hakkını almaktır.

(İ. K. Md. 4). Böyle bir kullanma hakkının arazi sahibine yükliyeceği zararların kıymetinin takdirinde Ziraat Yüksek Mühendisi bilirkişi olarak çağrılabilir.

İdarece zaruret görüldüğü bazı hallerde istimlâk edilen gayrimenkule, dava açılmış olmasına rağmen, dava neticesi beklenilmeden, el konulabilmektedir. Bu durumda mahkeme istimlâk edilen arazinin kıymet takdirine esas olabilecek bütün evsafını tesbit ettirebilir. Buna “delil tesbiti” denilir. Bu tesbiti yapmada Ziraat Yüksek Mühendisleri eksper olarak çalışabilirler. Bu durumda mahkemeye yapılan itiraza dayanan hukuki anlamda bir bilirkişi mevzubahis değildir.

Ziraat Yüksek Mühendislerinin karşılaştıkları diğer bir bilirkişilik de, zarar ve ziyanın tazmini için hasarın kıymet takdiridir. Meselâ bir hayvan sürüsü bir çiftçinin tarlasına girerek otlamış ve çiftçiye zarar vermiştir. Çiftçi zararının tazmini için dava açmıştır. Verilen zararın miktarını tesbit maksadiyle yargıç bir Ziraat Yüksek Mühendisini de bilirkişi tâyin edebilir. Buna diğer bir misal lokomotiflerden sıçrayan ateşin tarlaları yakması ile hasıl ettiği zararın hesaplanmasıdır. Yanan mahsulün kıymetinin takdirinde de Ziraat Yüksek Mühendisleri bilirkişi olarak görev alabilirler.

Zirai sigortalarda (dolu, hayvan ölümü, bina yangını vs.) hasar ve ziyanın tesbitinde de Ziraat Yüksek Mühendisleri bilirkişi olarak tayin edilebilirler. Memleketimizde henüz zirai sigorta pek gelişmemiştir. Fakat bir ziraat memleketi olmamız ve memleketimizde ziraatın çok riskli olması dolayısıyla zirai sigortanın memleketimizde zamanla gelişeceğine muhakkak nazariyle bakılabilir. Bu tip sigortanın gelişmesine muvazi olarak Ziraat Yüksek Mühendislerinin sigorta maksadiyle bilirkişilik hizmetlerinin de artacağı şüphesizdir.

Yukarıda belirtilen hukuki bilirkişilik hizmetleri haricinde Ziraat Yüksek Mühendisleri, bunlara benzer fakat bilirkişilik diyemeyeceğimiz diğer bir çok kıymet takdiri hizmetleriyle de karşılaşabilirler. Meselâ kredi vermek maksadiyle bankalar arazileri ipotek etmektedirler. Bankalarda çalışan Ziraat Yüksek Mühendisleri arazilerin ipotek kıymetlerinin takdiriyle uğraşabilirler. Satın alınan veya satılan bir çiftliğin kıymetinin, onu alan veya satan tarafından takdiri istenebilir. Ziraat Yüksek Mühendisleri bu şekilde özel şahıslar tarafından kıymet takdiri için de çağrılabilirler.

II — BİLİRKİŞİLİĞİN DAYANDIĞI MEVZUAT

Bilirkişilik farklı konular ve gayeler için yapılmaktadır. İstimlâk, hasar ve zararın tesbiti gibi konularda seçilen bilirkişilikler vardır. Bunların her birisinde seçilen bilirkişiler, özelliklerine göre ayrı kanun ve talimat-namelere göre çalışırlar. Ancak bütün bilirkişilikler müştereken Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu çerçevesi içinde yürütülmektedir.

A — Bilirkişiliğin ana mevzuatı

Bilirkişiliğin ana mevzuatı 18 Haziran 1927 de kabul edilen 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunuyla ortaya konulmuştur (7). Bu kanunun üçüncü kısmı (madde 275 ilâ 286) ehli vukuf'a (Bilirkişiye) aittir. Bilirkişilik müessesesi bu kanun ile kurulmuştur.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu çözülmesi gereken ve özel bilgiyi ve tekniği icabettiren malûmatın toplanılmasında, yargıcın bilirkişinin rey ve mütalâasını almaya karar vereceğini amir bulunmaktadır. (Md. 275).

Bilirkişiliğin genel hükümleri dışında, istimlâk, zarar ve ziyanın tesbiti ve zirai sigortalarda hasarın tayini gibi özel bilirkişiliklerin dayandığı mevzuat, biri birbirinden ayırdırlar. Burada bunların hukuki msnetleri ana hatlariyle verilecektir.

B — İstimlâk bilirkişiliğinin dayandığı mevzuat

İstimlâk bilirkişiliği; 31 Ağustos 1956 tarihinde kabul edilen 6830 sayılı İstimlâk Kanunu (8) ile bu kanunun 9 uncu maddesini kaldıran ve 10, 11, 14, 15, 17, 19 ve 30 uncu maddelerini değiştiren ve iki geçici madde ilâve eden 4 Kasım 1960 tarihinde kabul edilen 122 sayılı kanuna (9) dayanmaktadır.

Buna göre halihazırda istimlâk ile ilgili hükümler bu iki kanunla yürütülmektedir. Amme hükmü şahıslar ile müesseseleri tarafından umumi

(7) Resmî Gazete, 2, 3, 4 Temmuz 1927, Sayı 622, 623, 624. Mer'î Kanunlar Cilt. 1 S. 755-756.

(8) Resmî Gazete 8 Eylül 1956, Sayı 9402, Düstur üçüncü tertip, Cilt 37, Kasım 1955-Ekim 1956, Başvekâlet Matbaası, Ankara 1959, S. 2444-2456.

(9) Resmî Gazete, 10 Kasım 1960, Sayı 10651; Mer'î Kanunlar, Cilt II, 1961, S. 93-102.

menfaatler için lüzumlu işlere tahsis edilmek üzere hususi şahıslara ait gayrimenkullerin ve kaynakların istimlâki ile hususi şahıslar lehine mahsus kanunlarına müsteniden yapılacak istimlâkler bu kanun hükümlerine tabi kılınmıştır. (Md. 1). Bu kanun istimlâk şartlarını (Md. 3) irtifak hakkı tesisini (Md. 4), istimlâk kararını verecek ve tasdik edecek mercii (Md. 6-7), istimlâke takaddüm eden muameleleri (Md. 8) ve satınalma usulünü (Md. 9) hükümlere bağlamıştır.

122 Sayılı kanun, 6830 sayılı kanunun kıymet takdiri komisyonu azasının seçilmesi ve seçme selâhiyeti hakkındaki 9 uncu maddesini kaldırmıştır. Kıymet takdiri komisyonlarının seçme usulü 122 sayılı kanun ile yeni baştan düzenlenmiştir. Bunun gibi 6830 sayılı kanunun kıymet takdiri umumi esasları hakkındaki 11 nci maddesi ile, itiraz ve dava hakkındaki 14 üncü maddesi bilirkişinin seçilmesi hakkındaki 15 inci maddesi tapulu gayrimenkul hakkında katileşen istimlâkin de idare adına tescil hakkındaki 17 inci maddesi, tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkulün idare adına tescili ve zilliyetin haklar hakkındaki 19 uncu maddesi ile, bir idareye ait gayrimenkulün diğer bir idareye verilmesi hakkındaki 30 uncu maddeleri değiştirilmiştir.

6830 sayılı İstimlâk Kanunu ile bu kanunun 122 sayılı kanunla değiştirilen ve getirilen yeni hükümleri ile aldığı son şekli Ek. 2 de bir araya getirilmiştir.

Gerek acele işlerde el koyma zorunluğu sebebiyle gayrimenkulün acele olarak kıymetinin tesbiti (Delil tesbiti raporunun hazırlanması) ve gerekse gayrimenkulün irtifak ve kaynakları üzerindeki irtifak hakkı tesisi için bilirkişiler istimlâk kanunu hükümlerine göre seçilirler.

C — Zirai mülklerin maruz kaldıkları zararlardaki bilirkişilik mevzuatı

Çiftçi mallarının korunması hakkındaki 4081 sayılı kanunun 25. maddesi; koruma ve ihtiyar meclisinin seçeceği bilirkişinin, fiili haber veren bekçi ile birlikte en geç 24 saat zarfında vak'a mahalline giderek zararın miktarını ve hangi şartlar altında yapıldığını tahmin ve tesbit edeceğini amir bulunmakadır (10). Burada seçilecek bilirkişinin şartları belirtilmemiş ise de, Zirat Yüksek Mühendisi bu maksatla çağırılabilir. Bu bilirkişilik mahkemece seçilen bir bilirkişilik değildir. Ancak, Anlaşmazlık halinde Sulh Mahkemesine itiraz yapılabilmektedir. Bunun tetkiki ise umumi hükümlere bağlıdır (Md. 25).

(10) Çiftçi Mallarının Korunması Hakkındaki 2.7.1941 tarih ve 4081 sayılı kanun.

D — Zirai sigortalarda bilirkişilik mevzuatı

Sigortalarda taraflarca seçilen bilirkişiler 6762 sayılı Türk Ticaret Kanununun 1319 uncu maddesine ve bu maddeye dayanarak hazırlanan hükümlere tabidirler. (11)

Muhtelif sigorta şirketlerinin sigorta şartları genel hükümlere bağlı olmakla beraber az çok farklılıklar gösterebilir. Burada ve bundan sonraki açıklamalarda misal olarak Başak Sigorta Anonim Şirketinin umumi şartları verilecektir.

Başak Sigorta Anonim Şirketinde dolu sigortası, seçilen eksperleri (ki buna sigorta umumi şartlarında bilirkişi tabir olunmaktadır) sigorta şirketinin umumi şartlarına bağlamıştır. Bu sigortada, sigortalı mahsullerde hasar ve ziyanın miktarı, sigortalı ile sigortacının eksperleri (Bilirkişi) arasında uyuşarak tesbit olunmaktadır. Tarafların anlaşmaması halinde bir hakem tayin edilmektedir.

Dolu sigortasının tatbikatında doğan anlaşmazlıklara bakmak yetkisi, sigortacının Türkiye Cumhuriyeti hudutları içindeki merkezinin veya poliseyi akteden acentanın bulunduğu yahut hasarın vuku bulduğu mahaldeki Ticaret Mahkemesine yahut ticaret davalarına bakmak yetkisini haiz mahkemeye aittir.

Ticari davalarda dahi deliller ve bunların ikamesi Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanunu hükümlerine tabi olduğuna göre (12) zirai sigortalarda mahkemeye intikal eden davalar için bilirkişi seçimi ve bilirkişinin çalışma durumu, yine 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununa göre yapılır.

Hayvan ölümlerine karşı yapılan sigortalarda, hayvanların kıymetlerinin takdiri için eksperler (bilirkişiler), muhtelif sigorta şirketlerinin "Hayvan ve ölümüne karşı sigorta, polise umumi şartları"na göre seçilmektedirler. Bu umumi şartlar ile 1234 sayılı Hayvanların Sağlık Zabıtası Hakkında Kanunun 17 ve 60 ıncı maddeleri (13) seçimin esaslarını vermektedir.

(11) 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu, Resmi Gazete 9.7.1956, S. 9353.

(12) Aynı kanun, Md. 4, Bend 6.

(13) Resmi Gazete, 14 Mayıs 1928, Sayı 888, Düstur 3 üncü tertip, Cilt 9, S. 483.

III — BİLİRKİŞİNİN SEÇİLMESİ

A — Bilirkişi seçiminin genel prensipleri

Çözülmesi icabeden herhangi bir meselede ve özel bilgi ve tekniği icabet-tiren hususlarda yargıç bunları bilen kişilerin rey ve mütalâasını öğrenmek için bilirkişiye müracaat edilmesine karar vermektedir (H.U.M.K.,Md.275). Yargıcın bilirkişi seçilmesine karar vermesini taraflar isteyebileceği gibi, bu kararı yargıç, res'en de lüzumlu görebilirz. Ancak yargıç davayı hal için kanaatına lüzumlu olan bilgiyi haiz ise, o takdirde bilirkişi tayinine mahal yoktur (14). Hakim her davaya bilirkişi seçmek zorunluğunda de-ğildir.

Bilirkişi iki tarafın anlaştıkları şahıslar olurlar. Yani iki taraf bir şah-sın bilirkişiliğe anlaşırsa o şahıs bilirkişi seçilebilir. Yargıç bilirkişi ola-rak tarafların ittifak ettikleri kimseyi tayin eder. Her iki tarafın isteme-diği bir kimseyi yargıç bilirkişi tayin edemez (15). İki tarafın ittifak edemedikleri durumlarda ise bilirkişi tahkikat yargıcı tarafından seçilir (H. U. M. K. Md. 276).

Özel hallerde rey ve mütalâalarını beyan etmek için hükümet tarafın-dan seçilmiş bilirkişi varsa, bilirkişi bunlar arasından seçilir.

Herhangi bir dava seçilecek bilirkişi adeti üçe kadar değişebilmekte-dir. Davanın durumuna göre yalnız bir kişi de bilirkişi olarak seçilebilir. Bir dava için üçten fazla bilirkişi seçilemez (H. U. M. K. Md. 276).

Bir şahıs yargıç tarafından bilirkişi seçildiği takdirde, taraflarca reddolunabilir. Ancak bilirkişi iki tarafın ittifakı ile tayin edilmiş ise, bu takdirde red olunamamaktadır (16). Ancak hakimler bilirkişileri muay-yen sebeplere dayanarak reddedebilir. Taraflardan gelen red talebi, yargıç tarafından bir hadise olarak kabul ve tetkik olunarak kararlaştırılır (H. U. M. K. Md. 277).

Herhangi bir bilirkişi seçildiği zaman bunun bilirkişiliğine itiraz ve red talebi, "bilirkişiliğine ittilâ tarihinden" itibaren üç gün içinde yapıl-

(14) Ansay, A. g. e., S. 233.

(15) A.e., S. 234.

(16) A. e., S. 234

ması lâzımdır. Bu itiraz bilirkişi tayin eden mahkemeye yapılır (H. U. M. K. Md. 277).

Evvelce aynı konuda şahit olarak dinlenmiş bir şahıs bilirkişi tayin edilebilir. Evvelce şahit olarak dinlenmiş olması o şahsın bilirkişiliğinin reddi için sebep teşkil etmez (17).

Bilirkişi ya taraflarca anlaşarak veya doğrudan doğruya yargıç tarafından seçilir. Bir bilirkişi reddedildiği takdirde yerine başkabirisi aynı şartlar ve yollar ile getirilebilir (18).

Kanunlar kadınların bilirkişi olmayacaklarından bahsetmektedir. O halde bayan Ziraat Yüksek Mühendisleri de bilirkişi seçilebilirler.

Bir kişi bilirkişi seçildikten sonra bunu yapmaya mecburmudur, bundan çekinme ve bunu red hakkı var mıdır? suali akla gelebilir.

Kanunlarımız bilirkişiliği şahadet gibi herkese mecburi kılmamaktadır. Ancak bazı özel meslek ve sanat sahiplerine, verildiği takdirde bilirkişiliği yapmaları mecburi kılınmıştır.

Kanuna göre malûmatına müracaat edebilecek hususu bilmeksizin sanatını icra etmesi kabil olmayan ve alenen icrayı sanat eden kimseler o husus hakkında bilirkişiliği kabule mecburdurlar (H. U. M. K. Md. 278). Buna göre bilirkişiliği kabule mecbur olanlar; evine bir levha asma veya gazete ile ilân etmek gibi şartlar aranmaksızın sanatını herkese karşı icra eden kimselerdir. Şu halde bir Üniversite Öğretim Üyesi, bir Öğretmen, Avukat, Hekim, Gazeteci, Fabrikacı, Çiftçi, Ebe, Kadın veya Erkek olsun, mahkemec bilirkişi seçildiği takdirde onu kabule mecburdur (19). Ziraat Yüksek Mühendisleri de bilirkişi seçildikleri takdirde kabule mecburdurlar.

Bununla beraber bir kazanç gayesi olmıyan, sadece bir sevgiye dayanan veya diğerlerine iyilik ve yardım gayesini güden amatör sanatkarlar ve iş erbabları, bu amatör işlerine taalûk eden konularda bilirkişiliği kabule mecbur değildirler. Meselâ Bir Ziraat Yüksek Mühendisi kendi esas mesleği haricinde aynı zamanda yüksek bir piyanist veya iyi bir ressam olsa ve kendi ruhi ve bedî'i ihtiyaçlarını tatmin için evinde arasıra piyano çalsa ve resim yapsa bir müzik veya resim işi ile ilgili bir davaya bilirkiş olarak seçildiği takdirde onu kabule mecbur değildir.

(17) A. e., S. 233

(18) A. e., S. 233

(19) A. e., S. 236.

Bilirkişiler ancak şahitler hakkındaki sebeplere dayanarak bilirkişiliği kabulden imtina edebilirler (H. U. M. K. Mad. 278). Yalnız bilirkişinin evvelce şahit olarak dinlenmiş olması bir red sebebi olamaz. Yargıtay Genel Kurulunun kararına göre “Bir hususun tesbiti için mahkemece tanık olarak dinlenmiş olan bir kimsenin aynı davada bilirkişi tayini caizdir” (20).

Bilirkişinin red sebebinde taraflar ittifak ettikleri takdirde bilirkişi reddedilmiş olmaktadır. Bilirkişinin reddedilmesi üzerinde ittifak temin edilmezse yargıç, durumu tetkik ederek müsbet veya menfi bir karara ulaşır (21).

Bilirkişinin, bilirkişilik görevini kabule mecbur olduğu durumlarda bu vazifeden çekilmesi suçtur. Cezaya müstelzimdir. Ancak, bu vazifeyi kabule mecbur olduğu halde dahi, zorla götürülemez ve hapsedilemez (22).

Bilirkişi seçimine ait bu genel prensiplerden sonra, Ziraat Yüksek Mühendislerinin bilirkişi seçiminin hangi esaslara göre yapıldığı açıklanacaktır.

B — Ziraat Yüksek Mühendislerinin bilirkişi seçimi

Ziraat Yüksek Mühendislerinin Asliye Hukuk Mahkemesince bilirkişi tayin edilebilmeleri için, Ziraat Mühendisleri Odası tarafından her yılın Ocak ayının ilk haftasında il merkezleri yolu ile Asliye Hukuk Muhakemelerine isimlerinin bildirilmesi lâzımdır. Filhakika 6830 sayılı İstimlâk Kanununun 122 sayılı kanunla değiştirilen 15 inci maddesinin (a) bendi Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her birinin, üyelerinin ikamet mahallini nazara alarak her il için 5 ilâ 15 bilirkişi seçilerek isim ve adreslerini havi listeleri Valiliklere vereceğini amir bulunmaktadır. Bu listeler Valilikçe tasdik edildikten sonra Asliye Hukuk Hakimliğine gönderilir.

Kanuna göre istimlâk edilen gayrimenkulün üstün vasıf ve unsuru nazara alınarak teknik bilirkişinin ikisi de aynı ihtisas kolundan olabilir. (İ. K. Md. 15, 11). Buna göre zirai mülklerin istimlâkinde üç bilirkişiye ihtiyaç olduğu takdirde, ikisi Ziraat Yüksek Mühendisi olabilir.

İstimlâk yapan idarede vazifeli şahıslar ve kıymet takdir komisyonlarına kıymet takdir işinde bulunanlar ile istimlâk edilen gayrimenkullerin

(20) A. e., S. 233.

(21) A. e., S. 237.

(22) A. e., S. 233.

sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı - koca ve üçüncü dereceye kadar (bu derece dahil) kan ve sıhri hısımları ve mülk sahipleri ile menfaatleri müşterek olanlar bilirkişi seçilemezler. (İ. K. Md.— 15/11).

Ziraat Mühendisleri Odasının liste vermediği veya verilen listelerde fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçimi imkânsız olduğu illerde istimplâk edilen gayrimenkulün cins ve hususiyetine göre Bayındırlık, Tarım ve diğer resmî daire ve teşekküllerden alınacak teknik elemanlar ile heyet tamamlanmaktadır. Bunların da bulunmadığı, veyahut fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimine imkân olmadığı takdirde, civar illerde varsa Oda listesinden, yoksa yukarıda belirtilen resmî teşekküllerden alınacak teknik elemanlar ile bilirkişi heyeti tamamlanmaktadır (İ. K. Md. 15/111).

Mahkmelerce gönderilen listelerde yazılı olanlar ile, yukarıdaki şekilde gösterilen kimseler arasında bilirkişi seçmekte taraflar itifak etmedikleri takdirde, bilirkişi yargıç tarafından resen seçilir. Bu maddeye göre seçilen bilirkişiler hakkında umumi hükümler (H. U. M. K. Md. 275-286) tatbik olunur (İK. K. Md. 15/IV).

Ziraat Yüksek Mühendislerinin zirai sigortalarda hasar ve ziyanın tesbiti için bilirkişi seçilebileceği de yukarıda belirtilmişti. Zirai sigortalarda bilirkişi seçimi istimplâk bilirkişiliğinden farklıdır. Sigortalarda hasar ve ziyanın tesbiti için taraflarca (sigortacı ve sigortalı) kendi aralarında anlaşarak bir eksper seçilmektedir. Bu ekspere blirkişi denilmektedir. Bu şekilde bir bilirkişi seçilen şahsın, mahkemece seçilen bilirkişi özelliğine sahip değildir. Bu durum özel bir bilirkişilik şeklidir. Sigortacı ile sigortalı, eksper seçimlerinde uyuşamadıkları takdirde, her iki taraf kendi hakemini tayin etmektedir. Böylece Ziraat Yüksek Mühendisleri taraflarca hakem tayin edilebilirler.

Hayvan ölümlerine karşı yapılan sigortalarda uygulanan umumi şartlar ile 1234 sayılı kanuna göre, Ziraat Yüksek Mühendisleri bilirkişi seçilebilirler.

Zirai sigortada taraflar (sigortalı ve sigortacı) anlaşmadıkları takdirde mahkemeye müracaat edebilirler. Mahkeme Ziraat Yüksek Mühendislerini, bilir kişilik genel hükümleri muvacehesinde bilirkişi olarak vazifelendirebilirler.

IV — BİLİRKİŞİ MAHKEMEDE

Bir Ziraat Yüksek Mühendisi, bilirkişi listesine dahil edildiği, Ziraat Mühendisleri Odasından kendisine yapılan tebliğden öğrenir. Mahkeme bu listeden bilirkişi seçimini yapar. Ziraat Yüksek Mühendisi; mahkemece muayyen bir dava için bilirkişi seçildiğini kendisine gönderilen bir davetiye ile öğrenir (24). Davetiyede bilirkişinin ne zaman hangi mahkemede bulunacağı kayıtlıdır. Buna göre bilirkişi istenilen gün ve saatte mahkemeye gider.

Bilirkişi olarak seçilen kimse bu göreve başlarken yargıç tarafından yemin ettirilir. Yemin bilirkişi raporunun verilmesi sırasında da olabilmektedir.

Mahkemede yargıç dava konusunun aydınlanması için bilirkişiye suallerini sorar. Zaten daha önce taraflar bilirkişi tayinini yargıçtan isterlerken bilirkişinin tesbit etmesini istedikler hususları da söylemişlerdir. Yargıcın sualleri ulaşacağı kararda kendisi tarafından karanlık görülen hususlardır. Bilirkişinin mahkemede tarafları dinlemesi icabettiği hallerde tek taraflı dinliyeemez. Bilirkişi diğer taraf hazır olmaksızın iki taraftan birine sorgu sormaz ve onun konusu hakkında bilgi vermesine imkân yaratamaz. Bilirkişinin bu cihetle riayet etmesi kendisine önceden ihtar olunur (H. U. M. K. Md. 279).

Yargıcın, tarafların ve bilirkişilerin mahkemede muayyen bir saatle toplanmalarından sonra, dava ile ilgili dosya da alınarak dava mahalline hareket edilir.

(2) Bilirkişi davetiye örneği için bakınız; Ek: 3

V — BİLİRKİŞİNİN DAVA MAHALLİNE GİDİŞİ

Dava mahalline gidiş ve mahkemeye geliş masrafları yargıç tarafından tayin edilen tarafca ödenir.

Bilirkişiye yargıç tarafından mahkemede yemin ettirilmemiş ise, dava mahallinde yemin ettirilebilir.

Bilirkişi, dava konusu mahalle giderken ölçme ve tesbit etme vasıtalarının muhakkak beraberinde götürür. Bilirkişinin beraberinde götüreceği bası malzemeler şerit metre, kazık, iplik, kalem ve not defteridir.

Bilirkişi mahallinde hakkında yargıcın izahatını dinler. kendisinden öğrenilmek istenilen hususları, tam bir açıklıkla tesbit eder. İki tarafın kanaatlarını da bir arada dinler. Taraflardan biri olmadan diğerinin ayrı olarak kanaatı dinlenmez.

VI — BİLİRKİŞİLİKTE KULLANILAN KIYMET TAKDİRİ METODLARI

Dava konusu mahale giden bilirkişi, orada bilirkişilik mevzuusuyla ilgili materyal toplıyacaktır. Toplıyacağı materyal, dava konusu ile ilgili olduğu kadar, yapacağı kıymet takdirlerinde takip edeceği metodlar ile de ilgilidir. Bu bakımdan, bilirkişinin materyal toplaması hakkında bilgi vermeğe geçmeden önce genel olarak kıymet takdiri metodları ve Ziraat Yüksek Mühendislerinin karşılaştıkları bilirkişiliklerde kıymet takdiri metodlarının kullanılması hakkında biraz bilgi verilmesi faydalı olacaktır.

A — Genel olarak kıymet takdiri metodları

Kıymet takdirinde kullanılan metodların başlıcaları şunlardır:

- 1 — Gelir metodu,
- 2 — Pazar değeri metodu.
- 3 — Maliyet metodu.

Bu metodlar üzerinde ayrı ayrı duralım:

1 — Gelir metodu

Bu metod, bir malın kıymeti, ondan istikbalde elde edilebilecek bütün ortalama gelirlerin takdir anına biriktirilmesine yahut daha teknik bir deyimle, bir malın kıymeti, ortalama gelirinin yürürlükteki faiz haddine göre kapitalizasyonuna eşittir nosyonuna dayanmaktadır (25).

Gelir metodunda esas, kıymeti takdir edilen malın geliridir. Bu bakımdan, bu metodun tatbik edilebilmesi için, kıymetli takdir edilen malın devamlı gelirinin olması lâzımdır. Meselâ geliri olmayan bir malın (Buğday, Meyve, Zeytinyağı vs.) gelir metoduna göre kıymeti takdir edilemez. Gelir metodu ancak gayrimenkullerin bilhassa arazinin kıymet takdirinde kullanılabilir.

(25) Burada gelir metodunun esasları verilmekle iktifa edilecektir. Fazla bilgi için bakınız, Z. Gökalp Mülâym, Ziraî Kıymet Takdiri, Birinci Kitap, Ankara 1959, S. 16-18, 25-87; Ali Aras, Ziraatte Envanter: Kıymet takdiri ve Amortisman Metodları, Ankara 1959, S. 29-34.

Bu metodda kastedilen gelir, toprağın geliri, diğer bir tabirle arazinin safi kirası, daha teknik bir deyimle arazi rantıdır.

O halde, gelir metoduna göre bir arazinin kıymetini bulabilmek için, o araziden ileride elde edileceği tahmin edilen bütün gelirlerin takdir yapılan zamana biriktirilmesi lâzımdır. Bu biriktirme, özel hesaplar neticesinde bulunmuş şu basit formülle yapılmaktadır (26).

$$K = \frac{R}{r} \quad \begin{array}{l} K = \text{Arazinin aranan kıymeti} \\ R = \text{Arazi Rantı} \\ f = \text{Kapitalizasyon faizi.} \end{array}$$

Bu formülün tatbikini basit bir misalle belirtelim :

Yıllık safi kirası (veya arazi rantı) 10.000 lira olan bir arazinin gelir metoduna göre kıymetinin takdiri isteniyor. Kapitalizasyon faizi 0,05 olarak bulunmuş olsun. Bu durumda arazinin kıymeti

$$K = \frac{10.000}{0,05} = 200.000 \text{ lira olarak bulunur.}$$

Gelir metoduna göre kıymet takdirinde en önemli husus, kıymete esas teşkil edecek arazi rantının bulunmasıdır. Arazi rantı, bir araziden elde edilen gayrisafi istihsal kıymetinden arazi kirası hariç bütün diğer maliyet unsurları çıkartılarak elde edilir (27).

Gelir metodunda, arazi rantı bilindikten sonra, kapitalizasyon faizinin aranmasına geçilir. Kapitalizasyon faizi, araziye yatırılmış sermayelerin faiz nisbetidir.

Arazi emniyetli yatırımlar arasındadır. Dolayısıyla araziye yatırılan sermayelerin kapitalizasyon faizi, daha rizikolu olan diğer yatırımların faiz hadlerine nisbetle oldukça düşüktür.

Kapitalizasyon faizi muhtelif metodlara göre bulunabilir (28).

Pratik olarak kapitalizasyon faizini tesbit için önce araziye benzer muhtelif yatırımların faiz hadleri bulunur. Bu faiz hadlerinin ortalaması, kıymetini takdir ettiğimiz malın kapitalizasyon faizi olarak kabul edilebilir. Kapitalizasyon faizi pratik bir yol olarak yatırımcıların uzun devre

(26) Formülün çıkarılışı teknik bir mevzu olup burada verilmesine lüzum görülmemiştir. Formülün çıkarılışını görmek için bakınız: Mülâyim A. g. e., S. 102-104.

(27) Diğer maliyet unsurları için bakınız Bölüm VI/B. 1 a (aa). (ii).

(28) Kapitalizasyon faizinin bulunmasında tatbik edilen muhtelif metodlar hakkında bilgi için bakınız: Mülâyim,, A. g. e. S. 42-44

zirai ipotek karşılığı verdikleri kredilerin faizlerinin ortalaması olarak alınmaktadır (29).

Gelir metoduna göre kıymet takdiri sadece arazinin, rantını, bulunmuş olan kapitalizasyon faizine bölmekle yapılmaz. Arazinin kıymetine tesir eden muhtelif faktörlerin (şehre yakınlığı, arazinin şekli ve teşekkülü vs.) de nazarı itibare alınması lâzımdır. Bu faktörler, pratik olarak kapitalizasyon faizi değiştirilmek suretiyle kıymetlendirilir. Kapitalizasyon faizinde yapılacak en ufak değişiklik arazinin bulunacak kıymetine büyük tesir edeceğinden, bu kıymetlendirmede çok hassas davranılması icabeder.

2 — Pazar değeri metodu

Bu metod, bir malın pazardaki muhtemel alım-satım fiyatını esas olarak ona kıymet takdir etmektedir.

Bu metodda bir malın kıymeti karşılaştırma ile bulunur. Şöyle ki, seri halinde aynı cinsten malların pazar fiyatları bilindiğinde, kıymet takdiri yapılan mal o seriye karşılaştırılarak benzer mallar tesbit edilir ve fiyatların değişmezliği prensibi tatbik edilerek, mala benzer malın veya malların fiyatları esas alınarak kıymet takdir edilir.

Pazar değeri metodunun tatbik edilebilmesi için şu şartların vukubulması lâzımdır :

- 1 — Aynı şartlar altındaki, yahut çok yeni pazar fiyatlarının bilinmesi.
- 2 — Serbest rekabetin mevcudiyeti.

Bilhassa zirai mülklerin alım satımından bu şartların tam olarak vukuu bulması güçtür. Bir kere zirai bir mülkün alıcı ve satıcıları daima yalnız ticari zihniyet gütmazler. Diğer taraftan, zirai mülklerin satışları zaman ve mekânda çok seyrek olduğundan, zirai mülklerin alım satımında genel olarak serbest rekabet yoktur.

Pazar değeri metoduna göre kıymet takdirinde yapılacak ilk iş, mümkün olduğu kadar fazla sayıda, kıymeti takdir edilen mala benzer malların alım satım fiyatlarının tesbitidir. Sonra bu tesbit edilen fiyatlar incelenmekte, tefsir edilmekte ve sonra da karşılaştırma ile malın kıymeti takdir edilmektedir.

Pazar değeri metodu, bir defa kullanılabilen mallar için (pamuk, buğday, zeytinyağı vs.) için kolaylıkla tatbik edilebilir.

(29) William G. Murray, Farm Appraisal and Valuation (Fourth Edition), Iowa State University Press, Ames Iowa 1961, S. 243.

Pazar değeri metodunun araziye tatbikinde, alım-satım fiatları belli olan arazilerin ayrı ayrı vasıflarının tesbiti şarttır. Diğer taraftan, kıymeti takdir edilen arazinin de özel vasıflarının bilinmesi icabeder. Alım-satım fiatları belli araziler, kıymeti takdir edilen araziye ne kadar benzer olursa, bilinen fiatlar da o kadar faydalı olacaklardır.

Pazar değeri metoduna göre bir arazinin kıymet takdirini basit bir misalle gösterelim.

Meselâ 10 dekarlık bir arazinin pazar değerini takdir etmek durumunda olalım.

Pazar değerini öğrenmek istediğimiz arazinin bulunduğu bölgede, arazi satış fiatlarında kayda değer bir değişikliğin olmadığı bir süre içinde (meselâ bir yıl) kıymetini takdir etmek istediğimiz araziye benzer 4 arazi satılmış olsun. Bu arazilerin büyüklerini ve satış fiatlarını tesbit ederiz. Meselâ bunlar 20, 50, 5, 30 dekar olup 4000, 8000, 1165, 5000 liraya satılmış olsunlar. Bunlardan 1 dekar arazinin satış değerini buluruz :

$$\frac{4000 + 8000 + 1162 + 5000}{20 + 50 + 5 + 30} = \frac{18165}{105} \quad 173 \text{ lira.}$$

Pazar değerini bulmak istediğimiz arazi 10 dekar olduğuna göre, bunu 173 ile çarparak $10 \times 173 = 1730$ lira olarak 10 dekar arazinin kıymetini bulmuş oluruz.

3 — Maliyet metodu

Maliyet metodu da, gelir metodu ve pazar değeri metodu kadar önemli olmamakla beraber, bazı özel hallerde bir kıymet takdiri metodu olarak kullanılmaktadır. Bilhassa binaların kıymet takdirinde ve zarar-zıyan tazmininde maliyet metoduna müracaat edilmektedir. Maliyet metodu bir mala, maliyetine dayanarak kıymet takdiridir.

Maliyet bir müteşebbis bir malı istihsal edinciye kadar yapmış olduğu masrafların yekûnudur. Bu, malı istihsal ederken kullanılan sermayelerin faizini, ücret ve maaşları, vergileri, amortisman masraflarını vs. içine alır.

Bir malı istihsal etmek için yapılmış olan masraflara istihsal maliyeti denir. Fakat geçmişte istihsal edilmiş olan bir malın bugün yeniden istihsal edilebilmesi için yapılması icabeden masraflar yekûnuna “yeniden istihsal maliyeti” denir.

Meselâ bir evin inşa bedeli 100.000 liradır dendiği zaman evin “istihsal maliyeti”; bu evin yeniden inşa bedeli 125.000 liradır dendiği zaman, evin “yeniden istihsal maliyeti” kastelmektedir. İkinci halde, eskiden inşa edilmiş bir ev mevcuttur. Acaba aynı ev şimdi yeniden inşa edilecek olsa maliyeti ne olabilir, bu belirtilmek istenmiştir.

B — Ziraat Yüksek Mühendislerinin karşılaştıkları bilirkişiliklerde kıymet takdiri metodlarının kullanılması.

Rehberin birinci bölümünde belirttiğimiz üzere memleketimizde Ziraat Yüksek Mühendisleri başlıca 3 ana tip bilirkişilikle karşılaşmaktadırlar:

- 1 — İstimlâk,
- 2 — Zarar-zıyan tesbiti,
- 3 — Ziraî sigorta.

Şimdi bu bilirkişiliklerde hangi kıymet takdiri metodlarının kullanılacağını belirteceğiz.

1 — İstimlâkle ilgili bilirkişiliklerde kıymet takdiri metodları

6830 sayılı İstimlâk Kanunu, (Md. 11) genel olarak istimlâk edilen malın istimlâk değerinin, geliri ve pazar değeri, binalarda ayrıca maliyet değeri nazarı itibare alınarak yapılmasını amirdir. Nitekim İstimlâk Kanununda bilirkişi, kıymet takdirinde, gayrimenkulün, “Kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini”,

“Gayrimenkulün halihazır durumuna, mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelirini”,

Yapılarda istimlâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiatlarına göre maliyetini ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payını”,

Gayrimenkulün emsalinin istimlâke tekaddüm eden tarihteki alım-satım rayicini”,
esas tutar denilmektedir. (İ. K. Md. 11).

Tabii bu hükümler, bilirkişinin istimlâke kıymet takdirinde takip edeceği genel yolu göstermekte olup, özel vakalarda bilirkişinin nasıl hareket edeceğini belirtmez.

Bilirkişi istimlâkle ilgili vakalarda, bir çiftliğin, sadece bir arazi parçasının, bir binanın, bir arsanın, bir meyve bahçesinin veya bir ağaçlığın

kıymetini takdirle karşılaşabilir. Veya bir zirai mal üzerinde irtifak hakkı tesisi mevzubahis olabilir.

Biz şimdi burada muhtelif istimlâk vakalarında bilirkişinin hangi kıymet takdiri metodlarını ve nasıl kullanması icabettiğini belirteceğiz.

a — Çiftliğin kıymet takdiri

Herhangi bir sebeple istimlâk edilmiş olan bir çiftliğin kıymetini yeniden takdir maksadiyle bir Ziraat Yüksek Mühendisi bilirkişi tayin edilmiş olabilir. Çiftlikten maksat arazi ve binaların bir arada mütalâa edilmesidir.

İstimlâk Kanununa göre bir çiftliğin kıymet takdirinde gelir metodu, pazar değeri metodu ve binalar için ilâveten maliyet metodu bir arada tatbir edilecektir (İ. K. Md. 11).

(aa) — Gelir metodu

Gelir metoduna göre bir çiftliğin kıymetini takdir için şu şekilde hareket edilecektir: Önce çiftliğin kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurlar ortaya konulacak, sonra çiftliğin ortalama normal arazi rantı ve kapitalizasyon faizi tesbit edilecek ve daha sonra tesbit edilen bütün bu hususlara dayanarak ve gerekli formüller kullanılarak çiftliğin kıymeti takdir edilecektir.

(i) Çiftliğin kıymetine tesir edebilecek vasıf ve unsurların ortaya konulması

Daha önce belirttiğimiz üzere, gelir metoduna göre bir çiftliğin kıymeti, onun gelirlerine ve kapitalizasyon faizine bağlıdır. Çiftliğin kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları iki grup altında toplayabiliriz:

(1) Gelirler ve onları elde etmek için yapılan masrafların miktarları üzerine tesir eden vasıflar,

(2) Kapitalizasyon faizi üzerine tesir eden vasıflar. Bu vasıflara çiftliğin rahatlığı da denilir.

Çiftliğin kıymetine tesir edebilecek başlıca vasıf ve unsurlar:

Çiftliğin bulunduğu muhitteki iklim şartları: Bu bakımdan bilhassa dolu, don, kuraklık, şiddetli rüzgâr gibi anormal hava şartları önemlidir. Bu anormal hava şartları çiftliğin geliri üzerine tesir eder.

Çiftliğin bulunduğu muhitteki sıhhi durum: Çiftliğin bulunduğu böl-

gede bazı önemli hastalıkların bulunması, kapitalizasyon faizine tesir eder, zira bu bölgelerde satılacak çiftliklere talep az olur.

Sel, şiddetli erozyon gibi tabii felâketlerin sıklığı: Bu vasıf, hem çiftliğin gelirine (ortalama mahsulün azlığı, toprak muhafazası için fazla masraf mecburiyeti), hem de böyle yerlerdeki çiftliklere yatırılan paranın rizikosu fazla olduğundan kapitalizasyon faizine tesir eder.

Çiftliğin pazara uzaklığı, yol durumu ve taşıma imkânları: Bu vasıf, istihsal edilen mahsullerin ve istihsal vasıtalarının çiftlik avlusu fiatları üzerine, dolayısıyla çiftliğin geliri üzerine tesir eder.

Çiftliğin şehire yakınlığı: Bu vasıf çiftlik avlusu fiatları üzerine tesir ederek çiftliğin gelirini etkilediği gibi, kapitalizasyon faizine de tesir eder. Çiftlik şehirde yakın ise, rahatlığı artacağından kapitalizasyon faizi küçülebilir, uzak ise büyüyebilir.

Çiftliğin yoldan, okuldan, demiryolu istasyonunda, şayet varsa limandan, nehirden ve civardaki fabrikalardan uzaklığı da, hem gelir üzerine hem de kapitalizasyon faizine tesir eder.

Mülkiyet bakımından sosyal emniyet: Arazinin bulunduğu bölgede sosyal emniyetin mevcut olması veya olmaması, satışa çıkarılan çiftliğin talebi üzerine dolayısıyla kapitalizasyon faizine tesir eder.

Toprağın verimliliği: Toprağın verimliliği çiftliğin geliri üzerine tesir eder. Verimlilik bakımından bilhassa toprağın fiziki yapısı, toprağın kimyevi durumu (Hümüs, Ph, Potas, vs.), toprak altı yapısı, arazinin pozisyonu, toprağın meyil ve yönü, arazi sulanıyorsa durumu, suyun yapısı, içme suyunun mevcudiyeti, taban suyu seviyesi gibi hususların tesbiti önemlidir.

Çiftliğin arazi genişliği: Bu vasıf arazinin kapitalizasyon faizi üzerine tesir etmektedir. Şöyleki, bir bölgede dekar başına gelirleri aynı olan iki çiftliğin genişliklerine göre talepleri farklı olmaktadır. Çünkü, her bölgede, o bölgenin ziraat metodlarının en iyi şekilde tatbik edilebildiği bir ortalama işletme genişliği mevcuttur. Bölgenin normal ziraatının yapılabildiği ortalama genişlikteki arazilere sahip çiftliklere talep daha fazla olmakta, dolayısıyla bu araziler dekar başına daha yüksek fiatla satılabilmektedir.

Arazinin şekli: Çiftliğin arazisinin şeklinin düzgün olması veya olmaması onun hem gelirine, hem de kapitalizasyon faizine tesir eder. Şekli

düzgün olmıyan bir arazide dekara isabet eden sınır uzunluğu, şekli düzgün olana nisbetle daha fazladır. Dolayısıyla böyle bir arazide mahsullerin bekçiliği ve muhafazası daha güçtür. Şekli düzgün olmıyan bir arazide, sınır boyunca meydana gelen ekilebilir toprak kaybı, dekar başına yaptırılacak yol, hendek, çit miktarı daha fazladır.

Çiftlik arazisinin teşekkülü: Çiftliğin gelirine ve kapitalizasyon faizine tesir eder. Birbirinden uzak tarlalardan meydana gelen çiftliğin verimi düşüktür. Böyle çiftliğe talep azdır. Muhafazası zordur. Muntazam bir işletme kurulması güçtür.

(ii) Ortalama normal arazi rantının (safi gelirin) tayini

Arazi rantının tayini, çiftliğin mal sahibi tarafından, ortakçılıkla veya kiracılıkla işletilmesine göre değişir.

Mal sahibi tarafından işletildiğine göre bir çiftliğin arazi rantının tayini :

Bu durumda arazi rantı, çiftlik bilânçosunu tetkik ile bulunabilir.

Mal sahibi tarafından normal olarak işletilen ve dolayısıyla müteşebbis kârının sıfır olduğu bir işletmede arazi rantı şu eşitliğe göre bulunur.

Arazi rantı = Gayrisafi istihsal kıymeti - Muhtelif masraflar.

O halde bilirkişinin, mal sahibi tarafından işletilen bir çiftliğin arazi rantını bulabilmek için çiftliğin gayrisafi istihsal kıymetini (gayrisafi hasılatını) ve bundan çıkarılacak muhtelif masrafların değerlerini, normal bir müteşebbise göre hesaplanması icabetmektedir.

Gayrisafi istihsal kıymetini hesaplamak gayesiyle önce işletmeden ilerde elde edilecek normal mahsul miktarı bulunacak bu miktarlara istikbalde vuku bulması muhtemel fiatlar tatbik edilerek gayrisafi istihsal kıymeti elde edilecektir.

İşletmede elde edilecek mahsul miktarlarının nasıl tayin edilebileceğini görelim:

İşletmede 8-10 yıldan beri tutulan muntazam muhasebe kayıtları mevcut ise, geçmiş yıllara ait (8-10 yıl) istihsallerinin aritmetik ortalaması alınabilir. Böylece, iklim şartlarının tesirlerinden uzak ortalama istihsalı elde etmiş oluruz.

Çiftliğin muntazam muhasebe kayıtları yoksa (memleketimizde ekseriya yoktur), bu durumda bilirkışı, arazinin tesbit etmiş olduğu vasıflardan hareket eder, kıymet takdiri yapılan araziyle aynı vasıflara sahip diğer arazilerdeki 8-10 yıllık mahsul randımanlarını tesbit eder. Bu randımanları kıymetini takdir ettiği araziye tatbik ederek araziden elde edilecek mahsul miktarlarını bulur.

Birçok hallerde başka arazilere ait mahsul randımanları da bilinmiyebilir. Bu durumda bilirkışı çiftliğin, tesbit etmiş olduğu vasıflarına ve şahsi teknik bilgilerine dayanarak, çiftlikten elde edilebilecek randımanları tesbit edebilir.

Burada bulunacak mahsul randımanları geçmiş yılların basit bir ortalaması olmamalı, gelecekte vuku bulma ihtimali olan ortalamalar olmalıdır (30).

Meselâ kıymeti taktir edilen çiftlik pamuk arazisine sahip olsun. Pamuk son yıla kadar susuz olarak ekiliyor olsun. Çiftliğin geçmiş 8 yıla ait dekara randımanı 50, 60, 55, 40, 60, 40, 70, 200 Kg. tesbit edilmiş bulunsun. Bu durumda geçmiş 8 yıla ait ortalama randıman 72 Kg. dır.

Kıymet takdiri bakımından randıman olarak 72 Kg. çekirdekli kütlü pamuğu almak hatalıdır. Zira, istikbalde elde edilecek ortalama randıman 200 Kg. kütlü pamuk civarında olacaktır.

Kıymeti takdir edilecek çiftlikten ileride ortalama olarak elde edilebilecek mahsul miktarları bulunduktan sonra birim mahsullerin fiatlarını tesbit kalıyor. Bu fiat tesbiti oldukça güç bir işlemdir.

Bu bakımdan en uygun yol, o pazarda, o an için ileride vuku bulacağı tahmin edilen fiatların alınmasıdır. Bunlar memleketin gümrük ve para politikası, teknolojik durum, yiyecek alışkanlıkları, hükümet programları politikasına göre ayarlanacak cari fiatlar olacaktır.

Bu fiatlar çiftlikle istihsal edilen mahsul miktarlarına tatbik edilerek gayrisafi istihsal kıymeti bulunmuş olur.

Böylece çiftliğin ortalama gayrisafi istihsal kıymeti bunlunduktan sonra, muhtelif masrafların değeri tayin edilir. Muhtelif masraflar şu unsurlardan teşekkül eder:

— Çiftlikten elde edilen mahsullerden tekrar işletmede kullanılanlar tohum, yem, gübre vs.),

(30) Giuseppe Tassinari, Manuale dell' Agronomo, 111, Ed., Ramo Editoriale degli Agricoltori, Roma 1951, S. 2115.

— Çiftlik haricinden temin edilen istihsal vasıtaları (tohum, yem, mücadele ilâçları vs.) ve hizmetlerin tedariki masrafları.

— Sabit sermayelerin amortisman, sigorta, tamir ve bakım masrafları (bunlar genel olarak bir yüzde olarak alınırlar).

— Müstecir sermayesi (hayvan sermayesi, alet ve makina sermayesi, mütedavil işletme sermayesi) faizi.

— İdare ücret karşılığı.

— El emeği ücret karşılığı.

— Arazi vergisi.

Bu masraflardan idare ücret karşılığı, çiftliğin gayrisafi istihsal kıymetinin belli bir yüzdesi (memleketimiz için %5 uygundur) alınmak suretiyle bulunur. Masraflar arasında en büyük yekûn tutarı ise el emeği ücret karşılığıdır. Çiftliğin gayrisafi istihsal kıymetinin %50 sine kadar çıkabilir. Bunu hesaplayabilmek için bilirkişi, önce çiftliğe lüzumlu yıllık el emeği miktarını gün olarak hesaplar. Bu bölgeyi iyice tanıyan bilirkişi tarafından kolaylıkla yapılabilir. Aksi halde, Ziraî İşletmecilik kitaplarında verilen zirai iş takvimlerinden istifade edilebilir (31). Sonra, bu iş miktarına ortalama birim ücret tatbik edilir.

Ortakçılığa göre bir çiftliğin arazi rantının tayini :

Bunun için bilirkişinin, önce yürürlükte olan ortakçılık kontratını ve buna göre mal sahibi ile ortakcının iştiraklerini ve gayrisafi istihsalden hisselerine düşen yüzde nisbetlerini tesbit etmesi lâzımdır.

Bu nisbetlere göre kolaylıkla mal sahibinin hissesine düşen gayrisafi istihsal kıymeti bulunabilir. Daha sonra mal sahibinin yüklenmiş olduğu muhtelif masrafların miktarı tesbit edilir.

Bu masrafların miktarı mal sahibinin hissesine düşen gayrisafi istihsal kıymetinden çıkarılmak suretiyle arazi rantı elde edilmiş olur.

Bu şekilde arazi rantının bulunabilmesi için, kıymeti takdir edilen çiftliğin mutlaka ortakçılıkla işletilmekte bulunması şart değildir. Çiftliğin bulunduğu bölgede ortakçılık yaygın ise, onlara dayanarak da kıymeti takdir edilen çiftliğin arazi rantı bulunabilir.

(31) Muhtelif entansifteki işletmelerde lüzumlu insan işi miktarı için bakınız: Kâzım Köylü, Ziraî İşletmecilik, Ankara 1963, S. 334-342.

Kiracılığa göre bir çiftliğin arazi rantının tayini :

Kiracılıkla işletilen bir çiftlikte arazi rantı, kiracının çiftlik sahibine ödediği kiradan, çiftlik sahibinin yüklenmiş olduğu masraflar çıkarılmak suretiyle bulunur.

Çiftlik sahibinin yüklenmiş olduğu masraflar şunlardır:

- 1 — Arazi vergisi,
- 2 — Arazi sermayesinin amortisman, sigorta, bakım ve tamir masrafları,
- 3 — İdari masraflar (kiranın % 3 ü).

Bu şekilde arazi rantının bulunabilmesi için, kıymeti takdir edilen çiftliğin kiracılıkla işletilmiş olması faydalıdır. Fakat mutlaka lâzım değildir (32).

Kiracılığın yaygın olduğu bir bölgede, kiracılıkla işletilmeyen bir çiftliğin de arazi rantı, kiracılığa göre bulunabilir.

Kiracılığa göre arazi rantını tesbit etmenin hareket noktası, kıymeti takdir edilen çiftliğin aktüel kirası olmayıp, o çiftliğin kıymet takdiri anında hakkı olan kiradır.

Bilirkişinin, çiftliğin takdir anında hakkı olan kira bedelini (yani normal kirayı) tesbit etmesi lâzımdır. Bunun için bilirkişi, kıymetini takdir ettiği çiftliğe muhtelif vasıflar bakımından benzer diğer çiftliklerin kiralarını tesbit edecek ve mukayese suretiyle kıymetini takdir ettiği çiftliğin kira bedelini elde edecektir.

Kiracılığa göre arazi rantının bulunması, mal sahibi tarafından veya ortaklıkla işletilmesine göre arazi rantının bulunmasından çok daha pratik ve kolaydır. Bu bakımdan bilirkişiye kiracılığın yaygın olduğu bölgelerde, kıymetini takdir ettiği çiftlik mal sahibi veya ortaklıkla işletilse dahi, arazi rantını kiracılığa göre tesbit tavsiye edilebilir.

(iii) Kapitalizasyon faizinin tayini

Kapitalizasyon faizi, önce gelir metodunun izahında belirtildiği şekilde (Bakınız Bölüm VI/A. 1), ortalama faiz haddi olarak bulunur. Memleketimizin şartlarına ortalama faiz haddi, %5 kabul edilebilir.

(32), Tassinari, A. g. e., S. 2111.

Bu şekilde bulunan ortalama faiz haddi bir hareket noktasıdır. Fakat aynen kabul edilemez. Bunun, kıymeti takdir edilen çiftliğe uydurulması lâzımdır. Bu maksatla bilirkşi, daha önce belirtilmiş olduğumuz çiftliğin kapitalizasyon faizine tesir eden bütün vasıflarını (çiftliğin şehre yakınlığı, sosyal emnyet, arazinin şekli ve teşekkülü vs.) hatırlamalı (Bakınız Bölüm VI/B 1.a), kıymetlendirmeli ve bunlara göre bulunmuş olan ortalama faiz haddini azaltıp çoğaltarak kıymeti takdir edilen çiftliğe tatbik edilecek kapitalizasyon faizini tesbit etmelidir.

(iv) Çiftliğin kıymetinin aranması

Bilirkşi tesbit etmiş olduğu arazi rantını kapitalizasyon faizine bölerek istimlâk edilen çiftliğin gelir metoduna göre kıymetini bulur.

$$\text{Çiftliğin gelir metoduna göre kıymeti} = \frac{\text{Arazi Rantı}}{\text{Kapitalizasyon faizi}}$$

(bb) — Pazar değeri metodu

Daha önce belirttiğimiz üzere istimlâk edilen çiftliğin kıymeti gelir metodu ve aynı zamanda pazar değeri metoduna göre yapılacaktır (Bakınız Bölüm VI/B.1.a).

Pazar değeri metodunun esaslarını yukarıda belirtmiştik (Bakınız Bölüm VI/A.2).

Bu metodun İstimlâk Kanununa göre bir çiftliğin kıymetini takdirde tatbikatı şöyle olacaktır :

6830 sayılı İstimlâk Kanunu (Madde 11) “Gayrimenkulün emsalinin istimlâke tekaddüm eden tarihteki alım satım rayicini” esas olmayı amir dir.

O halde çiftliğin istimlâk edildiği tarihte, o bölgede çiftliğe benzer çiftliklerden alım-satımı yapılmış çiftliklerin bulunması lâzımdır. Şayet bu şekilde alım-satım fiatları bilinen çiftlikler mevcut ise, mukayese yoluyla çiftliğin pazar kıymetini bulabiliriz.

Bu durumda çiftliğin pazar değeri basit veya bileşik mukayeseye göre bulunabilir.

(i) Basit mukayeseye göre bir çiftliğin
pazar değerinin takdiri

Bu usulde önce kıymet takdiri yapılan çiftliğe benzer ve gerçek satış

fiatı bilinen diğerk bir çiftlik bulunur. Daha sonra bu iki çiftliğin kıymetleri ile oranlı ve bilinen ölçülebilir bir mukayese unsuru bulunur. Bu mukayese unsuru arazi genişliği, arazi kirası, gayrisafi istihsal kıymeti ve arazi vergisi olabilir.

Basit mukayeseye göre pazar değerinin bulunmasında şu formül kullanılır:

$$X = \frac{a.K}{b}$$

X = Kıymeti takdir edilecek A çiftliğin bilinmeyen pazar değeri,

a = Çiftliğin bilinen mukayese unsuru.

K = Mukayese için alınmış olan B çiftliğinin bilinen satış fiyatı.

b = B çiftliğinin bilinen mukayese unsuru

Yukarıda formülün tatbikini basit bir misalle gösterelim.

A ve B çiftlikleri aynı bölgede bulunsun, muhtelif vasıflar bakımından birbirinin benzeri olsun ve her birisi normal şartlar altında kiraya verilmiş bulunsun. Bunlardan B çiftliği istimplâk tarihine yakın bir zamanda 100.000 liraya satılmış olsun.

Bu iki çiftliğin normal kira bedelleri bilindiğinden mukayese unsuru olarak alınabilirler.

A çiftliği 15 000 liraya, B çiftliği ise 8000 liraya kiraya verilmiştir.

Yukarıdaki formüle göre A çiftliğinin kıymeti

$$X = \frac{a. K}{b} = \frac{15.000 \times 100.000}{8000} = 187500 \text{ lira}$$

olarak hesaplanır.

Basit mukayeseye göre pazar değerinin takdirinin doğru netice verebilmesi için şu şartların mevcudiyeti lâzımdır :

1 — Mukayese edilen A ve B çiftlikleri aynı vasıfları haiz olmalı, diğerk bir deyimle birbirlerinin benzeri olmalıdırlar,

2 — B çiftliğinin bilinen gerçek satış fiyatı normal olmalıdır.

3 — Alınan mukayese unsuru, her iki çiftlik için de, çiftliklerin pazar değerleri ile aynı oranda olmalıdır.

(ii) Bileşik mukayeseye göre bir çiftliğin
pazar değerinin takdiri

Bu usulde, basit mukayeseye göre pazar değerinin takdirinde takip edilen yol kullanılır. İu farklı, burada mukayese için birden fazla çiftlik alınır. Burada formül şu hale gelir.

$$X = a \times \frac{K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n}{b_1 + b_2 + b_3 + \dots + b_n}$$

Mukayese için alınmış olan muhtelif çiftliklerin bilinen satış fiyatları $K_1, K_2, \dots, K_n$ ile, aynı çiftliklerin bilinen mukayese unsurları ise $b_1, b_2, b_3, \dots, b_n$ ile gösterilmiştir.

Bileşik mukayeseye göre pazar değerinin takdiri basit mukayeseye göre pazar değerinin takdirinden daha doğru netice verir, fakat tatbikatta, pazar değerini takdir edeceğimiz çiftliğe benzer birçok çiftliğin istimlak tarihine yakın normal satış fiyatı ve mukayese unsurlarıyla ilgili rakamları tesbit etmek oldukça zordur.

Misal :

Farzedelimki pazar değeri aranan bir A çiftliği satış fiyatları ve genişlikleri bilinen ve bir çok bakımlardan A çiftliğine benzer olan 3 çiftlik ile mukayese edilsin :

A çiftliğinin genişliği 50 dekadır.

Diğer üç çiftliğin tesbit edilen satış fiyatları ve genişlikleri $K_1 = 10.000$ T.L., $K_2 = 25.000$ T.L., $K_3 = 75.000$ T.L.

$b_1 = 15$ dekar, $b_2 = 35$ dekar, $b_3 = 100$ dekadır.

Buradan A çiftliğinin pazar değeri :

$$X = 50 \cdot \frac{10.000 + 25.000 + 75.000}{15 + 35 + 100} = 50 \cdot \frac{110.000}{150}$$

40.000 lira olarak bulunur.

(iii) Tipik kıymetlere göre bir çiftliğin
pazar değerinin takdiri

Önce çiftliğin arazisi, belli nevi'de ve sınıfta homojen parçalara ayrılır.

Arazi nevi bir toprak parçasının daimi olarak belli bir kültüre tahsisidir. Kıymet takdirinde kullanılan başlıca arazi nevi'leri şunlardır :

— Tarla arazisi	{	Kıraç
— Ağaçla karışık tarla arazisi.		Sulu
— Meyvelik		Bağ
	{	Zeytinlik
		Şeftalilik, vs.
		— Ağaçlık
		— Orman
		— Çayır arazisi
		— Mer'a arazisi
		— Sazlık ve kamışlık arazi.

Her arazi nev'inde verimliliğe göre muhtelif sınıflara (1 inci sınıf, 2 inci sınıf, 3 üncü sınıf tarla arazisi gibi' ayrılabilir.

Sonra o bölgede her arazi nev'i ve sınıf toprak parçasının ortalama alım-satım değeri üzerinde istatistiki bilgi toplanır ve bu bilgilere dayanılarak her tip toprak parçasının birim fiatı tesbit edilir.

Bu ortalama birim fiatlar, çiftlikte tekabül ettikleri miktarlarla karşıpılarak her arazi parçasının değeri bulunmuş olur. Bunlar toplanarak çiftliğin kıymeti elde edilir.

Meselâ 100 dekar genişliğindeki bir çiftlik şu arazi nev'ilerinden meydana gelmiş olsun :

Tarla arazisi dekarı	70 dekar.
Bağ	10 dekar.
Zeytinlik	20 dekar.

Bilirkişi o bölgede bu arazi nev'ilerinin ortalama pazar değerlerini araştırdığından şu değerleri bulmuş olsun :

Tarla arazisi dekarı	300 lira
Bağ	„ 2000 „
Zeytinlik	„ 3000 „

O halde çiftliğin değeri :

70 X 300	= 21.000
10 X 2000	= 20.000
20 X 3000	= 60.000

Yekûn 101.000 lira olarak bulunur.

Tipik kıymetler metodunun tatbik edilebilmesi için, bölgede muhtelif nev'i ve sınıfta toprak parçasının alım-satım fiatlarının bilinmesi lâzımdır. Bu şart her zaman kolaylıkla vuku bulmaz.

Şayet bölgede arazi nev'i ve sınıf adeti az olursa, yani topraklar homojen ise (İç Anadoluda olduğu gibi) metodun tatbiki kolaylaşır. Çünkü az adette olan arazi nev'i ve sınıflar için alım-satım fiatları temin etmek kolaylıkla mümkün olabilir.

(cc) — Maliyet metodu

İstimlâk edilen çiflikte mevcut binaların (ikametgâh, ahır, samanlık, hangar vs.) kıymeti ise gelir ve pazar değeri metoduna ilâveten maliyet metoduna göre bulunacaktır.

6830 sayılı İstimlâk Kanununa göre kıymet takdirinde bilirkişi “yapılarda istimlâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiatlarına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payını” da esas alır denilmektedir.

Kanuna göre, binaların yeniden inşa kıymetleri hesaplanacak ve bu şekilde bulunan kıymetten binanın yıpranma payı düşülecektir. Yıpranma payının kastedilen mana amortismanıdır. Bu pay binaların cinsine göre değişir.

Meselâ bir taş binanın yeniden inşa kıymeti 30.000 lira olarak bulunmuşsa, bu bina 20 yıl önce yapılmışsa ve amortisman payı %1 ise, bu durumda binanın istimlâk kıymeti :

$$30.000 - (30.000 \times 0,01 \times 20) = 24.000 \text{ lira olarak bulunur.}$$

Tablo — 1 : Muhtelif binalarda amortisman

Binanın Nev'i	Amortisman Nisbeti (%) :
Taş ve ahşap binalar	1
Kerpiç binalar	3

Kaynak: Köylü, A.g.e. S. 201 den ortalama değerler olarak hesap edilmiştir.

Binaların yeniden inşa kıymeti sentetik veya analitik olarak hesaplanabilir.

Sentetik olarak, kıymeti takdir edilen binanın cinsi belli olduğuna göre, o cins binaların kıymet takdiri yılında metrekaresinin inşa bedeli tesbit edilir. Sonra binanın kaç metrekare olduğu hesaplanır ve buna göre kıymeti bulunur.

Binalarda bütün Türkiye'ye şamil metrekare kıymeti vermek mümkün değildir. Bölgeden bölgeye değişebilir. Meselâ Ankara'da yapılan bir araştırmaya göre muhtelif tip zirai binalarda metrekare fiatları Tablo 2 de olduğu gibidir.

Analitik olarak ise, binanın kaç mal olacağı (kullanılan materyalin değeri, el emeğinin değeri vs.) bizzat bilirkişi tarafından hesaplanacaktır.

Tablo — 2 : Ankara ilinde muhtelif tip zirai binalarda metrekare fiatları (1964)

	Kerpiç	Taş ve Ahşap
İkametgâh	76	92
Ahır	56	66
Samanlık	53	61
Ağıl	49	—
Hangar	59	72

Kaynak: Ali Balaban, Ankara Vilâyetinde Ziraat İşletmelerinin Bina Durumu, İmar ve İskân Bakanlığı Merkez Genel Müdürlüğü, Araştırma Dairesi 9. Ankara 1964, S. 15. deki 1957 ye ait Fiatlar İnşaat malzemesi fiat endeksler ivasımasıyla 1964 fiatlarına irca edilmiştir.

b — Çiftliğin kısmi kıymet takdiri

Bir çiftlik tamamen istimplâk edilebileceği gibi, sadece bir kısmı da istimplâk edilebilir. İstimlâk Kanununla buna kısmi istimplâ denilmektedir (İ. K. Md. 12).

Kısmi istimplâkte kıymet takdirinde de esas itibariyle, bir çiftliğin tam istimplâkindeki kullanılan kıymet takdiri metodları aynen (gelir metodu, pazar değeri metodu, maliyet metodu), kullanılacaktır (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a).

Sadece kanuna göre, kısmi istimplâk tabi olmayan kısım kıymetinde is-

timlâk sebebiyle hasıl olan düşüklük veya artış da nazarı itibare alınmaktadır (İ. K. Md. 12). Bu düşüklük veya artışın nasıl nazari itibare alınacağı ileride belirtilecektir. (Bakınız Bölüm VII/A. 2).

c — Çıplak tarla arazisinin kıymet takdiri

İstimlâk edilen arazi bir çiftlik veya bir çiftliğin bir kısmı olabileceği gibi, müstakil bir tarla da olabilir.

Bu durumda da, bilirkişi gelir metodu ve pazar değeri metodu tatbik ederek arazinin kıymetini bulacaktır.

Gelir metodu ve pazar değeri metodunun tatbiki, aynen bir çiftliğin kıymet takdirinde olduğu gibidir (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a).

Çıplak tarla arazisinin pazar değeri tipik kıymetlere göre kolaylıkla bulunabilir (Bakınız VI/B. 1. (bb) (iii).

Gelir metodunda arazi rantı dekara gayrisafi istihsal kıymeti bulunduktan sonra, ondan dekara muhtelif masraflar çıkarılmak suretiyle de bulunabilir (Bakınız Ekl. 4).

d — Meyve bahçelerinin kıymet takdiri

İstimlâk kanununa göre, meyve bahçelerinin kıymet takdirinde de gelir metodu ve pazar değeri metodu bir arada kullanılacaktır. Meyve bahçesinin yeni tesis edilmiş, dolayısıyla henüz meyveye yatmamış olduğu hallerde maliyet metodu kullanılabilir.

Meyve bahçelerinin kıymet takdirinde pazar değeri metodunun tatbiki herhangi bir özellik arzetmez. Aynen çiftliklerde olduğu gibi yapılır (Bakınız: Bölüm VI/AA. 2 ve VI/B.a (bb).) Sadece mukayese yapılırken, mukayese edilen meyve bahçelerinin, kıymeti takdir edilen bahçeye benzer olmasına (ağaçların yaşı, cinsi vs. bakımından) azami dikkat göstermek icabeder.

Meyve bahçelerinin kıymet takdirinde gelir metodunun tatbiki ise özellik arzeder. Şimdi bu metodun nasıl tatbik edilebileceğini belirtelim.

Meyve bahçesinin kıymetine tesir edebilecek vasıf ve unsurların ortaya konulması: Bu hususta yapılacak işler, bir çiftliğin kıymetine tesir edebilecek vasıf ve unsurların ortaya konulması şeklindedir. Burada özellikle meyve ağaçlarının cinsi, varyetesi, sayısı, yaş, bakım ve verim durumları da çok dikkatle tesbit edilecektir.

Meyveliklerde arazi rantının bulunması : Meyvelikğin tek bir cins ve türü ile kaplı olmasına (bağ, şeftalilik, narenciye bahçesi vs.) veya tarla arazisi içerisinde dağılmış bulunmasına göre değişir.

Birinci halde tamamen bağ, şeftali veya limon vs. ye tahsis edilmiş bir meyvecilik mevzu bahisdir. Bu durumda her yılın arazi rantı, o yıl elde edilen istihsal ve masraflara bağlı olup bunlar da, ağacın yaşı ile yıldan yıla değişmektedir.

İkinci halde, meyve ağaçları ile tarla bitkileri karışık olarak bulunmaktadır. Bu durumda meyve ağaçlarının ekseriya cinsi ve yaşı değişiktir. Aynı zamanda meyve istihsalı, genel istihsal içerisinde cüz'i bir yer tutar. Dolayısıyla arazinin toplam istihsalı yıldan yıla (ağaçların yaş farkından dolayı) büyük fark göstermez. Bu bakımdan meyve ağaçlarıyla karışık tarla arazisinde, arazi rantı, normal tarla arazisinde olduğu gibi, yıllık ortalama olarak gösterilmelidir (Bak: Bölüm VI/B. 1. a). (aa) (ii).) Bu durumda, çıplak tarla arazisi ile meyve ağaçlarına ayrı ayrı kıymet takdir etmek hatalıdır. Burada mevzu bahis olan ağaçları da ihtiva eden tarladır. Bu durumda kıymet:

$$\text{Kıymet} = \frac{\text{Yıllık arazi rantı}}{\text{Kapitalizasyon faizi}} \text{dir.}$$

Meyve bahçelerinde asıl özellik arzeden birinci hal yani tek bir meyve cinsi ve türü ile kaplı meyve bahçeleri halidir. Bu durumda, meyve bahçesinden elde edilen istihsal ve masraflar yıldan yıla değişmektedir. Buna göre bir meyve ağacının ömrü şu dört devreye ayrılmış olarak kabul edilebilir. Tesis devresi, artış devresi, normal mahsul devresi ve eksiliş devresi.

Tesis Devresi: Bu devrede istihsal ya hiç yoktur, veya varsa bile masrafları karşılayacak kadar değildir. Bu devrede yapılan masraflardan en önemlisi tesis masraflardır.

Artış Devresi: Bu devrede istihsal, meyve ağaçlarının yaşlarıyla oranlı olarak yıldan yıla artar. Bakım masrafları da yıldan yıla artar.

Normal Mahsul Devresi: Bu devrede yıllık istihsal ve bakım masrafları bütün yerler için sabittir.

Eksiliş Devresi: Bu devrede istihsal ağaçların yaşlarıyla ilgili olarak eksilmekte, bakım masrafı ise sabit kalmaktadır.

Böyle bir meyve bahçesinde arazi rantı ömür boyunca yıldan yıla de-

ğıştığından, 8-10 yılın mahsulünün ve masraflarının ortalaması alınmak suretiyle arazi rantı bulunamaz. Burada periyodik arazi rantının bulunması mevzubahistirki o da yıllık arazi rantlarının özel formüllerle meyvelüğün ömrünün sonuna götürülmesi suretiyle bulunabilir. Bu iş nisbeten kompleks olup bilirkişi tarafından tatbiki pratik değildir (33).

Arazide tek tek muhtelif meyve ağaçları bulunduğu hallerde bunların ayrı ayrı kıymetlerinin takdir edilmesi icabedebilir. Tek ağaçlar tesis devresinde iseler, herbirinin ayrı ayrı maliyeti hesap edilir. Ömürlerinin sonuna yaklaşan ihtiyar ağaçlar odun kıymetlerine göre değerlendirilir. Artış ve normal mahsul devresinde bulunan münferit ağaçların kıymeti ise şu şekilde bulunur: Önce aynı cins ve yaşta bir dekar meyvelüğün kıymeti bulunur. Bu kıymet bir dekardaki normal adedine bölünerek bir ağacın kıymeti elde edilir.

Burada son olarak, memlektimiz için oldukça önemli olan zeytinliklerde arazi rantının bulunmasını kısaca belirteceğiz. Zira zeytinlikler diğer meyveliklerden özellik arz etmektedir.

Zeytinliğin ömrü 100 yılın üzerindedir. Bu durumda, tesis devresi ihmal edilerek, normal mahsul devresinde bir yılda elde edilen arazi rantı sabit ve sonsuz kabul edilebilir. Böylece, zeytinliklerde yıllık arazi kapitalizasyon faizine bölünerek zeytinliğin kıymeti bulunabilir (34).

$$\text{Zeytinliğin Kıymeti} = \frac{\text{Yıllık Arazi Rantı}}{\text{Kapitalizasyon faizi}}$$

Zeytinliklerde, sadece mahsul bazı yıllar fazla, bazı yıllar azdır. Bu sebeple mahsul miktarı 8-10 yıllık bir ortalama alınarak bulunmalıdır (35).

e — Meyvesiz ağaçların kıymet takdiri

Bir meyvesiz ağaçların (meselâ kavaklık, okaliptüslük vs.) istimlâkinde, çıplak toprağın ve ağaçların kıymeti ayrı ayrı takdir edilecektir. Çıplak toprağın kıymeti pazar değeri ve gelir metoduna göre takdir edilebilir (Bakınız Bölüm VI/B. 1. c).

Ağaçların kıymeti ise pazar değeri, maliyet ve gelir metodlarına göre bulunur.

(33) Bazı özel hallerde tatbiki istenilirse, periyodik arazi rantının nasıl bulunacağı hakkında bilgi için Bakınız: Müllâyim, A. g. e., 71-87.

(34) Giuseppe Mecici,, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna, 1955, S. 109.

(35) A. e. S. 109.

Ekseriya muhtelif yaşlarda ağaçların satış fiatı bilinir. Bilirkişi bunları tesbit ederek ağaçların kıymetini bulur.

Şayet ağaçlık yeni tesis edilmişse (5 yaşına kadar) maliyet metoduna göre, ilk tesisinden o zamana kadar yapılan masraflar, faizler ve idare ücret karşılığı nazarı itibare alınarak ağaçların kıymeti bulunur.

Ağaçlık tesis devresini geçirmişse, o zaman, ağaçlıktan ileride kesildiği zaman elde edilecek gayrisafi istihsal kıymeti takdir edilir ve bundan takdir anından ileride kesilme zamanına kadar yapılacak muhtelif masraflar düşürülür.

f — Binaların kıymet takdiri

İstimlâk edilen bir çiftlik içerisinde bulunan binaların kıymetinin nasıl bulunabileceğini belirtmiştik (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a (cc)).

Bir çiftliğin içerisindeki binalar istimlâk edilebildiği gibi, icabında müstakil bir binanın istimlâk de mevzu bahis olabilir. Bu durumda da binanın kıymeti, İstimlâk Kanununa göre, binanın gelirine maliyetine ve alım satım rayicine göre yapılacaktır (İ. K. Md. 11). Binanın gelirinin hesaplanması, kiralıkla işletilen bir çiftliğin veya arazinin arazi rantının bulunması gibidir. (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a (aa) (ii)). Maliyet metodun tatbikatı, evvelce belirtildiği gibidir. (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a. (cc)). Şu farkla ki, burada ayrıca binanın üzerinde bulunduğu arsanın da kıymetinin takdir edilip bina kıymetine ilâve edilmesi icabeder. Arsa kıymetinin nasıl takdir edileceği aşağıda gösterilmiştir. (Bakınız Bölüm VI/B. 1. g).

Binanın alım satım emsaline göre kıymetinin takdiri ise çiftliğin pazar değerine göre değerlendirilmesi gibidir (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a. (bb)).

g — Arsaların kıymet takdiri

Arsanın kıymeti, bir binanın istimlâk bedelini ararken veya üzerinde bina bulunmayan bir arsanın istimlâki için de takdir edilebilir.

Bilhassa büyük şehirlerde oturan Ziraat Yüksek Mühendisleri arsanın kıymet takdiriyle ilgili bilirkişiliklere çağrılabilirler (Bakınız Ek: 5).

Arsa bir ziraat arazisi değildir, Bu bakımdan bir arsanın üzerinde muvakkaten ziraat yapılsa bile; ona bir tarla gibi gelirine göre kıymet takdir etmek doğru değildir. Zira, gelirine göre bulunacak kıymet pazar değerinin çok altında olacaktır. Arsanın kıymeti pazar değeri metoduna göre mukayese suretiyle bulunur.

Kıymeti takdir edilecek bölgede vuku bulmuş olan arsa alım satımları tesbit edilir. Bunlar kıymeti takdir edilen arsayla mukayese edilerek arsanın kıymeti bulunur (36). Burada ekseriya metrekafe fiatı bulunarak kıymet takdir edilir.

Arsanın kıymetini takdir ederken, metrekafe kıymetine tesiri olan şu hususların nazarı itibare alınması lâzımdır: Arsanın toprak üstü ve toprak altı yapısı (binaların temel atma masrafları üzerine tesir eder), arsanın şekli (inşa sahası üzerine tesir eder, çünkü inşa sahası ne kadar fazla ise, metrekafe kıymeti o kadar fazla olur), arsanın yol boyunca olan uzunluğu, önündeki yolun genişliği vs. (37).

h — İrtifak hakkı tesisi

İstimlâk yoluyla irtifak hakkı tesisinde, istimlâk sebebiyle gayrimenkulde hasıl olacak kıymet düşüklüğünün hesaplanması ve böylece, zarara uğrayan mal sahibinin tazmini mevzubahistir.

Bilhassa bir araziden su yolu veya elektrik hattı geçirmek veya su kaynaklarından kısmen faydalanmak için irtifak hakkı tesis edilebilir.

Bu durumda şu hususların tesbiti lâzımdır:

1 — Su yolu veya elektrik hattı dolayısıyla işgal edilen arazinin istimlâk kıymeti,

2 — Bu geçiş veya kısmi faydalanma dolayısıyla uğranılan zararın kıymeti.

İşgal edilen arazinin istimlâk kıymeti gelir metodu ve pazar değeri metoduna göre bulunur.

Uğranılan zarar ise, gelir metoduna göre hesap edilir. Bunun için irtifak hakkı tesisinden önce arazinin safi geliri (rantı) bulunur. Ayrıca bu hak tesis edildikten sonraki geliri (rantı) bulunur. Aradaki fark arazinin gelir eksilmesini verir.

Şayet irtifak hakkı muvakkat ise (n yıl), o kadar yılda vuku bulan ek silme, takdir anına biriktirilerek (38) tazmin edilecek miktar hesaplanır.

Şayet irtifak hakkı devamlı ise (sonsuz yıl), bu durumda sonsuz yılda

(36) Tassinari, A. g. e. S. 2165.

(37) Enzo e Cocco-Tiziano Agosti, Corso Pratico di Applicazioni di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna, 1954, S. 125; Mecidi, A. g. e., S. 274-276.

(38) Bu biriktirme senelikleri ilke biriktirme formülüne göre yapılır (Bakınız: Mülâyim, A. g. e.; S. 103).

vuku bulan gelir eksilmesi, takdir anına biriktirilerek tazmin edilecek miktar bulunur. Bu, 1 yıldaki gelir (rantı) eksikliğinin kapitalizasyonu suretiyle bulunur.

Meselâ bir araziden elektrik hattı geçirilmek istense, bu duruma mal sahiine ödenecek irtifak hakkı şu şekilde hesaplanır:

Önce, elektrik direklerinin dikildikleri sahanın istimlâk bedeli takdir edilir. Sonra tellerin geçişinden dolayı meydana gelen gelir eksilmesi bulunup, kapitalizasyon yapılır. Bu miktar yuvarlak hesap, tellerin geçtiği sahanın kıymetinin $1/4$ ü alınmak suretiyle de bulunabilir (39).

2 — Zarar ziyan tesbitinde kıymet takdiri metodları

Hayvan otlatma suretiyle, bağ omcaları, meyve ağaçları, sebze ve tarla mahsulleri zarar görebilir. Ayrıca düşmanlık sebebiyle kasden de başkasının malına zarar verilebilir. Bir tren giderken etrafa kıvılcım saçabilir ve demiryolu kenarındaki bir tarladaki mahsulün yanmasına sebep olabilir.

Bu zararların miktarını tesbitte bilirkişi şu şekilde hareket edecektir.

Önce bu zararlardan dolayı mahsulde meydana gelen eksilmeler tesbit edilir. Meselâ 150 Kg. buğday verecek bir tarlanın otlatma neticesinde dekara ancak 50 Kg. mahsul verebileceği tesbit edilebilir. O halde mevzubahis eksilme dekara 100 Kg. buğdaydır. Bunun kıymeti bulunacaktır. Fakat bu kıymet zararı tam olarak ifade etmez. Bundan, mahsul kaldırılınca kadar yapılacak masrafların tesbit edilerek çıkarılması lâzımdır. Mesela dekara eksilme $100 \times 73 =$ lira ise ve o zamana kadar bu 100 Kg. dan dolayı yapılacak masraf 25 lira ise, zarar dekara $73 - 25 = 48$ lira olarak bulunur. Bu zararda istihsal edilecek samanda vuku bulan eksilme de aynı şekilde hesaplanır.

3 — Zirai sigortalarda kıymet takdiri metodları

Memlektimizde ziraatle gelişmekte olan sigorta şubesi dolu, hayvan ölümlü ve yangın sigortalarıdır.

Sigorta, sigorta yapan müessesenin vereceği tazminat sigorta umumi şartlarına göre düzenlenmiştir.

a — Dolu sigortaları

Hasar ve ziyanın tesbitinin nasıl yapılacağı özel dolu sigortası kontrollerinde ve sigorta umumi şartlarında belirtilmiştir.

(39) Di Cocco - Agosti, A. g. e., S. 149.

Meselâ Başak Sigorta A.Ş. Dolu Sigortası Umumi şartlarına göre eksper "dolu tanelerinin sebep olduğu ziyânı doluya düşen sahadan beklenen mahsul miktarının yüzdesine göre tayin eder" denilmektedir.

O halde, bilirkîşi, mutlak mahsul eksilmesini tesbitten ziyade, mahsulün miktarında doludan dolayı vuku bulan mahsul eksilme nisbetini (%20, %30 vs.) tesbit edecektir.

Fakat daha teknik olarak, bilirkîşi olan Ziraat Yüksek Mühendisinden, doludan dolayı meydana gelen mahsul eksilmesinin kıymetinin tayini de istenilebilir. Bu durumda bilirkîşi, önce dolu yağmamış olduğunu düşünerek elde edilecek mahsulün miktarını takdir eder. Sonra, dolu yağmış haliyle elde edilecek olan mahsulün miktarını takdir eder. Bu iki miktar arasındaki nisbet, hasar nisbetini verir.

Meselâ bir dekar buğday tarlasının, dolu yağmadan istihsalı 200 Kg., dolu düştükten sonra vereceği mahsul ise 100 Kg. olarak tahmin edilsin.

$$\text{Hasar nisbeti } \% = \frac{100}{200} = \% 50 \text{ olarak bulunur.}$$

Bütün dolu sahasından umulan mahsul 10.000 Kg. ise, tazmin edilecek zarar:

$10.000 \times \%50 = 5.000$ Kg. buğday miktarı olarak bulunur. Bu miktar, policedeki birim fiatla çarpılarak tazmin edilecek zararın kıymeti elde edilir.

Fakat dolu, bütün tarlaya aynı nisbete yağmamış olabilir. Bu bakımdan bilirkîşi hasarın yayılış şeklini tesbit etmek üzere, sigorta edilmiş olan araziye bütün yönlerde doğru tetkik edecektir. Hatta hasar, mahsulün cinsine göre (meselâ muhtelif buğday cinsleri) de değişebilir. Bu durumda bilirkîşi, hasarları nisbetlerine göre sınıflandıracak ve her sınıfa tekabül eden saha genişliğini tesbit edecektir.

Meselâ, buğdaya tahsis edilmiş ve muhtelif kısımlarında farklı şekilde hasara uğramış bir tarlayı alalım.

Muhtelif hasar nisbetlerine göre tarlayı sınıflara ayırarak ve her sınıfa tekabül eden arazi miktarını bulalım.

<u>Hasar Nisbeti</u>	<u>Arazi Genişliği</u>
% 95	a
% 85	b

Hasar Nisbeti

% 72
% 54
% 20

Arazi Genişliği

c
d
e

Bu nisbetlerden ortalama hasır nisbeti şu formüle göre hesaplanabilir.

$$\text{Ortalama hasar nisbeti} = \frac{95 a + 85 b + 72 c + 54 d + 20 e}{a + b + c + d + e}$$

Bulunan ortalama hasar nisbeti, sigorta ettirilen mahsül miktarına tatbik edilerek tazmin edilecek miktar bulunabilir.

b — Hayvan ölümüne karşı sigorta

Sigorta şirketi tarafından tazmini gereken zarar tutarı ölen yahut öldürülen hayvanların ölüm günündeki ticari kıymetine göre takdir olunmaktadır. Yani kıymet pazar değeri metoduna göre bulunmaktadır.

Bilirkişi, bu durumda, ölen sigortalı hayvana benzer hayvanların ölüm gününde pazardaki ortalama alım-satım fiyatlarını tesbit edecek ve bunlara dayanarak, mukayese yoluyla, ölen hayvanın zararı miktarını bulacaktır.

Tazminata mevzu olan safi zarar miktarının bulunabilmesi için bundan sovtaj miktarının düşülmesi lâzımdır.

Başak Sigorta A. Ş. Hayvan Ölümüne Karşı Sigorta Polİçe Umumi şartlarına göre öldürme ameliyesi polİçede yazılı şartlara uygun olarak icra edildiğı ve bu ameliye hayvan sağık mevzuatı hükümlerine mugayir olmadığı takdirde, hayvan etinin istihlâke salih kısımlarının kıymeti ile derisinin kıymeti sovtaj telâkki olunmakta ve bu kıymetler zarar miktarından tenzil edilmektedir. Ölümün doğumdan ileri gelmesi halinde buzağının yahut tayın kıymeti de sovtaj telâki olunmaktadır. Bu kıymetin sovtaj telâkki edilebilmesi için ana hayvanın kıymetinin %5 inden aşığı bulunması lâzımdır.

O halde bilirkişi, sadece ölen hayvanın pazar değerini değıl, sovtaj'ın da pazar değerini takdir edecektir.

c — Yangın sigortaları

Binalar yangına karşı sigorta ettirilebilirler. Kazanın vukuunda hasar yangın sigortaları umumi şartnamesi muvacehesinde hesap edilir.

Ziraat Yüksek Mühendisleri, zirai binalarda (köy ikametgâhları, ahır vs.) tesbit edilen hasarın miktarı üzerinde bir anlaşmazlık çıktığı zaman bilirkişi olarak çağrılabilirler.

Bilirkişi yangında vukubulan zararı, zarara uğrayan kısmın yeniden inşa edeceğini hesaplamak ve bundan, inşa tarihinden itibaren hasıl olan yıpranma payını (amortismanları) düşme suretiyle bulur.

VII — BİLİRKİŞİNİN KEŞİF MAHALLİNDE DİKKAT EDECECEĞİ HUSUSLAR VE MATERYAL TOPLANMASI

Bilirkişinin karşılaşacağı bilirkişilikler yukarıda üç grup altında toplanmıştı. Bunlar istimlâk, zarar ve ziyan tesbiti ve zirai sigorta bilirkişilikleri idi. Bu bilirkişiliklerin her birisinde kanunların istediği kıymet takdiri metodları ve raporların muhtevası farklı olduklarından menkul ve gayrimenkullerin bunlara göre tetkiki ve materyal toplanılması icap etmektedir. Böylece bilirkişilerin karşılaşacakları bilirkişilikler teker teker ele alınarak, bunlarda dikkat edilecek hususlar ve toplanacak materyal sıra ile anlatılacaktır.

A — İstimlâk ile ilgili kıymet takdirlerin bilirkişinin dikkat edeceği hususlar ve materyal toplanması

6830 sayılı İstimlâk Kanununun 15 inci maddesinin V inci bendi, bilirkişi heyetinin tam istimlâkte gayrimenkullerin kıymetini 11 inci ve kısmi istimlâkte 2 inci maddeler hükümlerine göre tanzim ve takdir ederek, mucip sebeplerini göstermesini istemektedir.

1 — Tam istimlâkte

Gayrimenkullerin tamamı istimlâk edildiği hallerde 11 inci maddeye göre aşağıdaki altı hususun ayrı ayrı tetkik edilmesi ve istimlâk bedelinin buna dayanılarak tayin edilmesi icabetmektedir.

- (1) Gayrimenkulün cinsi ve nev'i
- (2) Gayrimenkulün mesahası,
- (3) Gayrimenkulün kıymetine tesir edebilecek bütün vasıfları ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- (4) Gayrimenkulün halihazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir,
- (5) Yapılarda istimlâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiyatına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payı,
- (6) Gayrimenkulün emsalinin istimlâke tekaddüm eden tarihteki alım-satım rayici.

Hangi çeşit gayrimenkul olursa olsun bilirkişinin dikkat edeceği hususlar ve toplayacağı bilgiler bu sıraya göre olacaktır. Şimdi muhtelif gayrimenkullerin kıymet takdirlerinde bilirkişinin bu unsurlar için nelere dikkat edeceğini ve hangi materyalleri toplayacağını görelim.

a — Gayrimenkullerin cins ve nev'i

Gayrimenkulün cinsi, onun arazi mi, yoksa binamı olduğunu anlatır. Gayrimenkul, arazi ise bunun nev'i; tarla arazisi, meyvalık, bağ, zeytinlik, ağaçlık, orman, mer'a ve çayır arazisi, sazlık ve kamışlık arazi nev'ileridir.

Tarla arazisi; üzerinde hububat, bakliyat, ticaret ve sanayi nebatları gibi yıllık bitki yetiştirilen arazidir.

Meyvelik; mahsuldar meyve ağaç ve ağaçcıklarını ihtiva eden, tarla, çayır, bahçe, yol kenarı arazilerini ihtiva eder (40). Muzluk, narenciye bahçesi ve fındıklık özel meyveliklerdir.

Bahçe arazisi tarla arazisi ile çok defa karıştırılmaktadır. Kesif çalışmanın ileri gittiği hallerde tarla arazisini bahçe arazisi olarak gösterme temayülü vardır. Tarla arazisi üzerinde ne kadar kesif çalışılırsa çalışılsın, tarla arazisi olarak gösterilmelidir.

Bahçe arazisi üzerinde sebze, çiçek ve süs bitkilerinin yetiştirildiği entansif çalışan ve sulanan arazilerdir. Bağ arazisi, sofralık ve şaraplık kuru üzüm istihsalı için omca dikili yerlerdir. Zeytinlik arazi zeytin, ağaçları ile kaplı arazidir.

Ağaçlık arazi, orman karakteri göstermiyen, fakat odun istihsaline yarayan tek tük ağaç ihtiva eden arazi parçaları ile, yüksek ve alçak çalılıklardır. Kendi kendine yetişen ve odunundan istifade edilen (söğüt, kavak, iğde karaağaç) ağaçlar, ağaçlık araziyi teşkil etmektedir (41).

Odun ve kerestesinden istifade etmek maksadı ile insanlar tarafından dikilip yetiştirilen ağaçlıklara (kavaklık, okaliptüslük vs.) meyvesiz ağaçlıklar denilir.

Orman arazisi az çok mütecanis olan ve toplu olarak yetişen ağaçlarla kaplı arazidir.

Hayvan beslenmesine yarayan özçimen, baklagiller ve yabani otları müttemadi şekilde üzerinde bulunduran araziler çayır ve mer'a arazileridir.

(40) Köylü, A. g. e., S. 39.

(41) A. e., S. 45.

Üzerindeki otlardan biçilip kurutulmak suretiyle istifade edilen arazi çayır arazisi, hayvanların devamlı ve muntazaman otlatıldığı arazi ise, mer'a arazisidir. Arazi tabii halie ile çayır olarak istifadeye yarayışlı ise, mutlak çayır arazisi denilir. Başka kültüre elverişli olmıyan ve iktisadi şartlar değişse bile yine mer'a olarak kalabilen araziler mutlak mer'a arazileridir.

Yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu bataklık yerlerdeki arazi saz, kamış ve ekşi otlarla kaplı ise, sazlık ve bataklık arazi nev'idir.

Bilirkişi arazi nev'ilerini ayırırken onların bu vasıflarına dikkat eder.

Kıymet takdir edilen gayrimenkul meselâ bir çiftlik ise ve içerisinde çeşitli arazi nev'ileri mevcut ise, bu farklı arazi nev'ilerine ayrı ayrı dikkat etmeli ve bunlar ayrı ayrı belirtilmelidir.

Parça halinde yapılan istimlâklerde istimlâk edilen parçanın tarla, meyvelik, bağ, çayır, mer'a... arazisi nev'ilerinden hangisi olduğuna dikkat edilmelidir.

Binaların kullanış maksadına göre yapılış tarzları onların nev'ilerini ifade edecektir. Bilirkişi binanın ev, ahır, samanlık, depo vs. gibi farklı hususlarda kullanılmak için yapıldığını ayıracaktır. Binalar arazileri ile beraber düşünüldüğünden ayrıca bina ve arsa şeklinde belirtilmesine lüzum yoktur.

İstimlâk edilen arazinin kır sahalarda ziraat arazisi veya şehirler civarında arsa karekterini gösterip göstermediğine dikkat etmelidir. Ziraat arazilerinin şehirlere yakınlığı, sanayi tesislerinin gelişimi bunlara arsa vasfı kazandırmaktadır. Bu hususlar şehirlerin gelecekteki gelişmeleri ile beraber tesbit edilecek zirai arazilerin arsa hüviyetine sahip olup olmayacakları etüd edilmelidir.

b — Gayrimenkulün mesahası

Kıymet tedariki yapılacak mülk ister çiftlik, ister meyve bahçesi veya arsa olsun genişliği tapu kayıtlarında verilmiştir. Ancak bu genişlik bazı hallerde mülkün hakiki genişliğini ifade etmemiş olabilir. Ayrıca genişlik üzerinde bazı itirazlar bulunabilir. Böyle hallerde arazi genişliği tapu kayıtlarına göre tesbit edilmiş olsa dahi büyüklüğü bulmak için muhakkak ölçülmelidir. Tapudaki arazi genişliği kayıtları üzerine taraflarca bir itiraz yoksa ve bilirkişi bu arazi genişliğinin tapudaki genişliğe uyduğuna kanaat getirirse ölçmeye lüzum yoktur. Eğer bir şüphe hasıl olmuş ise, taraflarca bir itiraz olmamasına rağmen, arazi genişliği yeniden ölçülmelidir.

Mülk birçok parçadan ibaret ise bütün arazi genişliğinin tayininde her bir parça ayrı ayrı ölçülmeli ve bunlar toplanılmalıdır. Ölçme işinin güvenli olması için gayrimuntazam parçalar dikdörtgen ve üçgen gibi kolay ölçülebilir şekillere ayrılmalıdır. Ölçmelerde şerit metre ve kazıklar kullanılmalı, yeteri kadar insandan faydalanılmalıdır.

Genişliğin tayininde mülkün tapudaki sınırlarına bilhassa itina etmeli, krokiye araziye tam olarak tatbik etmelidir. Arazi genişliğinin ölçülmesinde metre kullanılmalı ve saha çiftlik ve bahçelerde dekar (1000 M²) ve arsalar da metrekare olarak ifade edilmelidir.

Arazi genişliğinin tayini bütün arazi nev'ilerinde aynıdır. Binalarda, binanın oturduğu arazi bina kıymeti içinde mütalâa edildiğinden binanın oturduğu saha ile bina etrafındaki, bahçe avlu vs. gibi araziler biri birinden ayrılmalı ve onların ayrı olarak genişlikleri ölçülmelidir. Bina çevresindeki avlu, bahçe ve arsa genişliği, krokinin hudutlarına göre ölçülmeli ve tapu kayıtlarındaki genişliğe uyup uymadığı kontrol edilmelidir.

Müstakil olarak bir arsanın genişliği de aynı şekilde ölçülmelidir.

Gayrimenkulün muayyen irtifakı üzerinde istimlâk yolu ile irtifak hakkı tesis olunmuş ise (Mülk üzerinden enerji hattı geçirilmesi gibi) bu takdirde gayrimenkulün bütün genişliği ile bu genişlik içinde muayyen irtifakın istimlâk yolu ile irtifak hakkı tesis olunmuş sahası ayrı ayrı ölçülür. Bu şekilde irtifak hakkı ile beraber bazan aynı zamanda elektrik veya telefon direğinin dikilmesi dolayısıyla bu dikilen sahanın istimlâki de bahis konusu olabilir. Bu takdirde direğin dikimi için istimlâk edilen dar saha da ölçülmelidir.

Gayrimenkulün üzerinde bulunan kaynaklarda istimlâk yolu ile irtifak hakkı tesis olunduğu hallerde, (meselâ arazisinde su çıkan bir şahsın suyundan bir kısmının faydalanma hakkı alındığı takdirde) irtifak hakkından önce bu kaynağı kullanan arazi genişliği ile irtifak hakkından sonra bu kaynaktan istifade edilebilecek genişliği ayrı ayrı ölçmek icabeder.

c — Gayrimenkulün kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri

Bilirkişi gayrimenkulün kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları bir sıra içinde tesbit etmeli ve bunlara ayrı ayrı bir değer vermelidir. Bu unsurların tesbitinde şöyle bir sıra takibi uygundur.

— Gayrimenkulün hukuki durumunun tesbiti,

- Gayrimenkulün çevresinin tetkiki,
- Gayrimenkulün fiziki vasıflarının tesbiti.

Gayrimenkulün bu vasıflarının tetkikini ayrı ayrı görelim:

(aa) — Gayrimenkulün hukuki durumunun tesbiti

Gayrimenkulün hukuki bakımdan durumunun tetkiki onun mülkiyet ve işletme durumunun tesbitidir. Mal sahibinin tam mülkiyeti olup olmadığı, ortaklar var ise ortaklık şartları araştırılır. Aynı arazinin tam bir mülkiyeti ile itirazlı durumu kıymete tesir eder. Bu sebeple bunun tam bir açıklığa ulaşması lâzımdır. Ayrıca özel mülk ve kamu mülkü ile olan münasebet durumu ortaya konulur. Kamu arazilerden faydalanma şekli olup olmadığı varsa nasıl faydalanıldığı tetkik edilir. Bunlar harita, plân ve kroki kullanılarak ve tapu ve kadastro kayıtlarına dayanarak yapılır.

(bb) — Gayrimenkulün çevresinin tetkiki

Gayrimenkulün hukuki durumu tam olarak tesbit edildikten sonra, çevre tetkik edilmelidir. Burada yalnız son yılların durumu değil, son birkaç yılın durumu elde edilir. Çevre, arazi ve nüfus münasebeti, iklim, genel ziraat tarzı, sosyal ve eğitim imkânları ve ileride yapılacak yol, baraj, vs. gibi mühendislik hizmetleri bakımından araştırılmalıdır. Kıymeti takdir edilecek çiftliğin veya tarla ve bahçenin çevresi ile beraber bir haritası veya kroki ve plânının temin edilmesi faydalıdır.

Çevredeki şehirler, nüfus adetleri, arazi genişlikleri, gayrimenkule uzaklıkları, pazarın iyi bir şekilde mevcut olup olmadığı dikkat edilecek hususlardandır. Bunlar bölgenin haritasının tetkiki ve bölgenin dolaşılması veya çiftçilerle konuşulması suretiyle öğrenilir.

Bölgenin iklimi, suhnet, gün uzunluğu, ziraat yapmağa müsait günler, yağış miktarı ve donlu ve donsuz günler adedi, kuraklık, rüzgâr gibi anormal hava şartları bakımından tetkik edilir. Bunlar için varsa meteorolojik kayıtlara müracaat edilir. Yoksa genel durum sorularak öğrenilir.

Bölgenin genel ziraat tarzı ile hakim kültür bitikleri ve ziraat şekli müşahade edilir. Yakından geçen yollar, mevcut okullar, parklar, dini müesseseler tesbit edilir. Bölgenin kaba da olsa bir plânının yapılması anlamayı kolaylaştırır.

Çevre hakkında bütün bu bilgiler aşağıdaki şekilde not edilirler.

Arazi ve nüfus münasebeti : A çiftliği B, C, D şehirleri civarındadır.

<i>Şehirlerin adı</i>	<i>Nüfus adedi</i>	<i>Uzaklık</i>	<i>Pazarın olup olmadığı</i>
B	200	1 Km. Batıda	Hayır
C	2700	5 Güneyde	Evet
D	209000	35 Km. Kuzeyde	Evet

İklim: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı, senelik yağış 800 mm., donlu günler adedi 80 gün.

Genel Ziraat Şekli: Hububat ve pancar ziraati hakimdir. Şehre yakın-
lık ziraata imkân vermektedir.

Yollar: Devlet yolu çiftliğin güney kenarından geçmektedir. Bu yol yakında asfalt olacaktır, ilk okul 1 Km. mesafededir. Lise 25 Km. dir.

(cc) — Gayrimenkulün fiziki vasıflarının tetkiki

Çiftlik ve parça parça zirai arazilerin fiziki vasıfları üç grup altında toplanarak tetkik edilir.

1 — Topografya

2 — Toprak

3 — İşletme şekli ve bünyesi

Bu gruplara göre gayrimenkulün nasıl tetkik edileceğini görelim.

(i) Topografya

Topografya arazinin engebesi ve oluşumunu ifade eder.

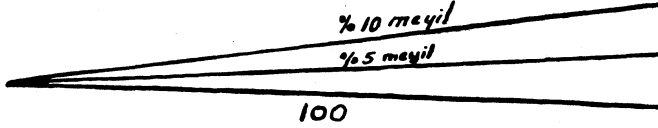
Topografya; arazinin meyline, su emme durumuna, mer'a ve çayır, tar-
la arazisi olma halinde, tarım şekillerine ve toprak tipine tesir etmektedir.
Bu sebeple arazinin topografya durumu iyi bir şekilde incelenmelidir.

Arazinin topografik durumu hakkında bir değere ulaşmak için kat'i bir ölçü yoktur. Bununla beraber araziler topografik yapıları bakımından beş kısma ayrılabilir. Bunlar, düz, hafif meyilli, meyilli, kuvvetli meyilli ve dik arazilerdir. Arazilerin meyil dereceleri şöyledir (42).

(42) Murray, A. g. e., S. 115.

<i>Meyil Derecesi %</i>	<i>Arazinin topografik durumu</i>
20—65	Düz ve düze yakın
0—3	Hafif meyil
1—8	Meyilli
5—16	Kuvvetli meyilli, dağlık
10—30	Dik
65 den büyük	Çok dik, sarp.

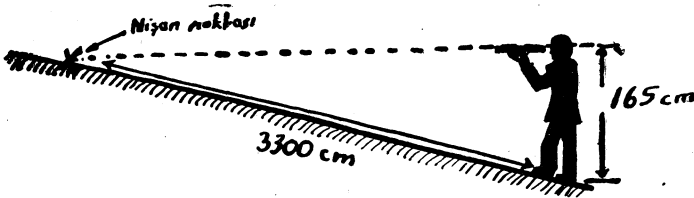
Meyilin dereceden ziyade yüzde ile ifade edilmesi, anlaşılması için daha iyidir. Yüzde meyil derecesi, 100 metrelik ufki bir mesafeye göre dik olan mesafeyi ifade eder. Meselâ %5 lik bir meyil, 100 metrelik ufki bir mesafe, ile, 5 metrelik dikey arasındaki meyildir. Bu meyil şu şekilde gösterilir.



% 0 lik meyil ufki bir hat, %100 lük meyil ise 45 derece meyili ifade eder.

Bir sırta meyil birçok yerlerde değişebilir. ilirkişi genel meyil olarak, bütün meyilleri aksettiren ortalama bir meyil nisbeti ifade eder.

Bilirkişi arazinin meyil nisbetini ölçmelidir. Bir arazinin meyil derecesini ölçmek için şu şekilde hareket edilir. Bir el düzeci ile arazinin en yüksek ucu nişan alınır. Bu nişan noktası ile, düzce arasındaki mesafe ve düzcin tutulan yüksekliği ölçülür.



Nişan noktası ile düzecin tutulduğu nokta arası 3300 cm. ve düzcin yüksekliği 165 cm. ise meylin derecesi $\frac{165 \times 100}{3300} = \% 5$ dir.

Meyil derecesi önemli olmakla beraber o meyilde erozyon olup olmasa da ayrıca ehemmiyetlidir. Erozyon derecesine yağmur durumu ve ürünün iyi bir şekilde adapte olup olmadığı da tesir eder. Bilirkişi bunlara ilâveten erozyona tesir bakımından toprak yapısını da incelemelidir.

(ii) Toprak

Toprak bilirkişinin dikkatle etüd edeceği bir konudur. Toprak, nev'ileri, kültür bitkilerine elverişlilik derecesi ve prodüktivite bakımından tetkik edilmelidir.

Toprak jeolojik oluşumuna, rengine göre teşhis edilir. Toprak jeolojik durumu, onun iskeletini teşkil eden maddeleriyle gıda maddelerinin tanınmasına hizmet eder.

Toprağın hangi nevi toprak olduğuna ayrıca dikkat edilmelidir. Topraklar esas itibariyle killi, tınlı, kumlu-tınlı, tınlı-kumlu, kumlu, kireçli, ümüslü topraklar olarak ayrılırlar. Bu sınıflar arasında da birçok orta sınıflar vardır.

Kumlu topraklar tipik çavdar topraklarıdır. Bunlar kireççe fakirdirler. Kumlu topraklar; içinde su ile sürüklenebilen hiç kili bulunmayan tipten, içinde su ile sürüklenebilen pek az kil bulunan tiplere sahiptirler (Kumlu-Tınlı). Bilirkişi toprağın içinde su ile sürüklenebilir kil miktarına dikkat edecektir. İçinde su ile sürüklenen %30-55 kil bulunan topraklar tınlı topraklardır.

Tınlı topraklara arpa toprağı da denilmektedir. Bu topraklarda orta ve iyi nisbette ümüs bulunur. Tınlı topraklar; tınlı-kumlu, tınlı, tınlı-marnlı ve fazla tınlı toprak nev'ini ihtiva eder. İçinde %65-80 ve daha fazla su ile yıkanabilen kil bulunan topraklar killi topraklardır. Killi toprakların hafif ve vasat olanlarına buğday toprağı denir. Bu topraklar umumiyetle ümüslü topraklardır. Bu topraklar çok su tutarlar ve tuttıkları suyu zor verirler. Killi topraklarda su ile yıkanmayan nisbeti %80 den fazla olanlara ağır killi topraklar denir ki bunlar tipik yulaf topraklarıdır. Killi topraklar kireç bakımından fakir topraklardır.

Kilin su ile sürüklenen kısmı %20-75 arasında olan ve toprak iskeletinin %20-75 i kireç olan topraklar marnlı topraklardır. Buralarda kil nisbeti arttıkça, marnlı-killi, marnlı-tınlı, azaldıkça marnlı-kumlu, nisbeti arttıkça, marnlı-kireçli topraklar adını almaktadır.

Toprak iskeletinin %75 den fazla kireç ihtiva eden topraklara kireçli

topraklar, %20 den fazla ümüs ihtiva eden topraklara da ümüslü topraklar denmektedir.

O halde bilirkişinin toprağın tam bir teşkilini yapabilmesi için, onun iskeletini teşkil eden maddeleri iyi bir şekilde araştırması icabetmektedir. Bu araştırmaya göre bilirkiş toprağın nev'ini tayin edecektir.

Çiftlik geniş ve çiftlikteki muhtelif tarlalarda ayrı toprak nev'ileri varsa bunların ait olduğu arazi nev'ileri de ayrı ayrı araştırılarak gösterilmelidir. Tek parçadan ibaret tarla ve bahçe arazilerinin toprak nev'ileri ayrı ayrı gösterilir.

Bu arada toprağın hangi kültür bitkilerine en iyi bir şekilde uyduğu da not edilir. Böylece arazinin ortalama gelirinin tayininde yetiştirilebilecek kültür bitkisi edilmiş olmaktadır.

Toprağın verim kabiliyetine derinliği de önemli derecede müessir olmaktadır. Toprak ilimcilerinin toprak profilini A, B, C den ibaret üç kısımda incelemelerine rağmen, bilirkişinin bunu toprak altı ve üstü şeklinde ayırması kâfidir (43). Kıymet takdiri bakımından toprak üstü ve altının derinlik, renk ve ihtiva ettiği maddeler bakımından tetkiki icabeder. Toprak üstü bitki köklerinin geliştiği sahadır. Toprak üstü ile toprak altının ayrılmasında renk farklılığı önemlidir. Toprak üstünde renk organik madde sebebiyle daha koyudur.

Üzerinde ziraat yapılan toprak tabakasının derinliği verim üzerine tesirlidir. Üst tabaka ne kadar derin, mütecanis ve aynı şekilde tevezzü etmiş olursa o kadar iyidir. Kumlu topraklarda taban tın, tınlı-killi topraklarda taban su geçirir bir tabaka ise iyidir.

Toprak derinliği 30 cm. ye kadar topraklar sathi topraklardır. Pullukla çalışarak hububat yetiştiriciliğine 20 cm. ye kadar toprak bulunması yeter kabul edilmektedir. Mısır ziraatında 25 cm.den daha derin topraklarda derinlik derinlik artması verim üzerine müsbet tesir yapmamaktadır. Bununla beraber toprak derinliği artmasının, verim artışına tesir etmediği; seviye üzerinde yetiştirilen bitkinin kök sistemi ile yakinen ilgilidir. Kıymet takdirinde toprağın derinliğ ve blhassa derinliğin verim üzerine tesiri üzerinde yetiştirilen bitki ile beraber iyice araştırılmalıdır.

Toprak altı da istihsal üzerinde önemle müessirdir. Fakat ekseri bazı toprak yarıkları ve kanallar hariç diğer yerlerde toprak altı görülmediğinden nazari itibara alınmamaktadır. Bilirkiş toprağın bu vasfını da değerlendirmelidir. Bu derinlik özel bir aletle ölçülebilir.

(43) A. c., S. 103.

Toprak altının kumlu olduğu suyun kısa zamanda akmasına sebep olduğundan, toprağın su tutma kabiliyetini azaltır. Öylece toprak kısa zamanda kurur ve verim üzerine menfi tesir eder. Toprak altının tamamıyla killi olduğu hallerde toprak su geçirmediğinden soğuk ve ıslaktır. Bitkiler iyi gelişmezler. Verim düşüktür. Bu topraklarda taban altının sıklığı suyun aşağılara akmasına imkân vermediğinden meyilli yerlerde erozyona da müsaittirler. Toprak altının killi-kumlu olduğu haller su tutma derecesi müsaittir. Bu topraklarda verim iyidir.

Toprak altının iyi veya kötülüğü, verimde kendini gösterir. Bilirkişi tatbikatı arttıkça toprak altının verime tesirini daha kolaylıkla müşahade edebilir.

O halde bilirkişi toprağın verimlilik durumunu tayin için hem toprak üstü tekstürüne ve toprak yüzü derinliğine ve hemde toprak altının karakterine dikkat etmelidir. Bu karakterlerin ortaya konulması güç değildir. Ancak bunların verim üzerine tesirlerinin tesbiti icap ederki bu safha daha güçtür.

Verim üzerine toprağın içindeki besin maddeleri etkilidir. Bunlardan azot ve fosfordan başka, organik maddelerin bilhassa tesiri büyüktür. Bu sebeple bilirkişi toprağın tam bir analizine sahip olmalıdır. Toprağın verim kabiliyetini gösteren aletler varsada hakiki verim miktarı bir işletmecilik neticesi ile elde edilir. Bazı bilirkişiler toprağın verim kabiliyetini onu avcuna alarak parmakları arasında ufalamak suretile öğrenirler. Bu metod kaba bir metod olmakla beraber çok yaygındır. Ancak bu metod ile, toprağın içindeki ümüs, onun değerlendirilmesinin tam yapılmasına mani olmaktadır. Meselâ ıslâk bir toprak; kuru bir topraktan, sanki daha fazla ümüslü imiş gibi görülür. Kıymet takdir ederken toprağın verimliliği hakkında geçen yıldan tarlada kalan artıkları müşahade etmek suretiyle de bir fikir edinebilir. Bu bilgiler civarındaki araştırma enstitülerinin müşahade ve analizleri ile de takviye edilmelidir.

Toprağın kıymetinin belirtilmesinde bilirkişi onun PH derecesini de gözönünde bulundurmalıdır. Asit ve alkali topraklar, bunlara karşı hassas olan bitkilerin verimlerine menfi tesir ederler ve edolayısıyla arazinin değerini düşürürler. Toprağın alkali derecesi kolay bir muayene ile anlaşılır. Toprak yüzüne sulu hidroklorik asit tatbik edildiği zaman bir kabarma ve kaynama varsa, bu hal toprakta kireç (kalker) olduğunu gösterir. Kirecin derecesi kaynamanın derecesine bağlıdır. Bilirkişinin yanında taşıyacağı kü-

çük bir şişe hidroklorik asid bu işe yeterlidir. Alkali derecesinin tam tayini lâboratuvar analizi ile elde edilir.

Toprağın verimliliğine tesir eden diğer faktörler; toprak yüzü ve altının rengi, toprağın orijini ve ilk maddesi, taşlı olup olmaması, bünyesi ve porozitesidir. Bilirkişi bu vasıflarada ayrı ayrı değer vermelidir.

Toprak rengi, istihsal kabiliyetini gösterdiği gibi göstermiyebilir de. Mutedil iklimi bölgelerde toprak yüzü koyu renk aldıkça, içindeki organik madde koyu renk verdiğinden, toprağın orijinin den dolayı sahip olduğu renk, organik madde ihtiva etmesinden dolayı sahip olduğu renk ile karıştırılmamalıdır.

Toprak altı rengi de önemli bir faktördür. Sıkışmış sahalarda meselâ gri bir toprak altı rengi, bilirkişi toprağın su süzmesinin iyi olmadığını anlatır. Çünkü burada az bir oksidasyon neticesini veren az bir hava sirkulasyonu vardır. Diğer taraftan toprak altının kahve rengi oluşu iyi bir oksidasyon ifade eden tamamen farklı bir durumu izah edecektir.

Toprağın verimliliğinin tayini için onun orijinini öğrenmek de icap eder. Toprağın orijininin öğrenilmesi sadece toprağın ilk maddesinin bilinmesi bakımından değil, fakat aynı zaman toprağın orijininin neleri ifade ettiği akımından da önemlidir. Alüvyonlu toprak uniform bir toprak bünyesine sahiptir. Umumiyetle killi, kuvvetli topraklardır. Buzul devrinden kalan topraklar taş ve çakıllıdır. Verimleri Düşüktür.

Toprağın vasfını ortaya koyan önemli bir husus da yukarda anlatılan muhtelif vasıfların birleşik tesiri altında erozyona maruz olup olmadığıdır. Erozyon toprak derinliğini yıldan yıla azaltarak produktiviteyi düşüreceğinden, Bilirkişi arazinin bu vasfını da tetkik eder. Arazi %4 e kadar meyilli ise erozyondan müteessir olmamaktadır. Meyilin %4 den fazla olması erozyon tehlikesini artırmaktadır.

Toprağın nev'i içindeki maddeleri, rengi, üstünün derinliği, toprak altı, meyil derecesi tayin edildikten sonra hangi kültür bitkilerine elverişli olduğu ve en iyi bir şekilde hangi kültür bitkilerini yetiştirdiği tesbit edilir.

Bilirkişi toprağı, yukarıda anlatılan bütün vasıfları ile tesbit edildikten sonra, kabiliyet gruplarına ayırır. Toprak bitki yetiştirme kabiliyeti hakkında başlıca 5 grub içinde toplanır. 1 inci grub En iyi; 5 inci grub ise en kötü topraktır. Bilirkişinin dikkat edeceği, toprağın bu gruplarının ana vasıfları şunlardır (44).

(44) İbid S. 149-151.

1 inci grup topraklar : Bütün mahsullerin yetiştirilmesi için hiç engeli bulunmayan veya pek az engeli bulunan topraklardır. Bu topraklar oldukça düz, hiç bir erozyon tehlikesine maruz değildirler. Su akıtması iyidir. Kolaylıkla ziraat yapılabilir. Su tutmaya uyar. Bitki besin maddeleri, gübre ve hüması iyidir. Su baskını tehlikesi yoktur. Verimi yüksek ve entansif ziraate uygundur. 1 inci grub topraklar sulu arazilerde nisbeten devamlı sulama ile korunabilir. Su tutma kabiliyetinin iyiliği sebebiyle kolaylıkla çalışabilir. Tuzlama, erozyon tehlikesi yoktur.

II nci grub topraklar: Yetiştirilecek bitkilerde bazı şartlar arar ve onların adedini azaltır. Daha uygun ziraat tekniği ister. Hafifce meyilli, su ve rüzgâr erozyonuna hafifce müsaittir. Toprak derinliği ideal derinlikten biraz azdır. İşletmede bazı güçlükler olabilir. Tuzlama ve alkaliliğe hafifce müsaittir. Arasıra akıntılardan zarar görür. İslâklığı drenaj ile giderilir. Bitki yetiştirilmesinde, iklimi bazı tehdit edici tesirler vardır.

III üncü grub topraklar: Özel muhafaza tedbirleri ister ve yetiştirilen bitkiler azalır. Erozyona müsait olacak şekilde meyil gösterir. Akıntılar ile mahsul zarar görür. Toprak altı geçirgenliği iyi değildir. Drenajdan sonra bile toprak ıslaktır. Toprak üstü derinliği azdır. Rutubet tutma kapasitesi zayıftır. Hafif tuzlu veya alkali topraktır. İklimin bazı tehditleri mevcuttur.

IV üncü grub topraklar: Bitki seçiminde daha çok müşkülpesentdirler. Dikkatli ziraat yapılmayı icabettirir. Meyili fazla olup erozyona müsaittir. Geçmişte erozyon tesirine maruz kalmıştır. Toprak derinliği az, su tutma kapasitesi zayıftır. Mahsule ciddi zarar veren taşkınlara maruzdur. Tuzlama ve alkali tesiri vardır. İklim güçlükler verir.

V inci grub topraklar: Ziraate imkân vermiyen tesirler altındaki topraklardır. Bu topraklar genel olarak fazla meyilli, fazla erozyon tehlikesine maruzdurlar. Toprak yüzü çok sathidir. Taşlı, ıslâk, tuzlu, alkali topraktır. İklim gayri müsaittir. Bataklıklar, kumsal sahalar, kayalıklar bu gruba girer.

Bilirkişi toprağı sadece üstten bakmak ile öğrenemez; toprağın meyil derecesi, su tutma kabiliyeti, toprak yüzünün derinliği, bitkisel gıda maddeleri tuzluluk durumlarını tetkik ederek kabiliyet grubunu tesbit eder. Çünkü bitkilerin yüksek verimliği bu faktörlerin hepsi ile birden ilgilidir.

Çiftlikte muhtelif toprak nev'ileri tesbit edildikten sonra şöyle bir cetvelde toplanır:

Toprağın vasıfları

Tarla No.	Toprak grup No.	Toprak Derinliği	Arazi genişliği	Ençok el. verişli olduğu bitki	Halihazır kullanma şekli

Münferit tarla ve bahçe istimlâklerinde de aynı araştırmalar bahiskonusu tarla ve bahçeler içinde yapılır.

Toprağın ana vasıfları tesbit edildikten sonra bunların verimlilik derecesinin tayini gelmektedir. Her bir parselin ortalama veriminin elde edilmesinde; bölgede muhtelif topraklardaki en düşük verim ile en yüksek verimler araştırılmalıdır. Bu verimler arasındaki kademelere göre muhtelif parsellerin ortalama verimleri mukayese suretiyle elde edilir.

Verimin tayininde arazinin geçmiş yıllardaki veriminden çok, gelecek yıllarda vereceği verim hesap edilmelidir. Bu verim önce toprağın hangi kültür bitkisine elverişli olduğu ve bölgede hangi bitkilerin yetiştirildiğini tesbit ile, muayyen kültür bitkileri üzerinden yapılır. Ziraat tekniğinde büyük değişiklikler yoksa geçmiş son 8-10 yılın verim ortalaması ilerideki verimler olarak kabul edilecektir. Ziraat tekniğinde büyük değişiklikler olmakta ise, meselâ sulu ziraate geçiliyorsa verimler sulu ziraat şartlarına göre hesaplanacaktır. Bu sebeple bilirkşi o ürünün sulu ziraat şartlarındaki bölge verimlerini araştırması icabeder.

(iii) İşletme şekli ve bünyesi

Çiftliklerde işletme şeklinin mal sahibi ile mi yoksa kiracılık ve ortaklık ile mi olduğu ayrılır. Çiftlik bünyesinin bütün olarak çalışma durumu ve bütünlüğü araştırılır.

Tarla, bahçe, ağaçlık arazilerde bünyenin nasıl olduğu hangi bitkilere ve ağaçlara sahip olduğu, yaşları tesbit edilir.

Çiftlik ve arazilerin fiziki vasıflarının tesbitinde dikkat edilecek hususları gördükten sonra şimdi de binaların fiziki vasıflarının tetkikini görelim.

Binaların fiziki vasıflarının tesbitinde dikkat edilecek hususlar şunlardır :

1 — Binanın ne maksatla yapılmış olduğu :Binanın ev, ahır, samanlık gibi hangi maksatla yapıldığı ve kullanıldığı araştırılır,

2 — Binanın yaşı tetkik edilir. Bina kıymetine onun eski veya yeni oluşu önemli derecede tesir eder. Binânın inşa tarihi çiftçiden sorularak tesbit edilir. Temel, duvar ve çatıların durumu da binanın eskiliği hakkında bilgi verir. Ayrıca tapuda da binanın tarihine ait kayıtlardan istifade edilir.

3 — Binanın inşaat durumu: Burada temelde, duvarlarda ve çatıda bulunan malzemeler tetkik edilerek not edilmelidir. Kullanılan malzeme binanın ömrü üzerinde müessir olduğundan, bilirkşi bu hususa ayrı bir ehemmiyet vermelidir.

4 — Binanın genel bakım durumu: Bina eski ise iyi ve normal bir bakım ve tamir görüp görmediği ve önemli tamir ve bakıma muhtaç olup olmadığı tetkik edilmelidir.

5 — Binanın ölçüleri ve kullanmaya tam elverişli olup olmadığı; bunun için uzunluk, genişlik, yükseklik ve hacm bulunur, Kullanma maksadına ne derece cevap verdiği tetkik edilir.

6 — Binanın kuruluş yeri: Kuruluş yeri hem yükseklik ve alçaklık bakımından ve hemde işletme içindeki işlere kolaylık sağlaması bakımından tetkik edilir.

Bina için toplanması lüzumu olan bütün bilgiler aşağıdaki şekilde bir arada gösterilebilir.

Binanın vasıfları

Binanın adı	Yaşı	MATERYAL			ÖLÇÜLER			Saha	Hacim	Genel Bakım durumu
		Temel	Duvarlar	Çatı	Uzunluk	Genislik	Yük.			

Arsa hüviyetini haiz arazide dikkat edilecek ve araştırılacak hususlar bazı özellikler göstermektedir. Arsanın toprak üstü ve toprak altı bün-

yesi bina için dayanıklı ise kıymete müsbet olarak tesir eder. Arsanın genişliği, inşaata müsait kısmı, yola olan yakınlığı ve cephe genişliği, önünden geçen yolun genişliği değere tesir ettiğinden tesbiti gerekir.

Çiftlikte ve münferit araziler üzerinde irtifak hakkı tesisinde irtifak hakkı tesis edilen kısım, bütün vasıf ve unsurları ile tam istimlâkteki gibi araştırılacaktır. Ayrıca istimlâk hakkının vasıfları havadan geçen enerji hattının ne kadar yüksekten geçtiği, verdiği zararlar araştırılacaktır.

Gayrimenkulün bütün vasıf ve unsurları ve her unsurun değeri bu şekilde tesbit edildikten sonra İstimlâk Kanununun 11 inci maddesinin üçüncü bendi yerine getirilmiş olmaktadır.

Bundan sonra gayrimenkulün sağlayacağı gelire ait dikkat edeceği hususlar ve buna ait envanter toplanılması gelmektedir.

d — Gayrimenkulün halihazır durumuna mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir

Çiftliğin ve münferit arazi parçalarının halihazır durumuna, mevkiine ve şartlarına göre vereceği verim hesap edildikten sonra, gelirin hesabında bilirkişinin dikkat edeceği husus, bu mahsulün satıldığı pazarın büyük fiyat değişmelerine maruz olup olmadığıdır. Bilirkişi bu arazide yetiştirilecek ürünlerin cari fiyatlarını geçmiş yıllar itibarıyla toplar. Buna ilâveten, takdir yapılan yılın cari ortalama fiyatlarını tesbit eder. İleride bu mahsulün alabileceği fiyatları iyi bir şekilde tahmin için; teknolojik değişmelere, nüfusun yiyecek alışkanlıklarına dikkat etmesi icabeder. Bilirkişi arazide yetiştirilebilecek ürün fiyatlarında bir değişme olup olmadığını tahmin için hükümet programlarını da takip etmelidir.

Bilirkişinin arazi kıymetini takdirde düşüneceği gelir kavramı arazi rantıdır. (Bakınız: Bölüm VI/B. 1. a (aa)). Bu rantın hesaplanmasında bilirkişinin bölgede hangi çeşit işletmeciliğin cari olduğuna dikkat etmelidir. Çiftliğin mal sahibi tarafından işletmesi halinde o bölge için hakim olan ürünlerin verimi ve fiyatlarına göre gayrisafi istihsal kıymeti hesap edilecektir. Bundan sonra, gayrisafi istihsal kıymetinden çıkartılacak muhtelif masraf unsurları dikkatle ve bölge durumuna göre eksiksiz bir şekilde hesap edilmelidir. Buradan arazi rantı elde edilecektir. (Bakınız Bölüm VI/B. 1. a (aa) (ii)).

Bölgede kiracılık yaygın ise, bilirkişi kiracılık şartlarını iyi bir şekilde araştırmalıdır. İstimlâk edilen arazi kiraya verilmiş ise, bu kira bedeli elde edilecek önemli bir materyaldir. Çiftlik veya münferit araziler kiracılık ile işletmiyor, fakat o bölgede kiracılık yaygın ise, bölgedeki kira bedelleri araştırmalı ve tesbit edilmelidir. Bu kira bedelleri ortalama olarak bahis konusu arazi için de arazi rantı olarak alınabilir. Kira bedelleri hem mal sahibi ve hem de kiracıdan öğrenilmelidir.

Gayrimenkul halen ortakçılıkla işletiliyorsa, mal sahibine düşen hissenin kıymeti VI ncı bölümde anlatıldığı şekilde hesaplanacaktır (Bakınız VI/B. 1. a (aa) (iii) Burada mal sahibine düşen ortalama hissenin eksiksiz ve tam olarak hesaplanmasına dikkat etmelidir. (

Binaların kıymet takdirinde verdikleri gelir de gözönünde bulundurulacağından binanın net kira bedeli araştırılmalıdır. Bina kiraya veriliyorsa kira bedeli ile mal sahibinin masrafları sorulmalıdır. Kiraya verilmeyorsa benzer binalarda kira bedeli ile mal sahibinin masrafları araştırılmalıdır.

Gelir metoduna göre kıymet takdirinde tesbiti icabeden önemli bir unsur da kapitalizasyon faizidir. Araziler için kapitalizasyon faizinin bulunmasında bu yatırım ile aynı ayarda yatırımların faiz bedellerinin aranmasına dikkat etmelidir. Binalar için ise kapitalizasyon faizi bu yatırımların faizi karşılığı olduğundan bunlar çevrenin piyasasından araştırılmalıdır.

e — Yapılarda istimplâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiyatına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payı

Arazi rantının hesabı ile kıymetin takdiri sadece toprak kıymetini verdiğiinden, bilirkişinin arazi üzerindeki binaların kıymetine esas olacak unsurları ayrıca toplaması icap etmektedir.

Binaların maliyeti üzerinde doğru bir neticeye varmak için bilirkişi Bölüm VII/A. 3. de binaların vasıflarının tetkikinde dikkat edilecek hususları gözönünde bulundurulmalıdır.

İstimlâk Kanunu bina kıymetlerinin istimplâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiyatına göre maliyeti ve bu maliyetten düşürülecek yıpranma payını hesap etmeyi istediğine göre, önce halihazırda binanın inşaat fiyatını bulma icap edecektir. Muhtelif materyalden yapılan inşaatların, inşaat maliyet unsurları toplanarak maliyet elde edilebilirdiği gibi, metrekareye düşen

inşaat masrafları da hesaplanabilir. Birinci halde bilirkişi maliyet unsurlarını ayrı ayrı toplamalıdır. İkinci hal için bölgede son yılda metrekareye düşen inşaat masrafları araştırılmalıdır. Ankara'da zirai inşaatın birim satha düşen masrafları Tablo 2 de verilmiştir. İç Anadolu köy şartlarında kullanılabilir. Eski binalar için yıpranma payı düşüleceğinden muhtelif materyalden yapılan binaların amortismanı kullanılacaktır. (Tablo: 1) Bölge şartlarına göre tesbit edilmiş olan inşaat maliyetlerini ve amortisman nisbetlerini Bilirkişi icabederse binanın özel durumuna göre tadil etmelidir.

f — Gayrimenkulün emsalinin istimlâke takaddüm eden tarihteki alım - satım rayici

Kanunun bu hükmüne göre bilirkişi takdir yaparken gayrimenkulün (çiftlik, münferit araziler, arsa ve bina) istimlâke takaddüm eden tarihteki alım-satım rayiçlerini de elde etmek durumundadır. Burada bahis konusu gayrimenkule benzer diğer gayrimenkullerin seçilmesi lâzımdır. Benzerlik önce emsal alınan mülkün yakınlığı ile mümkün olur. O halde bilirkişi ciyârda bu mülke emsal olacak mülklerin alım-satım bedelini araştıracaktır. Diğer taraftan emsal olarak alınan mülk de aynı vasıfları göstermelidir. Bilirkişinin dikkat edeceği bu vasıflar arazilerin genişliği, toprak yapıları, Ziraat kültürüne elverişlilik dereceleri, yollara ve pazara uzaklıkları ve sosyal muhitleridir. Emsal olarak alınan mülklerin bu vasıfları kıymeti takdir edilen mülkün vasıflarına uymalıdır.

Bilirkişi alım-satım rayici olarak serbest arz ve talebe göre teşekkül etmiş alım-satım fiyatını araştırmalıdır. Alım-satım rayiçlerinin kişiler arasında özel şekilde yapılan alım-satımlar olup olmadığını öğrenmelidir. Alım-satım rayici olarak tapu kayıtlarında geçen kıymetlerin hakiki alım-satımı ifade etkileri çok defa şüphelidir. Bu sebeple bunların da tetkiki gereklidir.

Alım-satım rayicinde toplanan fiyatlar cari fiyatlar olmalıdır. Alım-satım emsalleri ne kadar çok toplanırsa bunlardan bahis konusu gayrimenkule benzer emsal bulmak kolay olacaktır.

2 — Kısmi istimlâkte

Buraya kadar tam istimlâkler için yapılan kıymet takdirlerinde bilirkişinin dikkat edeceği hususları belirtmiş bulunuyoruz. Şimdi de kısmi istimlâkte dikkat edilecek hususları tetkik edelim :

Gayrimenkulün bir kısmı istimlâk edildiği takdirde 6830 sayılı İstimlâk Kanununun kısmi istimlâke ait 12 nci maddesi hükümleri caridir. Buna göre kısmen istimlâk olunan gayrimenkulün değer pahası,

A) İstimlâke tabi olmıyan kısmın kıymetinde istimlâk sebebiyle bir değişiklik hasıl olmamış ise, istimlâk edilen kısmın kıymeti ile,

B) İstimlâke tabi olmıyan kısmın kıymetine istimlâk sebebiyle düşüklük hasıl olduğu takdirde, bu düşüklük miktarı tesbit edilerek istimlâk edilen kısmın kıymetine ilâve suretiyle,

C) İstimlâke tâbi olmıyan kısmın kıymetine istimlâk sebebiyle artma hasıl olmuş ise, artış miktarı tesbit edilerek, istimlâk edilen kısmın kıymetinden tenzil etmek suretiyle tayin olunur. Ancak C bendi gereğince yapılacak indirme, istimlâk bedelinin %50 sinden fazla olmaz.

İstimlâkten bakiye kalacak kısım imar mevzuatına göre kabili istifade olduğu takdirde bina, ihata duvarları, kanalizasyon, su, elektrik ve havagazi mecraları gibi tesislerden mal sahibine kalacak olanların eski vasıfları dairesinde kullanılabilecek hale getirilmeleri için gereken masraf ve bedel, takdir edilecek istimlâk bedeline ilâve olunur. Bu masraf ve bedeller (B) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının tayininde nazara alınmaz.

Kanunun kısmi istimlâk hakkındaki bu hükümlerini yerine getirmek için bilirkişinin istimlâk neticesinde gayrimenkulün geri kalan kısmında bir kıymet azalması olup olmadığı iyi bir şekilde araştırması icap etmektedir. Geri kalan kısmında bir kıymet düşüklüğü olup olmadığı şu şekilde anlaşılır:

a) İstimlâk edilen kısım işletme bütünlüğünü bozacak bir arazi ıslâhatına, bina, kuyu, vs. ye sahip midir?

b) İstimlâk ile işletme birkaç parçaya ayrılarak bütünlüğü bozulmuş mu dur?

c) İstimlâk edilen kısım yekûn arazinin büyük bir kısmını teşkil etmekte midir?

d) İstimlâkten geriye kalan arazi, kullanılmıyacak derecede küçülmüş müdür?

İstimlâke tabi olmayan kısmın kıymetinde istimlâk sebebiyle bir değişiklik olmadığı anlaşılırsa bunun kıymeti; yukarıda anlatılan tam istimlâk kıymetinde dikkat edilecek hususlara göre yapılır.

İstimlâke tabi olmıyan kısmın kıymetinde istimlâk sebebiyle düşüklük hasıl olduğu takdirde bu düşüklük miktarının tesbiti için bilirkişinin dikkat edeceği husus, kalan arazide *birim satha* düşen rantın eskisine nazaran ne derecede azaldığını bilmektir. Bunun için bütün arazi ile kalan kısmındaki arazinin rantının ayrı ayrı hesaplanması lâzımdır. Bunlar kapitalizasyon yapılarak her iki haldeki birim sathın kıymeti bulunur. Birim sath kıymetleri arasındaki fark aradaki zararı verir.

Arazi kıymeti pazar değeri metoduna göre de bulunabilir. Bu bakımdan, kısmi istimlâk yapılması ile hasıl olan zarar; kalan kısmın satış fiyatının birim araziye düşen kıymeti ile, bütün arazinin satış fiyatının birim araziye düşen kıymetinin mukayesesi yoluyla tesbit edilmelidir. Bunun için bölgedeki aynı evsaftaki mülklerin satış fiyatlarının öğrenilmesi icabedeciktir.

B — Çiftçi mallarında meydana gelen zarar ve ziyanda bilirkişinin dikkat edeceği hususlar

Çiftçi mallarında meydana gelecek zarar ve ziyanın tesbiti için Ziraat Yüksek Mühendisi, Koruma ve İhtiyar Meclisine bilirkişi seçilmiş ise; zarar ve ziyanın tesbitine taallük eden tetkiklerin Köy Kanunu hükümlerne göre yapılması icabetmektedir. (Çiftçi Mallarının Korunması Hakkında Kanun Madde: 25)

Çiftçinin malında meydana gelen zarar hayvan otlatma suretiyle bağ omcalarında, meyve ağaçlarında, sebzelerde ve tarla mahsullerinde meydana gelen hasardır. Ayrıca düşmanlık için yapılan zararlar da bu gruba girmektedir. Bilirkişi zararı tek tek olarak değil, mülkün bütününe verdiği zarar şeklinde düşünülmelidir.. Burada zarar gören sahanın genişliği omcaların ve ağaçların yaşları, zarar nisbeti tetkik edilmelidir.

C — Zirai sigortalarda zarar ve ziyanın tesbitinde bilirkişinin dikkat edeceği hususlar

Dolu sigortasında zarar ve ziyanın anlaşılması için önce bilirkişi dolunun düştüğü mahallin, genişliğini tesbit etmelidir. Bu tesbiti, sigortalı ile sigortacının eksper (bilirkişi) uyuşarak yaparlar.

Dolu tanelerinin sebep olduğu ziyan, dolunun hasar yaptığı sahadan beklenen mahsul miktarına yüzde nisbeti olarak tayin edileceğinden, hasar gören sahanın muhtelif yerlerinden numune almak lâzımdır. Sadece bir yerden alınan numune tarafları yanıltabilir. Hasar nisbeti muhtelif yerlerde

farklı ise bu farklı nisbetlere tekabül eden saha genişlikleri tesbit edilmelidir.

Meselâ buğdaydan alınan numunelerde sağlam ve hasara uğrayan başaklar ve bunlar içindeki daneler iyi bir şekilde sayılmalı ve tartılmalıdır. Bu sayımdan hasara uğrayan nisbet çıkartılmalıdır.

Hayvan ölümüne karşı yapılan sigortada ölen hayvanın kıymetini tayin için bilirkişinin dikkat edeceği husus: ölen hayvanların cinsi, yaşı, hayvan ölümünün hastalıkla mı yoksa insan tarafından yapılan hatalar sebebiyle mi (ahırın bakımsızlığı, hayvana fena muamele ve eziyet edilmesi, bım ve gıda noksanlığı, hayvanın aşırı derecede çalıştırılması) olduğunu tesbittir. Bilirkişinin dikkat edeceği diğer bir husus; sigorta edilen hayvanın hastalanması, kazaya uğraması, yaralanması ve malûl düşmesi halinde sigortalının durumu sigortacıya derhal yazı ile bildirip bildirilmediğini tesbittir.

Ölen yahut öldürülen hayvanın sigortacı tarafından tazmini gereken zarar tutarı, hayvanın ölüm günündeki ticari kıymetine göre takdir olunduğundan ve bu kıymet sigortalı ile sigortacının eksper (bilirkişi) arasında uyuşarak tesbit edildiğinden, hayvanın ölüm günlerindeki alım-satım fiyatının toplanması icabeder. Hayvanın ırk ve yaşı bakımından pazardaki fiyat seviyesini araştırmak için bizzat pazara gitmek, sormak lâzımdır. Pazarda aynı vasıfta hayvan yoksa mukayese için, yakın vasıftaki hayvanların fiyatları tesbit edilir. Ölen hayvanın emsal olarak alınan hayvana göre üstün ve düşük vasıfları gözönünde bulundurularak kıymeti takdir edilir.

VIII — TOPLANILAN MATERYALİN İŞLENMESİ

Bilirkişi, mahallinden ve taraflardan, VI ncı ve VII nci bölümde verilen bilgileri gözönünde tutarak materyal topladıktan sonra, bunları işleme safhasına gelmektedir.

Materyalin işleme safhası dağınık bilgilerin toplanıp birleştirildiği, ayrı ayrı metodlar ile elde edilen neticelerden yargıcın sualine cevap teşkil eden bir tek neticeye ulaşıldığı bir safhadır.

Materyalin işlenmesi daha çok ilmi çalışma safhasıdır. Bu merhalede ilmi metodlarla elde edilen neticeler, kanatları ile birleştirilir. Bu sebeple bu safhada mantıki çalışma hakimdir. Bu safha yalnız bilirkişiler tarafından yapılır.

Bu safhada bilirkişi, kıymet takdirinin neticesine faydalı olabilecek ilmi nosyonları kullanabilir ve teknik vasıfta bilgilere dayanabilir. Ancak bu nosyon ve bilgileri yargıç ve taraflarca anlaşılır şekilde ifade etmesi lâzımdır.

Bilirkişi materyalin işleme safhasında ilmi eserlerden, bu husustaki ihtisas sahibi şahısların fikirlerinden ve bütün araştırma vasıtalarından istifade edebilir. Ancak bilirkişi muhtelif kaynaklardan elde ettiği bilgilere inandığı ve onlarla hem fikir olduğu zaman kullanır. Aksi halde bilirkişinin inanmadığı ve hem fikir olmadığı neticeleri kullanması ve bilirkişi raporunda göstermesi doğru değildir (45).

A — İstimlâkte toplanılan materyalin işlenmesi

İstimlâk Kanunu, istimlâke konu olan arazinin kıymetinin, onun geliri ve istimlâke takaddüm eden tarihteki alım-satım rayicini esas almayı kabul ettiğine göre; bu iki yol ile elde edilen neticeler farklı olabilir. Takdir kıymeti bu iki kıymetin ortası olabileceği gibi, bunlardan birine yakın bir kıymet de olabilir. Burada bilirkişi hakiki kıymetin bunlardan hangisine daha yakın olduğuna kanaat getirirse onu esas alır. Diğer kıymeti de gözönünde bulundurarak esas aldığı kıymeti artırıp eksiltir.

(45) Galloni, A.g.e., S. 40.

Bunu bir misal ile anlatmak mümkündür: Gelir metoduna göre arazi nin dekarı için 1000 lira, pazar değeri metodu ile 1200 lira kıymet elde edilmiş olsun. Bu değerlere göre arazinin kıymeti, bunların ortalaması olarak 1100 lira takdir edilebileceği gibi, gelir değerini esas almanın daha doğru hallerde, bu değere daha yakın olmak üzere, 1050 lira kabul edilebilir.

Diğer taraftan pazar değeri metodunun kullanılmasının daha doğru olacağı hallerde (Bölgede fazla miktarda alım ve satım olduğu, alım ve satım fiyatlarının normal bulunduğu durumlarda) bu değeri esas almak lâzımdır. Dekara 1200 lira pazar değeri esas alınarak, dekara gelir metodu ile elde edilen 1000 liralık değerde gözönünde tutularak, 1150 lira kıymet takdir edilebilir.

Pazar değeri ile elde edilen kıymetin arazinin hakiki değeri olup olmadığının burada tam bir şekilde tetkiki gerekir. Arazinin satış değeri ile hakiki değerinin farklı olabilecekleri daha önce belirtilmişti. Satış kıymetleri tesbit edilen çiftlikler daha iyi veya daha kötü çiftlikler ise, satışları normal satışlar değilse; pazarlık önemli rol oynamamış ise, pazar değerinin esas kabul edilmesi doğru olmaz. Pazar değeri metodu satışlar normal olduğu zaman kullanılır. Bu takdirde gelir metodu ile bulunan değer ve pazar değeri metodu ile bulunan değer bir birine yakın değerlerdir. Bunlar arasında biraz fark olursa, bunlardan birine verilecek önem, mevcut şartlara ve yapılan kıymet takdirinin tipine göre değişir (Bakınız: Ek. 4).

Mahkemenin satış satış fiyatı ile ilgilendiği haller olabilir. Bu takdirde satış fiyatına önem verilir.

İstimlâk Kanunu ,yapılarda kıymet takdirinde, onun gelirini, maliyetini ve pazar fiyatını gözönünde bulundurmaya istemektedir. O halde binanın kıymeti bu üç unsura göre bulunan kıymetlere dayanarak bulunmalıdır.

Kısmi istimlâkte ve alım-satım kıymeti ile beraber, gelir azalmasının meydana getirdiği zararın hesabı gözönünde tutulmalıdır. Bilhassa bu zarar büyük ise gelir azalması ile hasıl olan zarara önem vermek icabeder.

B — Zarar-ziyan tesbitinde toplanılan materyalin işlenmesi

Zarar-ziyanın tesbiti için Bölüm VII de toplanan materyal (Bakınız Bölüm VII/B), Bölüm VI da anlatılan metodlara göre işlenir. (Bölüm VI/B. 2).

C — Zirai sigortalarda toplanılan materyalin işlenmesi

Sigortada zararın miktarı tesbit edileceğinden materyalin işlenmesi basittir. Burada yapılacak iş zarar miktarını aksettirecek derecede materyali birleştirmektir. Bu hususta daha fazla bilgi kıymet takdiri metodları bölümünde verilmiştir (Bakınız: Bölüm VI/B. 3).

IX — BİLİRKİŞİ RAPORUNUN YAZILMASI

Materyal toplandıktan ve işlendikten sonra raporun yazılması safhası gelmektedir.

Raporun yazılmasında dikkat edilecek bazı önemli hususlar vardır. Bilirkişi raporunda aranan önemli hususlar; tarafsızlık; açıklık, mantıki oluş, kat'ilik ve tatminkârlıktır.

Tarafsızlık, materyalin işlenmesinde olduğu kadar, rapor yazılmasında da dikkat edilecek önemli bir vasıftır. Raporun tarafsız bir şekilde kaleme alınması, bilirkişinin titizlikle yerine getireceği bir vazifedir.

Rapor yargıç tarafından kolaylıkla anlaşılır, olabilmesi için açık yazılmalıdır. Kullanılması icabeden ilmi deyimleri bazı açıklamalar ile bu konuda eksper olmıyan yargıç için anlaşılır hale getirilmelidir. Buna ilâveten rapora bir açıklık vermek için, kullanılan dokümanların kaynakları belirtilmelidir.

Rapor mantıki bir silsile takip etmelidir. Fikir atlamaları ve kesiklikleri olmamalıdır. Giriş, davanın konusu, tarafların ileri sürdükleri iddialar ve onların tartışılması, bilirkişinin yaptığı hesaplar ve elde edilen sonuçlar bir ahenk içinde birbirini takip etmelidir.

Raporda verilen rakamlarda, ortaya konulan ve elde edilen neticelerde bir kat'ilik bulunmalıdır. Şüpheli görülen ve rapor için kıymet ifade etmeyen hususlar ele alınmamalıdır. Böylece raporda şüpheli bir durum ve müphemiyet yaratılmamalıdır. Bilirkişinin vardığı netice kat'i bir dille ifade edilmelidir.

Neticeler kat'i bir dille ifade edilirken, tatmin edici bilgileri vermekten kaçınmamalıdır. Rapor bütün ile tatminkâr ve doyurucu olmalıdır. Raporun tatminkâr olması; yargıç tarafından ortaya atılan bütün hususları içine alması, tarafların iddialarını eksiksiz cevaplandırması ve kritiğini yapması ve çeşitli hesaplama şekilleri ile elde edilen neticelerin tam olarak izah edilmesi demektir. Ancak ana mevzudan ayrılmamaya bilhassa dikkat etmeli ve dava konusu ile uzaktan ilgisi bulunan bilgiler ile raporu çok yüklü bir hale getirmemelidir.

Kısaca söylemek icabederse; bilirkişi raporu bilirkişi ve taraflar tarafından temin edilen dokümanları kıymetlendiren ve diğer bilirkişiler ile tarafların iddiaların cevap veren, açık ve sistematik bir rapor olmalıdır.

Bilirkişi raporu birçok kısımları ihtiva etmektedir. Bu kısımlar şunlardır:

Başlık: Bilirkişi raporu muayyen bir mahkeme hakimliğine verildiği için, o mahkeme hakimliğine hitaben yazılmalıdır. Bu sebeple Başlık Hakimliğine şeklinde konulur. Başlıkta davanın dosya numarası sağ tarafa gaydedilir (Bakınız Ek. 4).

Raporda başlığın altına bir giriş yapılır. Girişte hangi dava için ve hangi kanuna dayanarak bilirkişi seçilmiş olduğu, davanın tetkiki için mahkeme heyeti ve taraflarla keşif mahalline ne zaman gidildiği ve raporun yazılma esaslarının neye dayandığı (mahkeme kayıtları ve dosyanın tetkikiyle, mahallindeki tetkikler) yazılır. Aynı dava için daha önce bir bilirkişi seçilmiş ve ona itiraz olunduğu için mahkeme tarafından bilirkişi seçilmiş ise, o da belirtilir.

Girişten sonra, raporda, davanın konusunu anlatan kısım gelir. Bu kısımda davanın hangi il, ilçe, nahiye ve köy hudutları içinde olduğu, istimlâk yapılmış ise hangi kanuna göre yapıldığı, dava konusu arazinin kim'e ait olduğu, istimlâkin hangi tarihte yapıldığı, parsel numarası, daha önce konulmuş olan kıymetin ne olduğu ve hangi tarafın bu kıymette nasıl bir değişiklik yapmak istediği belirtilir. Aynı dava için ikinci bir bilirkişilik durumu hali varsa, ilk takdir edilen kıymet ile birinci bilirkişinin verdiği kıymet üzerinde yapılan itirazlara ayrıca yer verilir.

İstimlâklerde bilirkişi raporunun bundan sonraki kısmı 6830 sayılı kanunun isteklerine göre bir sıra takip etmelidir. Bu sıraya göre bundan sonra; istimlâk konusu gayrimenkulün cinsi ve nev'i, mesahası, kıymete tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değeri, gayrimenkulün halihazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir, istimlâk sahası içinde bina varsa istimlâk yapıldığı yılda inşaat fiatına göre maliyet ve bundan düşülecek yıpranma payı gayrimenkulün emsalinin istimlâke takaddüm eden tarihteki alım-satım rayici kısımları gelecektir. Bu kısımlardan her birinin yazılmasında dikkat edilecek hususlar şunlardır:

Cinsi ve Nev'i:

Gayrimenkulün arazi mi, bina mı olduğu yazıldıktan sonra onun ana vasfı belirtilecektir. Kırac tarla arazisi, kerpiç bina vs. gibi.

Mesahası:

Arazinin parsel numarası, tamamının genişliği ve bu genişlikten istimlâk edilen kısım genişliği verilir. Bina ise, binanın kapladığı saha, avlu ve bahçenin genişliği yazılır.

Kıymetine tesir edecek bütün vasıf ve unsurları ile her unsurun ayrı ayrı değeri:

Bu kısım arazi içindir. Arazinin kıymetine tesir eden başlıca unsurlar belirtilir. Bu unsurlar; toprağın nev'i, derinliği, meyli, kaçınıcı sınıf olduğu, verim kabiliyeti, arazinin şekli, hangi ziraate müsait olduğu ve hangi tarla sisteminin uygulanabileceğidir. Bu unsurlar ayrı ayrı belirtilerek toplu olarak toprağın değerine müsbet ve menfi tesirleri gösterilir.

Arazinin mevkii, yollara ve pazara olan uzaklığı da kıymetine tesir ettiğinden bu bakımdan toplu olarak kapitalizasyon faizine ve dolayısıyla kıymetine müsbet veya menfi tesirleri izah edilir.

Gayrimengulün halihazır durumunaı mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir:

Bu kısım hem arazi ve hem de binalar içindir. Arazinin yetiştirilebileceği bitkilere göre sayılacağı gayrisafi istihsal kıymeti ile bunun elde edilmesi için yapılacak masraflar ayrı ayrı hesaplanmalı ve arazi rantının hesabı açık şekilde gösterilmelidir.

Arazi kıymeti, arazi rantının kapitalizasyonu ile bulunacağından, kapitalizasyon faizi olarak hangi nisbetin ve ne sebeple kullanıldığı belirtilir.

Arazi rantı ve kapitalizasyon faizi ile gelire dayanarak arazi kıymeti hesabı da bu kısımda yapılır.

Binalar için de; halihazır duruma, mevkie ve şartlara göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelirin hesabı burada yapılmalıdır. Bu gelir binanın safi kira bedelidir. Bundan sonra bu gelirin kapitalizasyon yapıldığı faiz haddi gösterilir. Buna göre gelire dayanan kıymeti bulunarak yazılır.

Yapılarda istimlâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiyatına göre maliyeti ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payı:

Bu kısım yalnız binalar için yazılır. İnşaatın maliyet unsurlarıyla istimlâkin yapıldığı yıldaki maliyet fiyatı açık bir şekilde gösterilir. Binanın

davanın görüldüğü mahkemeye yazılır. Bunun altına ek rapor I, Ek rapor II şeklinde yazılmalıdır. Davanın dosya numarası raporun sağ tarafına konulur.

Ek raporun giriş kısmında hangi dava için bilirkişi raporuna itiraz olduğu zikredildikten sonra, mahkemenin yeniden tetkik isteği belirtilir. Bundan sonra tarafların itirazları yargıcın sorduğu sualler ayrı ayrı cevaplandırılır. Bu cevaplar mantıki, inandırıcı ve doyurucu olmalıdır. Sadece itirazlara kısa kısa cevap vererek, bunları reddetmek doğru değildir. Yapılan itirazların red sebebi makul ve inandırıcı olmalıdır (Bakınız Ek. 7).

X — BİLİRKİŞİ RAPORUNUN VERİLMESİ

Bilirkişi raporunun yargıcın tayin ettiği gün içerisinde hazırlanıp verilmesi lâzımdır. (H.U.M.K. Mad. 281). Aksi takdirde mahkeme gününün daha ileriye atılması zoru hasıl olacaktır. Böyle bir durumu ne mahkeme heyeti ve ne de taraflar kat'iyen arzu etmezler. Bu sebeple bilirkişiler raporun verilen müddet içinde hazırlanıp verilmesine azami dikkat göstermelidirler.

Bilirkişi, raporunu bazı ciddi sebeplere dayanarak yargıcın tayin ettiği müddet içerisinde yazıp veremiycekse, gecikmenin sebebi gösterilerek yargıçtan yeni bir müddet talep edilmelidir.

Hazırlanmış olan rapor mahkeme kalemine verilir, Raporun verildiği tarihi başkâtip işaret eder (H.U.M.K. Md. 282).

Bilirkişi ücreti hakim tarafından takdir olunur. Bu ücret umumiyetle bilirkişi seçimi sırasında takdir edilmektedir. Ancak bilirkişi ücreti, raporun mahkeme kalemine teslim edildiği zaman alınır.

EK : 1

HUKUK USULÜ MUHAKEMELERİ KANUNU

Kabul tarihi 18 Haziran 1927

(Resmî Ceride ile neşir ve ilânı : 2-3 ve 4 Temmuz 1927 - Sayı : 622-6 623 ve 624)

Kanun No : 1086.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Ehlivukuf

MADDE 275 — Halli, malûmatı mahsusa ve fenniyyeye tevakkuf eden hususta, hâkim, emlivukufun rey ve mütalâalarını almağa karar verir.

MADDE 276 — Ehlivukuf, iki taraf ittifak edemedikleri halde tahki-kat hakimi tarafından intihap olunur.

Mesaili mahsusada rey ve mütalâalarını beyan etmek için Hükümet tarafından müntahap ehlivukuf varsa ehlivukufun bunlar arasında ihtihabı lâzımdır.

Yalnız bir kişi ehlivukuf intihap edilebilir. Üçten ziyade intihap olunamaz.

Hakim lüzul görürse ehlivukufu beyan ettikleri veya edecekleri rey ve mütalâanın bitararfına olduğuna veya olacağına dair tahlif edebilir.

MADDE 277 — Ehlivukuf hakimler için muayyenı esbaba binaen red-dolunabilir. Ret talebi hakim tarafından hâdisе şeklinde tetkik olunarak karar verilir. Esbabı retten dolayı yemin teklif olunamaz.

Ret talebi ehlivukufun intihap edildiğine ittıla tarihinden itibaren üç gün zarfında vuku bulmak lâzımdır.

MADDE 278 — Malûmatına müracaat edilecek hususu bilmeksizin sanatını icra etmesi kabil olmayan ve alenen icrayı sanat eden kimseler o husus hakkında ehlivukufluğu kabule mecburdurlar.

Yalnız şahitler hakkındaki esbaba binaen kabulden imtina edebilirler.

Mahkemeye gelmekten veya gelipte ifayı vazifeden imtina eden ehli-vukuf şahitler hakkındaki hükümlere tevfikân cezayı nakdiye ve celse mas-rafına mahkûm edilirse de hapislerine karar verilemez.

MADDE 279 — Hakim iki tarafın ifadesini istimaden sonra ehli-vukuf sorulacak sualleri tâyin eder Ehli-vukuf diğer taraf hazır olmaksızın iki taraftan birini isticvap edemez ve bu cihet ehli-vukufa evvelemirde ih-tar ilunur.

MADDE 280 — Tetkikat için keşif icrası veya diğer ihzarı bir muame-le ifası lâzımgelirse iki taraftan her biri bu muamelede hazır bulunabilir.

MADDE 281 — Ehli-vukuf, hakim tarafından tayin olunan müddet içinde aralarında müzakere ettikten sonra mütalâalarını havi raporu ya-zarlar.

Rapor ehli-vukufun reylerinin müstenit esbabı mücibeyi ve ihtilaf ha-linde sebebi muhalefeti ve tanzim olunduğu tarihi ve ehli-vukufun imzaları-nı ve iki tarafın isimlerini muhtevi olmak lâzımdır.

Ekalliyette kalan ehli-vukuf ayrı bir rapor tanzim edebilir.

MADDE 282 — Ehli-vukuf raporunu mahkeme kalemine verir. Veril-diği tarihi başkâtıp rapora işaret eder ve mahkemeden evvel suretlerini iki tarafa tebliğ eder.

MADDE 283 — Hakim raporda noksan ve müphem gördüğü cihetleri itmam ve izah için ehli-vukufa yeni sualler tertip edebilir. İki taraf dahil noksan ve müphem cihetler hakkında ehli-vukuftan izahat alınmasını rapo-run kendilerine tebliği tarihinden bir hafta zarfında hakimden tahriren ta-lep edebilirler.

Hâkim mütemmim izahat vermeleri zımnında ehli-vukufu tâyin edece-ği celseye davet ile şifahen istima edebilir.

Ehli-vukufun şifahen verecekleri izahat hülâsa veçhile zapta kaydedi-lerek ziri kendilerine imza ettirilir.

MADDE 284 — Hakikatın tezahürü için lüzum görürse tahkikat hâki-mi veya esas davayı rüyet edecek mahkeme evvelki veya yeniden intihap edeceği ehli-vukuf vasıtasıyla tekrar tetkikat icra ettirebilir.

MADDE 285 — Ehli-vukufun ücreti hâkim tarafından takdir olunur.

MADDE 286 — Ehli-vukufun rey ve mütalâaları hâkimi takyit etmez.

EK : 2

İSTİMLÂK KANUNU

(Resmî Gazete ile neşir ve ilânı : 8 Eylül 1956 - Sayı : 9402)

Kanun No : 6830

Mevzuu :

MADDE 1 ... Amme hükmü şahısları ile müesseseleri tarafından umumi menfaatler için lüzumlu işlere tahsis edilmek üzere hususi şahıslara ait gayrimenkullerin ve kaynakların istimlâki ile hususi şahıslar lehine mahsus kanunlarına müsteniden yapılacak istimlâkler bu kanun hükümlerine tabidir.

İdare Tâbiri:

MADDE 2 — Bu kanunda (idare) tâbiri ile, lehlerine istimlâk selâhiyeti tanınan âmme hükmü şahısları, müesseseleri ve hususi şahıslar kasdolunmuştur.

İstimlâk şartları umumiyetle:

MADDE 3 — İstimlâk, ancak bunu yapacak idarenin kanunen ifasına memur bulunduğu amme hizmetinin veya teşebbüsünün yürütülmesine lüzumlu gayrimenkullerin ve kaynakların bu kanun hükümleri dairesine değer pahası peşin verilmek şartıyla yapılabilir.

İrtifak Hakkı Tesisi:

MADDE 4 — İstimlâk ile kastedilen gayenin yerine getirilmesi için gayrimenkulün mülkiyetinin istimlâki yerine, kâfi geldiği takdirde gayrimenkulün muayyen kısım ve irtifak veya kaynaklar üzerinde istimlâk yolu ile irtifak hakkı tesis olunabilir.

İstimlâk kararı verecek merciler:

Madde 5 — İstimlâkte umumi menfaatin mevcudiyetine aşağıdaki merciler tarafından karar verilir:

1. Amme hükmü şahısları:

- a) Köy lehine istimlâklerde köy ihtiyar meclisi;
- b) Belediyeler lehine istimlâklerde belediye encümeni;
- c) Vilâyet hususi idareleri lehine istimlâklerde vilâyet daimi encümeni;
- d) Devlet lehine istimlâklerde vilâyet idare heyeti;
- e) Aynı kaza dahilinde mütaaddit köyler ve belediyeler lehine istimlâklerde kaza idare heyeti;
- f) Bir vilâyet dahilindeki mütaaddit kazalara tâbi köyler ve belediyeler lehine istimlâklerde vilâyet idare heyeti;
- g) Aynı vilâyetlere tâbi mütaaddit âmme hükmü şahısları lehine istimlâklerde İcra Vekilleri Heyeti;
- h) Müteaddit vilâyetler dahilinde devlet hümû şahsiyeti lehine istimlâklerde İcra Vekilleri Heyeti;

2. Amme müesseseleri lehine istimlâklerde idare meclisleri ve yoksa selâhiyetli idare uzuvları.

3. Hakiki şahıslar lehine istimlâklerde bu şahısların ve hususi hükmü şahıslar hakkında da idare meclislerinin müracaatları üzerine gördükleri hizmet bakımından murakabesine tâbi oldukları köy, belediye, hususi idare veya vekâlet.

Tasdik mercii:

MADDE 6 — Umumi menfaat kararı aşağıdaki mercilerin tasdiki ile tekemmül eder:

1. Köy ihtiyar meclisleri ve belediye encümenleri kararları, kazalarda kaymakamın, vilâyet merkezlerinde valinin;

2. Kaza idare heyetleri, vilâyet daimi encümenleri ve vilâyet idare heyetleri kararları valinin;

3. Amme müesseseleri idare meclisleri ve selâhiyetli idare uzuvları kararları murakabesine tabi oldukları vekilin;

4. Hususi şahıslar lehine, köy belediye, hususi idarece verilen kararlar valinin.

Vekâletler ve icra vekilleri heyetince verilen umumi menfaat kararları ayrıca tasdikine tabi değildir.

Tastikli imar plânına veya alâkadar vekâletlerce tastikli hususi plân ve projesine göre yapılacak inşaat ve tesisler için ayrıca umumi menfaat kararı alınmasına ve tasdikine lüzum yoktur.

İstimlâke tekaddüm eden muameleler:

MADDE 7 — İstimlâki yapacak idare istimlâk veya istimlâk yolu ile üzerinde irtifak hakkı tesis olunacak gayrimenkullerin ve kaynakların hudut, mesaha ve cinsini gösterir ebatlı plân veya krokisini yaptırarak tapu ve vergi kayıtları üzerinden veya hariçen yaptırılacak araştırma ile mal sahiplerini ve tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini tesbit ettirir.

Satınalma Usulü:

MADDE 8 — İstimlâk muamelesinin her safhasında istimlâki yapacak idare, kendi satınalma komisyonu yoksa bu maksatla teşkil edeceği komisyon marifetiyle tesbit ettireceği bedel üzerinden mal sahibi ile anlaşarak gayrimenkulü veya kaynağı veya bunlar üzerindeki irtifak haklarını satınalabilir.

Bu suretle satınalınan gayrimenkul, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden istimlâk yolu ile alınmış sayılır.

Takdiri kıymet komisyonu azasının seçilmesi:

MADDE 9 — (4.11.1960 - 122 ile mülga.)

Takdiri kıymet komisyonları, seçilmesi tarzı teşekkülü:

MADDE 10 — (4.11.1960 - 122) takdiri kıymet komisyonları:

Her yıl Ocak ayının ilk haftasında, vilâyet ve kaza dahilinde vazife göreceklerine göre, vilâyet ve kaza idare heyetlerince defterdarlık veya malmüdürlüğünden, teknik tarım müdürlüğü veya memurluğundan ve o yerdeki fen adamları arasından ve fen adamının bulunmadığı yerlerde kazanın bağlı bulunduğu vilâyet dahilinde seçilecek bir fen adamı temini cihetine gidilerek üç asil, üç yedek, vilâyet ve kaza belediye encümenlerince mülk sahipleri arasında seçilecek iki asil, iki yedek azadan ibaret olarak beş kişiden teşekkül eder

Son nüfus sayımına, göre belediye hudutları içindeki nüfusu yüz bini

geçen şehirler için aynı hudutlar içerisinde yapılacak istimlaklerde, takdiri kıymet komisyonu teknik tarı mmüdürlüğü veya memurluğundan seçilen aza yerine vilâyet veya kaza idare heyetince Bayındırlık Bakanlığı teşkilâtından seçilecek bir azanın iştirâkiyle teşekkül eder.

Komisyon azaları en yakın sulh mahkemesinde yemin ederler.

Komisyon azasının hizmet müddeti bir senedir. Müddeti biten azanın tekrar seçilmesi caizdir.

Takdiri kıymet komisyonları kati zaruret halinde ve ihtisasları dışında kalan mevzularda istimlak edilen gayrimenkulün cinsine göre mütehasıs kimselerden istişari mahiyette mütelaâ alabilirler.

İstimlak edilen gayrimenkulün sahipleri ve bunların usul ve furuu kararı koca veya üçüncü dereceye kadar (Bu derece dahil) kan ve sıhri hısımları komisyona iştirak edemez ve mütalaâ veremez.

Komisyon istilâki yapan idarenin daveti üzerine eksiksiz toplanır. Asıl azanın iştirakının imkânsızlığı halinde yedek aza komisyona davet edilir. Komisyon reisini kendi arasından seçer. Karar ekseriyetle verilir. Muhallif kalan âza muhalefet sebebini yazıp imzalamaya mecburdur.

Kıymet Takdiri Umumi Esaslar

MADDE 11 — (4.11.1960-122) İstimlakı yapan idare, değer pahanın tesbit edileceği günü tayin ve alakaları şahsen veya ilânen tebliğinden hangisinin kolaylık ve sureti temin edeceğini takdir eder. İlân yolunu tercih ettiği takdirde, mahallinde çıkan bir gazetede beş gün ara ile iki defa gazete çıkmayan yerlerde mûtat vasıtalarla on gün müddetle ilân ve keyfiyeti zabıta tevsik eder. Bu ilân dahi tebliğ hükümündedir.

Takdiri kıymet komosyonu tayin edilen günde mahalline giderek hazır bulunan alakahıları da dinledikten sonra gayrimenkulün:

- 1 — Cins ve nev'ini;
- 2 — Mesahasını,
- 3 — Kıymetine tesir edecek bütün vasıf ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- 4 — Gayrimenkulün hali hazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelirini,

5 — Yapılarda istimlâkin yapıldığı yıl içindeki inşaat fiatlarına göre maliyetini ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payını,

6 — Gayrimenkulün emsalinin istimlâke tekaddüm eden tarihteki alım satım rayicini,

Esas tutarak tanzim edeceği raporda bu altı hususun ayrı ayrı cevaplarını kaydetmek suretiyle istimlâk bedelini takdir eder.

Şu kadar ki, istimlâki icabettiren imar ve âmme hizmeti teşebbüsünün sebep olacağı kıymet artmaları ile mutasavver kullanma şekillerine göre getireceği kâr kıymet takdirinde nazara alınmaz.

İstimlâk yolu ile irtifak hakkı tesisinde istimlâk sebebiyle gayrimenkulde hasıl olacak düşüklüğü mucip sebepleriyle belirtilir.

Kısmi İstimlâk:

MADDE 12 — Kısmen istimlâk olunan gayrimenkulün değer pahası:

A — İstiflâke tâbi olmayan kısmı nkıymetinde istimlâk sebebiyle bir değişiklik hasıl olmamış ise istimlâk edilen kısmın kıymeti ile,

B — İstimlâke tâbi olmayan kısım kıymetinde istimlâk sebebiyle düşüklük hasıl olduğu takdirde bu düşüklük miktarı tesbit edilerek istimlâk edilen kısmın kıymetine ilâve suretiyle;

C — İstimlâke tâbi olmayan kısım kıymetinde istimlâk sebebiyle artma hasıl olmuş ise artış miktarı tesbit edilerek istimlâk edilen kısmın kıymetinden tenzil edilmek suretiyle; tâyin olunur.

Şu kadarki: C bendi gereğince yapılacak indirme, istimlâk bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz ve bu hallerde ayrıca Değerlenme Resmî alınmaz.

İstimlâkten bakiye kalan kısım imar mevzuatına göre kabili istifade olduğu takdirde kesilen bina, ihate duvarı, kanalizasyon, su elektrik ve havagazı mecraları gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski vasıfları dairesinde kullanabilecek hale getirilmeleri için gereken masraf ve bedel, takdir edilecek istimlâk bedeline ilâve olunur. Bu masraf ve bedeller (B) bendinden yazılı kıymet düşüklüğü miktarını tayininde nazara alınmaz.

Bir kısmı istimlâk olunan gayrimenkulden bakiye kalan kısım istifa- de kabil olmayacak bir durumda ise, mal sahibinin en geç istimlâk kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde yazılı müracaatı üzerine o kısım da-

hil istimlâki mecburdur. İhtilaf vukuunda mal sahibi mahkemeye müracaat edebilir.

Tebliğat:

MADDE 13 — İstimlâki kararlaştırılan yerlerin tapu ve tapu kaydı yoksa vergi kayıtları ile ve ayrıca haricen yapılacak tahkikatla tesbit edilen mal sahibi, zilyed ve diğer alakâlılardan ikametgâhı tesbit edilmiş olanlara istimlâk olunacak gayrimenkulün plân veya ebatlı krokisi, istimlâk kararı ve takdir olunan kıymeti ve istimlâkin hangi idare lehine yapıldığı ve açılacak davalarda husumetin kime tevcih edileceği 15 gün içinde noter marifetiyle tebliğ olunur. Tebligatta Hukuk Usulü Muhakemeleri kanunu hükümleri tatbik olunur. Noterler tarafından tebligat masraflarından başka yalnız yüz kuruş maktu ücreti alınır. Köy lehine istimlâklerde, tebligat ihtiyar meclisi huzurunda şahsi yapılır. Tevsik edilen tebliğ muteberdir.

Doğrudan doğruya tebligat ile beraber yukarda yazılı hususlar ayrıca ilân olunur.

İlân:

A — İstimlâki kararlaştırılan yerin umuma mahsus mahallerinden birine ve belediye dairesi veya köy odasına on beş gün müddetle talik edilmek suretiyle;

B — Gazete çıkan mahallerdeki gazetelerden birisinde evrak hülasalarının onbeş gün ara ile en az iki defa neşri suretiyle yapılır.

Köy lehine istimlâklerde yalnız (A) bendi hükmü tatbik olunur.

Açılacak davalarda hangi idareye husumet tevcih edileceğinin tebliğ varakasında açıkca gösterilmemiş veya yanlış gösterilmesi olması yüzünden davada husumet yanlış tevcih edilmiş ise hakiki hasma tebligat icrası suretiyle davaya devam olunur.

İtiraz ve Dâva, Müddetler ve Merci

MADDE 14 — (4.11.1960-122) İstimlâk olunacak gayrimenkulün sahibi zilyet ve diğer alakâlılar veya istimlâki yapan idare tarafından 13 üncü madde gereğince ikametgâhlarında tebligat yapılmış olanlar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün, bunlar haricindekiler son ilân tarihinden itibaren 30 gün içinde istimlâk muamelesine karşı danıştayda ve takdir edilen bedel ile maddi hatalara karşı da gayrimenkulün bulunduğu mahal Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açabilirler. Şu kadarki, Danıştaya müracaat müd-

deti Danıştay kararını katileştiği tarihten, bu karar aleyhine karar tashihi istenmiş ise bu talebin reddine dair ilâmın tebliği tarihinden cereyana başlar.

Altıncı maddenin son fıkrasında gôsterilen ve umumi menfaat kararı alınmasına ve tastikine lüzum olmayan hususlardan dolayı Danıştaya dava açılmaz.

İştirâk halinde mülkiyette de iştirâkci kendi hissesi hakkında bedel davası açabilir.

İstimlâk davaları diğer davalara tercihan basit muhakeme usulü ile görôlür.

Ehlivukfların Seçilmesi

MADDE 15 — (4.11.1960 - 122) 1 — Her yıl Ocak ayının ilk haftasında:

a) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri, üyelerinin ikamet mahallerini nazara alarak her vilâyet için beş ilâ onbeş,

b) Vilâyet merkezleri için vilâyet ve kazalar için kaza idare heyetlerince bu bölgelerin mülk sahipleri arasında onbeş ehlivukuf seçilerek isim ve adreslerini havi listeler valiliklere verilir.

Bu listeler valilikçe tasdik edildikten sonra odalardan gelenler vilâyet merkezi ile kazalardaki Asliye Hukuk Mahkemelerine; mülk sahipleri listelerinden her biri de seçildikleri yerin Asliye Hukuk Mahkemelerine gönderilir.

Müddeti bitenlerin tekrar seçilmesi caizdir.

2 — Ehlivukuf heyeti; İstimlâke konu olan yerin cins ve hususiyetine göre ikisi idalar listesinden, biriside mülk sahibi listesinden seçilmek suretiyle üç kişiden teşekkül eder.

İstimlâk edilen gayrimenkulün faik vasıf ve unsuru nazara alınarak ehlivukufunun ikisi de aynı ihtisas kolundan olabilir.

İstimlâki yapan idarede vazifeli şahışlar ve kıymet takdir komisyonunda kıymet takdiri işinden bulunanlar ile istimlâk edilen gayrimenkullerin sahipleri ve bunların usul ve fûruu, karı-koca ve üçüncü dereceye kadar

(Bu derece dahil) kan ve sıhri hısımları ve mülk sahipleri ile menfaatleri müsterek olanlar ehli-vukuf seçilemezler.

3 — İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle ehli-vukuf seçimi imkânsız olduğu vilâyetlerde istim lâk edilen gayrimenkulün cins ve hususiyetine göre, bayındırlık, tarım ve diğer resmî daire ve teşekküllerden alınacak fen adamları ile heyet tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veyahut fiili veya hukuki sebeplerle ehli-vukuf seçimlerine imkân olmadığı takdirde civar vilâyetlerde varsa oda listelerinden yoksa yukarda belirtilen resmî teşekküllerden alınacak fen adamları ile heyet ikmal olunur.

4 — Mahkemelere gönderilen listelerde yazılı veyahut 3 üncü bentte gösterilen kimseler arasında ehli-vukuf seçmekte taraflar ittifak edemedikleri takdirde hakim tarafından res'en seçilir.

Bu madde dairesinde seçilen ehli-vukuf haklarında umumi hükümler tatbik olunur.

5 — Ehli-vukuf heyeti gayrimenkulün kıymetini, 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek mucip sebeplerini gösteren raporla sekiz gün içinde mahkemeye bildirir.

Takdiri kıymet komisyonunca tesbit edilen kıymette bir değişiklik yapılmış ise ehli-vukuf heyeti, bunun sebeplerini raporuna derceder.

6 — Hâkim ehli-vukuf heyeti tarafından takdir olunan bedelde açık bir isabetsizlik bulunduğu veya takdiri kıymet komisyonu tarafından tâyin edilen kıymet ile ehli-vukuf heyetinin tayin ettiği kıymet arasında mühim bir nisbetsizlik gördüğü takdirde aynı usuller dairesinde yeni ehli-vukuf heyetleri teşkili suretiyle kıymet takdiri yaptırabilir.

Hâkim ehli-vukuf lara yemin ettirir.

7 — İstimlâki yapan idare 13 üncü madde gereğince tebligatı istimlâk kararının tekemmülünden itibaren bir sene içinde kanun dairesinde yaptırmamış ise, kıymet takdirinde istimlâk kararının hak sahibine tebliğ olduğu tarih esas tutulur.

8 — Maliklerinin, zilyetlerinin veya diğer alâkalıların tesbiti mümkün olmaması halinde, gayrimenkullerin ilerde zuhur edecek maliki zilyedi veya diğer aâkalıları tarafından talep edecek istimlâk bedellerinde veya bu istimlâklerin bedellerine vaki olacak itirazlarda gayrimenkulün istimlâk kararının tastiki tarihindeki kıymeti esas tutulur.

Acele İşlerde Elkoyma:

MADDE 16 — Mahkemede dava açıldığı ve dava neticesine intizar edilmeksizin istimlâk olunan gayrimenkule hemen el konulmasına idarece zaruret görüldüğü hallerde, gayrimenkulün takdir olunan kıymeti milli bankalardan birisine, bulunmayan yerlerde mal sandıklarına yatırılarak makbuzu, ilgili evrak suretiyle birlikte mahkemeye tevdi edilip delil tesbiti istenir. Mahkeme sekiz gün içinde gayrimenkul sahibini davet ile 5 gün zarfında gayrimenkulün, 11. maddede yazılı olduğu şekilde kıymet takdirine esas olabilecek bütün evsafını tesbit ettirerek o gayrimenkulün siciline serh ve tescil edilmesini tapu dairesine bildirir.

Bu muamele, mahkemenin davetine icabetmiyen veya delillerin tesbiti sırasında hazır bulunmayanların gıyabında yapılır.

İstimlâk olunan gayrimenkulün mülkiyeti veya hisse miktarı münazalı bulunduğu hallerde dahi bu madde hükmü tatbik olunur.

Katileşen İstimlâklerde idare adına tescil tapulu gayrimenkul hakkında

MADDE 17 — (4.11.1960 - 122) İstimlâk olunan gayrimenkulün takdir edilen kıymetine, kanuni müddet içinde mahkemeye müracaat ile itiraz edilmediği ve tapu dairesinde rıza ile ferağ muamelesi yaptırılmadığı hallerde takdir edilen kıymetin tamamı milli bankalardan birisine ve bulunmayan yerlerde malsandığına yatırılarak makbuzu ilgili evrak suretikle birlikte mahkemeye tevdi edilir. Mahkeme iki tarafı derhal davet ederek, gelmeseler dahi, gıyaplarında evrakı tetkik ederek istimlâk usulü dairesinde tekamül etmiş ise o gayrimenkulün lehine istimlâk yapılan idare adına tescilini tapu dairesine tezkere ile bildirir.

İstimlâk edilen gayrimenkul tahsis edildiği âmme hizmeti itibarıyla sicile kaydı lâzım gelmiyen bir gayrimenkule tahavvül ettikçe talep vukunda sicil kaydının terkinine karar verilir.

Aynın ihtilâfı bulunması:

MADDE 18 — Gayrimenkulün aynına taallûk eden ihtilaflarda lehine istimlâk yapılan idare hasım olmaz.

Tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkulün idare adına tescili ve zilyedin hakları:

MADDE 19 — (4.11.1960 - 122) Tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkulün zilyedi mevcut olup da zilyedlikle iktisap iddiasında bulunursa lehine

istimlâk yapılan idare mahallinde tahkikat yaparı delilleri toplar ve keyfiyeti bir zabıtla tevsik eder. Gayrimenkule takdir edilen kıymetin tamamını milli bankalardan birine ve banka yoksa malsandığına yatırarak makbuzunu tahkikat ve istimlâk evrakı ile birlikte gayrimenkulün bulunduğu mahal asliye hukuk mahkemesine tevdi eder.

Mahkeme evrak üzerinde tetkikat yaparak 8 gün içinde o gayrimenkulün lehine istimlâk yapılan idare namına tescilini ve ayrıca zilyetinin şerh verilmesini tapu dairesine bildirir.

Mahkeme idarî tahkikat neticesini zilyedin istimlâk tarihinden gayrimenkulün Medeni Kanunu hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli görmediği takdirde keyfiyeti zilyede mucip sebepleriyle tebliğ eder. Zilyedin tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde Medeni Kanunu zilyetlikle iktisap hükümleri dairesinde aynı usul ve şekillere tevfiakan dava açarak gayrimenkulü istimlâk tarihinde iktisap etmiş olduğunu ispat etmek lâzımdır. Zilyet bu müddet içinde dava açtığını tevsik edemezse istimlâk bedeli istimlâki yapan idare tarafından emanete alınır.

Üçüncü şahısların umumi hükümler dairesinde istimlâk bedeline istihkak davası açmak hakları mahfuzdur.

Mahkeme: İdari tahkikatın iktisap iddiasını haklı gösterecek mahiyette olduğunu görürse keyfiyeti o yerin maliye dairesine bildirmekle beraber gayrimenkulün bulunduğu mahalde münasip vasıtalarla üç defa ve bin liradan (bin lira dahil) yukarı kıymete taalluk eden istimlâklerde gazete ile de bir defa ilân eder.

- a) Gayrimenkulün bulunduğu mahal, mevki, hududu, miktarı,
- b) Zilyedin hüviyeti,
- c) İstimlâk bedelinin yatırdığı banka veya malsandığı,
- d) Hak sahiplerinin son ilândan itibaren altı ay içinde zilyet aleyhine umumî hükümler dairesinde dâva açıldığını tevsik etmedikleri takdirde istimlâk bedelinin zilyede verileceği kaydolunur.

Son ilândan itibaren 6 ay içinde Hazine veya üçüncü bir şahıs tarafından zilyet aleyhine daha ikame edildiği tevsik olunmadığı takdirde zilyet istimlâk bedelinin kendisine verilmesini isteyebilir.

Bu müddet içinde zilyet aleyhine dâva ikame edilirse istimlâk bedelinin ödenmesi dâvanın kati neticesine bırakılır.

İstimlâk bedelinin zilyede verilmiş olması o gayrimenkulde hak iddia edenlerin umumi hükümler dairesinde zilyet aleyhine bedele istihkak davası açmak haklarını iskat etmez.

Tapuda müseccel olmayan bu gibi gayrimenkuller hakkında dahi 16 ncı madde hükmü uygulanabilir.

Sahipsiz ve zilyeti tarafından iktisap edilmemiş yerin istimlâkinde bina ve ağaçların 11 ve 12 nci maddeleri uyarınca takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

Bu madde gereğince mahkemece yapılacak muameleler sebebiyle istimlâki yapan idareden ilân masrafı hariç her hangi bir nam altında harç, masraf ve saire alınmaz.

Tahliye:

MADDE 20 — 16,17 ve 19 uncu maddelere tevfikân tapu siciline şerh verilen ve lehine istimlâk yapılan idare namına tapu dairesince tescil edilen gayrimenkulün tasfiyesi idarece icra memurundan istenir. İcra memuru gayrimenkülü 15 gün içinde tahliye etmelerini sahiplerine tebliğ eder. Bu mehil içinde gayrimenkul tahliye edilmezse ihtiyati tetbir kararı verilemez.

Gayrimenkulün tahliyesi sebebiyle mal sahibi ve idare tazminatı ile mesul tutulamaz.

İstimlâkten vazgeçme:

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi:

MADDE 21 — İdare, istimlâkin her safhasında istimlâkten tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadarki, dava sırasında vazgeçme halinde dava masrafları ile sarfedilen emek ve işin ehemmiyeti gözetilerek mahkemece maktûan takdir olunacak avukatlık ücreti idareye tahmil olunur.

Tarafların anlaşmasıyle:

MADDE 22 — İstimlâkin tahakkukundan sonra gayrimenkulün istimlâk maksadına tahsisi lüzumu kalmaması halinde keyfiyet 13 üncü madde hükümleri dairesinde mal sahibine veya mirascısına tebliğ olunur. Bu tebliğ üzerine mal sahibi veya mirascısı aldığı istimlâk bedelini üç ay içinde ödiyerek gayrimenkulu geri alabilir.

Mal Sahibinin geri alma hakkı:

MADDE 23 — İstimlâk bedelinin katileşmesi tarihinden itibaren beş sene içinde istimlâk maksadına uygun her hangi bir tesisat yapılmıyarak gayrimenkul olduğu gibi bırakılırsa mal sahibi veya mirascısı istimlak bedelini ödiyerek gayrimenkulü geriye alabilir.

Doğmasından itibaren bir sene içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer ve idare gayrimenkule dilediği gibi tasarruf eder.

İstimlâk bedelinden mahsup edilebilecek hasar:

MADDE 24 — 21, 22 ve 23 ncü maddeler mucibince geri alınan gayrimenkul üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili, dikili şeyler yakılmış sökülmiş veya harap olmuş ise gayrimenkulün geri alınmasında mal sahibi veya mirascısı istimlâk tarihindeki değere göre farkını ödiyeceği istimlâk bedelinden mahsubunu istiyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin tatbikinden mütevellit ihtilaflar mahkemece hallonulur..

Hakların tahdit ve takyitleri:

MADDE 25 — İstimlâk muameleleri 13 üncü madde gereğince yapılan tebliğat ile cereyana başlar. Tebliğ tarihinden itibaren gayrimenkul sahibinin istimlâki kararlaştırılan gayrimenkulde yeni inşaat veya zeriyaat yapmak veya mevcut inşaatda esaslı tadilat vücuda getirmek gibi hakları takyid edilir. Ancak bu takyitler tebliğ tarihinden itibaren bir seneden fazla devam edemez. Bu müddet içinde istimlâk muamelesi ikmal veya istimlâk bedeli tediye edilmezse yukarda sayılı takyitler ortadan kalkar. Bundan sonra yapılan değeri istimlâk bedelinin tayininde nazara alınır.

Mübadele suretiyle istimlâk:

MADDE 26 — Mal sahibinin muvaffakatiyle istimlâk bedeli yerine idarenin hususi emlakinden bu bedele kısmen veya tamamen tekabül edecek miktarın temlikî caizdir.

Acele İstimlâk:

MADDE 27 — 3634 sayılı kanunun tatbikinde memleket savunması veya müstaceliyeti İcra Vekilleri Heyetince karara alınacak veya mahsus kanunlarla derpiş edilen fevkalâde hallerde lüzumlu olan gayrimenkullerin istimlâkine ait kanuni merasim (kıymet takdiri hariç) sonradan tamamlamak üzere alâkalı idarenin talebiyle mahkemece 7 gün içinde o gayrimenku-

lün 11 inci maddenin ikinci fıkrasındaki esaslar dairesinde tesbit edilecek değer pahası lehine istimlâk yapılan idare tarafından mal sahibi namına milli bankaya ve bulunmayan yerlerde malsandıklarına yatırılarak o gayrimenkule el konulabilir.

Ek Fıkra (29.6.1957 - 7036) Ancak, Kuzey Atlantik Antlaşması Teşkilâtı Müşterek İnfrastucture Programı gereğince memleketimizde yapılacak inşa ve tesis işleri için lüzumlu olup müstaceliyetine İcra Vekilleri Heyetince karar verilecek olan gayrimenkul istimlâklerinde cari yıl bütçesinde tahsisat bulunmadığı takdirde bedel, önceden Maliye Vekilinin muvafakatı alınmak suretiyle müteakip yıl bütçesine konulacak tahsisattan yukardaki esaslar dairesinde ödenir.

Bedelsiz istimlâk selâhiyeti:

MADDE 28 — Milli Müdafaa inşaat ve tesisatı için lüzum görülen hakiki veya hususi hükmü şahısların tasarruf veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmıyan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan istimale Milli Müdafaa Vekâleti mezundur.

Nafia Vekâleti ile Devlet Demir, Karayolları ve Devlet Su İşleri idareleri de aynı sebep ve şartlarla demiryolu hattının veya Devlet yolunun veya su tesislerinin her cihetindeki hakiki veya hususi hükmü şahısların tasarruf ve ruhsatname ile intifaları altında bulunmıyan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmayarak istimal edebilir.

Masrafların ödenmesi:

MADDE 29 — Takdiri kıymet komisyonu reis ve azasının, kıymeti takdir edilen her gayrimenkul başına istimlâki yapan idare tarafından takdir edilecek ücretleriyle hakiki yol masrafları, tapu harçları ve saire gibi bu kanunun icabettirdiği masraflar idarece ödenir.

Bir idareye ait gayrimenkulün diğer idareye verilmesi:

MADDE 30 — 4.11.1960 - 122) Amme hükmü şahısları ve müesseselerine ait gayrimenkuller ile kaynak ve irtifak hakları bu idarelerin birine lüzumlu olduğu takdirde alâkadar âmme hükmü şahısları ile müesseseleri anlaşma yolu ile işi hallederler. Anlaşamadıkları takdirde ihtilâf Danıştay idari dairelerince tetkik edilerek iki ay zarfında kati karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları ve takdiri kıymet komisyonunca tâyin edilen bedele de itiraz ettikleri takdirde ihtilaf 3533 sayılı kanun hükümlerine tabi olmaksızın mahalli mahkemelerce karara bağlanır.

Ceza hükümleri:

Vazifeli şahısların suçları:

MADDE 31 — Bu kanunda vazifelendirilen şahıslar, suç teşkil eden fiillerinden dolayı aynı suçu işleyen memurlar gibi cezalandırılır. Şu kadar ki, bu şahısların cezaları iki misli olarak hükmolunur.

Memnu muamele ve fiiller:

MADDE 32 — Aşağıda yazılı muamele ve fiiller memnudur:

a) Takdiri kıymet komisyonu azası ile ehli-vukufların kendilerine resmen takdir edilen ücret haricinde her hangi bir suretle menfaat temin etmeleri;

b) İstimlâk kararının tebliğinden sonra istimlâk bedelinin veya gayrimenkulün başkasına devir ve ferağ veya temlik;

c) İstimlâk davası için vekil ve müvekkil arasında vekâlet ücretinin, müddeabihin miktarı (10.000) liradan aşağı olan hallerde avukatlık ücret tarifesinde tayin olunan asgari ücretin üç mislinden (10.000) lirayı tecavüz eden miktarı için de asgari hadden fazla olması;

d) Arttırılan bedele göre artıp eksilen vekâlet ücreti kararlaştırılması;

e) Dava masraflarının avukat veya dava vekilleri veya onlar hesabına hareket edenler tarafından tekabül edilmesi,

f) İstimlâk bedelinin artırılması hali derpiş edilerek bu miktarın veya bir kısmının nakten veya sair suretlerle avukat veya dava vekili veya onlar hesabına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödemez.

g) Arttırılan istimlâk bedelinin tamamının veya bir kısmının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar hesabına hareket edenlere ait olacağını kararlaştırılması.

h) Yukarda yazılı bendlerde menedilen muamele ve fiillerin avukat veya dâva vekillerince bizzat veya bilvasıta mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara tavassut olunması..

Verilecek cezalar:

MADDE 33 — 32 nci maddede yazılı memnuniyetlerden biri hilâfına hareket edenler bir seneden aşağı olmamak üzere hapis ve onbin liradan el-

li bin liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılır. Avukat ve dava vekillerinin mahkemece meslekten çıkarılmalarına da hükmolunur.

32 nci maddedeki unsurları havi olmaksızın yalnız vekâlet deruhte edebilmek üzere sahiplerine bizzat veya bilvasıta müracaat eden avukatlar barılar, dava vekilleride selâhiyetli hakim tararından iki seneden az olmak üzere meslekten men olunur.

Bu maddedeki memnuiyetler ve cezalar 4753, 4785, 5616, 5658, 6326, 6538, 6541, 6683 ve 6746 sayılı kanunlarla yapılan istimlâklerde caridir.

Mal sahibinin istirdat hakkı:

MADDE 34 — Mal sahiplerinin bu konundaki memnuiyetler hilâfına üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya temin ettikleri sair menfaatlar avukat veya dava vekillerine veya bu kanuna göre vazifelendirilenlere veya karşılığını bir yıl içinde istirdada hakları vardır.

Kaldırılan kanunlar:

MADDE 35 — 1295 tarihli umumi istimlâk kararnamesi, milli müdafaa ihtiyaçları için yapılacak istimlâkler hakkındaki 3887 ve Devlet Demiryolları istimlâkleri hakkındaki 929 sayılı kanunlar ile 6186 sayılı kanunun 23 ncü maddesi ve belediye istimlâkleri hakkında 3710 sayılı kanunla bu kararname ve kanunların ek ve tadilleri, 3908 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü, 4036 sayılı kanunun 35 inci, 4623 sayılı kanunun 18 inci maddeleri ile 831 sayılı kanunun 3 ve 6inci maddeleri 442 sayılı Köy Kanunun ile diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri kaldırılmıştır.

4753, 4785, 5618, 5658, 6326, 6338, 6541, 6683, 6746 sayılı kanunların hükümleri mahfuzdur.

MADDE 36 — Mahsus kanunlarında bu kanun ile kaldırılan kanunlara atfedilen istimlâk muameleleri bu kanun hükümlerine tabidir.

MUVAKKAT MADDE 1 — Bu kanun mer'iyete girmesinden önce verilmiş olan menafii umumiye ve istimlâk kararları muteberdir. Ancak henüz idarece kıymet takdir edilmemiş olan işlerde kıymet takdiri muamelesiyle müteakip muameleler bu kanun hükümleri dairesinde yapılır.

MUVAKKAT MADDE 2 — Bu kanun mer'iyete girdiği tarihte henüz karara bağlanmamış olan bedel davaları 15 inci maddede yazılı esaslar dairesinde tetkik edilerek karara bağlanır.

MUVAKKAT MADDE 3 — Bu kanun mer'iyetinden önce bu kanunla kaldırılan kanunlara tevfikân ceryana başlamış olan dava müddetleri o kanunlara göre hesaplanır. Ancak, bu müddetler daha uzun olsa dahi bu kanunun mer'iyetinden itibaren bu kanunda yazılı müddetlerin ceryanı ile sona erer.

MUVAKKAT MADDE 4 — 929 Sayılı Devlet Demiryolları istimlâk Kanununa dayanarak istimlâk edilmiş ve henüz idare adına tescili yapılmamış olan gayrimenkullerin bedeline karşı bu kanunun mer'iyetinden itibaren 30 gün içinde dava açabilir: Dava bu kanunda yazılı esaslar dahilinde tetkik olunur.

MUVAKKAT MADDE 5 — Bu kanun mer'iyetinden evvelki dört yıl içinde istimlâk edilmiş olup da maksadına tahsis edilmemiş olan gayrimenkuller hakkında dahi bu kanunun 22, 23 ve 24 üncü maddeleri tatbik olunur. Dört senelik müddet istimlâk muamelesinin tekemmül ederek istimlâk bedelinin gayrimenkul sahiplerine ödendiği veya bunlar namına bankaya veya malsandığına yatırdığı tarihten başlar. Bu gibi gayrimenkuller hakkında 23 üncü maddenin birinci fıkrasındaki beş senelik müddet bu kanunun mer'iyeti tarihinden itibaren hesaplanır.

6771 sayılı kanunun hükümleri mahfuzdur.

GEÇİCİ MADDE 1 — (4.11.1960 — 122) 10 ve 15 inci maddelerde mevzu bahis seçimler bu kanunun yayımını takip eden 30 gün içerisinde yapılır. Bu seçimler müddeti kanunun yürürlüğe girdiği seneyi takip eden yıl içinde müteberdir.

Geçici Madde 2 — (4.11.1960 - 122) Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte henüz karara bağlanmamış olan bedel davaları 15 inci maddede yazılı esaslar dairesinde tetkik edilerek karara bağlanır.

MADDE 37 — Bu kanun neşri tarihinden bir ay sonra mer'iyete girer.

MADDE 38 — Bu kanunu icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.

EK : 3

BİLİRKİŞİ DAVETİYE ÖRNEĞİ

**T.C.
ANKARA
4 Asliye Hukuk
Mahkemesi**

Örnek No : 24

Dosya Say ı :

TAAHHÜTLÜ

963/894

Adresi :

.....

.....

.....

/...../1965..... Günü saat 16 da bilirkişi olarak mahkemede hazır bulunmanız lüzumlu tebliğ olunur.

Tebliğat Niz. M. 11,33
Örnek No : 1.3

NOT : Yukarıdaki kısma davet edilen şahsın adresi yazılacaktır.

DAVETİYE

Tarafların ve varsa kanuni temsilci ve vekillerinin

Adı ve Soyadı :

Adresi :

Adı ve Soyadı :

Adresi :

Adı ve Soyadı :

Adresi :

Tebliğin veya davanın Mevzuu :

Hazır Bulunması Lazım Gelen :

Yer :

Tarih :/...../..... Günü Saati

Kanunlara göre erci icaden sair hususlar :

Resmi Mühür ve İmza

EK : 4

Tam İstimlâki Yapılan Arazi Bilirkişiliği İçin Rapor Örneği

..... Asliye Hukuk Hâkimliğine

Dosya No. :/.....

Ankara'nın Yenimahalle ilçesinin Bucağına bağlı
..... köyünde na ait, İmar ve İskan Bakanlı-
ğınca istimlâk edilen arazi için, adı geçen bakanlıkça tenkisi bedel davasın-
da 6830 sayılı kanunun bazı maddelerini tadil eden 122 sayılı kanunun 15
inci maddesi uyarınca yüksek mahkemece bilirkişi seçilmiş olduğumuzdan,
23.1.1965 tarihinde mahkeme heyeti ve taraflarla birlikte dava konusu ma-
halle gidilerek ve bilâhare dosya münderecatı üzerinde 122 sayılı kanunun
11. maddesi gereğince yapılan tetkikat neticesinde aşağıda yazılı kanaata
varılmıştır.

DAVANIN KONUSU:

Davanın konusu; Ankara'nın Yenimahalle İlçesinin Bucağı-
na bağlı köyü hudutları içerisinde, 7269 sayılı kanuna göre
İmar ve İskân Bakanlığınca 1964 yılında istimlâki kararlaştırılan
..... a ait parsel nolu M² arazinin beher met-
re karesi için takdir edilen 110 kuruş kıymetin 50 kuruş tenkis edilmek sure-
tiyle, 60 kuruşa indirilmesi talebinden ibarettir.

I — CİNS VE NEV'İ:

Kıraç tarla arazisi.

II — MESAHASI:

..... nolu M² olan parselin tamamı

**III — KIYMETİNE TESİR EDECEK BÜTÜN VASIF VE UNSURLA-
RI İLE HER UNSURUN AYRI AYRI DEĞERİ:**

a) Toprak killi - tınlıdır. İkinci sınıf ziraat arazisidir. Verim kabiliyeti

iyidir. Düz bir tarla arazisidir. Arazinin parsel şekli ziraatın kolaylıkla yapılmasına imkân vermektedir. Orta Anadolu şartlarına göre Nadas-Hububat ziraat şeklinde iki tarla sistemi ile çalışmaya müsaittir. Bu şartlar arazinin kıymetine önemli müsbet tesirler yapmamaktadır.

b) Arazi Ankara - Ayaş Karayolunun inci kilometresinin sol tarafında ve bu yola 200-275 metre mesafededir. Arazinin bu yol vasıtasıyla büyük bir istihlâk merkezine bağlanmış olması, onun kıymetine müsbet yönden tesir etmektedir.

VI — GAYRİMENKULÜN HALİ HAZIR DURUMUNA, MEVKİ VE ŞARLARINA GÖRE VE OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİRECEĞİ GELİR:

Arazinin toprak durumu ve verim kabiliyeti, mevkii ve yetiştirebileceği kültür bitkileri göz önünde tutularak sağlayacağı zirai gelirleri şu şekilde hesaplayabiliriz.

Arazinin hali hazır şartları kullanma şekli Nadas-Hububat, iki tarla sistemidir. Verim kabiliyeti ile nadastan sonra normal bir müteşebbis tarafından dekardan ortalama 150 Kg. buğday ve 250 Kg. saman elde edilir. Hali hazır şartlarda buğdayın fiyatı Kg. mı 75 kuruştan ve samanın fiyatı 12½ kuruştan kıymetlendirmek uygundur. Böylece dekardan (1000 M²) elde edilen gayri safi istihsal kıymeti 143.75 liradır:

$$\begin{array}{r} 150 \times 0,75 = 112,50 \text{ lira} \\ 250 \times 0,125 = 31,25 \text{ lira} \\ \hline 143,75 \text{ lira} \end{array}$$

Buğday ziraatında bu gayrisafi istihsal kıymetinin elde edilmesinde arazinin bir dekari için yapılan masraflar şöyledir:

Masraf Çeşidi:	Lira, Kuruş
İlk sürme (nadas) :	10 00
İkileme :	5 00
Tohumluk (15 Kg×0,8) :	12 00
Ekim :	1 00
Tohum kapatma :	4 00
Koruma (Bekçi) :	0 75
Hasat :	7 50
Demet bağlama ve Yığın yapma :	1 50

Masraf Çeşidi:	Lira, Kuruş	
Harman yerine taşıma :	3	00
Harman :	8	00
Savurma :	2	50
Kalburlama :	1	00
Çuvallama :	0	50
Ambara taşıma :	0	50
Buğday ve samanı pazara taşıma ve satış :	5	00
İdare ücreti (143,75 × % 5) :	7	19
Arazi vergisi :	1	50
YEKÜN:	70	94

O halde 1 dekar için 70,94 lira masraf ile karşılaştırılmaktadır. Böylece bir arazinin bir dekarından elde edilen safi gelir 143.75, — 70,94 = 72,81 liradır.

Bu safi gelir, nadas buğday münavebesi sebebiyle iki yılda bir elde edilmektedir. Dekara yılda elde edilen safi gelir ise bunun yarısı olan 36,40 liradır.

Bu şekilde elde edilen safi gelir, toprağın normal şartlarında getireceği safi gelir, diğer bir ifade ile arazi rantıdır. Zaten dikkat edilecek olursa, yukarda safi gelir hesaplanırken masraf unsurları arasında arazi kirası konulmamıştır.

Safi gelire dayanarak toprağın kıymetini bulmak mümkündür. Bu durumda kıymet arazinin istikbalde getireceği safi gelirlerin takdir zamanına biriktirilmesi şeklinde tarif edilebilir. Safi gelirlerin biriktirilmesi, şeklinde tarif edilebilir. Safi gelirlerin biriktirilmesi, özel olarak çıkarılmış şu formüle göre yapılır:

$$\text{Arazinin Kıymeti} = \frac{\text{Arazi Rantı}}{\text{Kapitalizasyon faizi}}$$

Kapitalizasyon faizi, araziye yatırılmış sermayelerin getirdiği faiz haddidir.

Toprağın yılda ortalama olarak getirdiği rant yukarda tesbit edilmiştir.

Arazinin emniyetli bir yatırım olması ve kıymeti takdir edilen arazinin yol ve pazar durumunun çok iyi olması nazarı itibare alınarak kapitalizasyon faizi %4,75 olarak tesbit edilmiştir.

Toprağın tesbit edilmiş ola narazi rantı ve kapitalizasyon faizine göre dekarının (1000 M²) kıymeti;

$$\frac{36,40}{0,0475} = 766 \text{ liradır.}$$

Buna göre arazinin metre karesi 76 kuruştur.

Bu yol ile yapılan kıymet takdirinde kapitalizasyon faizini tesbitte arazinin avantajlı mevkii (yol ve pazar durumu) nazarı itibare alındığı için bulunan kıymete, arazinin mevkii dolayısıyla yeni bir ilâve yapılamaz.

V — GAYRİMENKULÜN EMSALİNİN İSTİMLÂKE TEKADDÜM EDEN TARİHTEKİ ALIM SATIM RAYİCİ:

a) Davacı tarafından ileri sürülen iddialar.

1 — Dava konusu parsellere komşu ve mücavir 3650, 3651, 3652, 3653 ve 3149 sayılı parseller Ankara-Ayaş kara yolunun inşaatı sebebiyle 1955 yılında karayolları tarafından metre karesi 7-8 kuruştan istimlâk olunmuş ve sahipleri tarafından itiraz edilmediği, 3654, 3656, 3659, 3655, 3157 3138 sayılı parsellerde aynı kıymet üzerinden istimlâk edilmişlerse de malikleri tarafından tezyidi bedel davası açıldığı, mahkeme kararlarına göre bu parsellere ait kıymetin M² sinin 50 Krs.'a iblağ olunduğu ve bir kısmının temyiz mahkemesince de tasdik olunmuş bulunduğu,

2 — Dava konusu parsellere yakın köyünde 107 parsel noda kayıtlı 19300 M² arazinin tapunun 24.9.1959 tarih ve 1718 yevmiye numarası ile maliki tarafından 5000 liraya satıldığı ve beher metre karesinin 26 kuruşa geldiği,

3 — Dava konusu parsellerin civarında bulunan bucağının mevkii ile bu parseller civarındaki diğer taraflarına Ziraat Bankasıncı verilecek krediye esas olmak üzere metre karesine 15 kuruş kıymet takdir edildiği ileri sürülmüştür.

b) Davalı tarafın ileri sürdüğü iddialar:

1 — Aynı arazinin 1952 yılında Milli Savunma Bakanlığı tarafından metre kazesinin 80 kuruştan istimlâk edildiği,

2 — Dava konusu arazinin mukadder bedelinin hakiki değeri durumunda olduğu halde dava sahiplerinin çiftçi olması ellerinden alınan arazilerinin yerine geçimlerini sağlayacak miktarda ve evsafa başka bir arazi temin etmek gayesi ile işi uzatmamak için mukadder bedele rıza göstererek tezyidi bedel davası açma yoluna gitmedikleri ileri sürülmüştür.

VI — TARAFLARCA İLERİ SÜRÜLEN İDDİA VE EMSALLER İLE MUKADDER BEDELİN MÜNAKAŞASI:

1 — Kıymet takdir komisyonunca mukadder bedel beher metre kare için 110 kuruş takdir edilirken, arazinin kıymetine tesir edebilecek kütün vasıf ve unsurları ayrı ayrı nazara alınmamıştır. Ayrıca gayrimenkulün hali hazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir mücerret olarak hesaplanmış ve esbabı mucibe açıklanmamış olduğundan kıymet takdir komisyonunca takdir edilen kıymet heyetimizce nazara alınmamıştır.

2 — Davacı vekilinin ileri sürdüğü iddia ve emsallerin münakaşası:

a) Ankara - Ayaş karayolunun inşaatı sebebiyle istimlak edilen dava konusu parsellere mücavir 3650, 3651, 3652, 3653, 3149, 3654, 3656, 3659, 3655, 3137, 3138 sayılı parseller için verilen emsaller eski yıllara ait olduklarından emsal olarak kullanılmamaktadır.

b) Dava konusu parsellere mücavir köyünde 107 sayılı parsel numarada kayıtlı 19300 M² genişliğindeki arazinin maliki tarafından beher metre karesinin 1959 yılında 26 kuruştan satıldığına dair emsal, bir tek emsal oluşu itibariyle ve şahıslar arasındaki özel anlaşma ile yapılan bir alış verişi olması sebebiyle emsal olarak alınması uygun bulunmamıştır.

c) Ziraat Bankasına çiftçiye verilen zirai kredi baremleri ile toprak su kredi baremleri değişik karakterde olduğu gibi bu baremler verilen kredinin garantiye bağlanması yönünden de ticari bir zihniyetle hazırlandığından arazinin hakiki kıymetinin tayininde emsal olarak alınmamıştır.

3 — Davalı vekilinin ileri sürdüğü iddialar ve emsallerinin münakaşası:

a) Milli Savunma Bakanlığı tarafından 1952 yılında istimlak edilen arazinin M² sine 80 kuruş ödenmesi emsali, eski yıllara ait olması sebebiyle emsal olarak alınamamıştır.

b) Mülk sahiplerinin mukadder bedeli kabul ederek buna itiraz etmemiş olmaları, mukadder bedelin bir arazinin hakiki değeri olduğunu ifade etmiyeceği cihetle nazara alınmamıştır.

Davalı ve davacı taraflarından gösterilen emsaller uygun bulunmadığından, emsal teşkil edebilecek alım satım bedeli aranmıştır. Bölgede serbest arazi alım satımı sık vukuu bulunmadığından istimlâke tekaddüm eden tarihte ancak bir alım satım tesbit edilmiştir.

Şöyleki:

..... yılında köyünde 205 parsel No. da kayıtlı 10 dekar arazinin tapunun 100 liraya satıldığı ve beher metre karesinin 70 kuruşa geldiği tesbit edilmiştir. Bu arazi, verim ve mevkii bakımından gayrimenkule emsal teşkil edecek niteliktedir.

VII — NETİCE:

Yukarda belirtildiği üzere, taraflarca verilen emsaller bu günkü şartlarda nazara alınmaya kifayetli bulunmamış, keza mukadder bedel de matluba muafık şekilde tesbit edilmemiş olduğundan heyetimizce arazinin kıymetinin tayininde gelir metodu ve pazar değeri metodu kullanılmıştır.

Pazar değeri metoduna göre arazinin metre karesi için 70 (yetmiş) kuruş bulunmuştur. Fakat bu kıymet, o bölgede normal arazi alım satımı çok yapılmadığından, sadece tek bir satışa dayanarak bulunmuş olup, gelire göre bulunan kıymete nisbetle ikinci derecede nazarı itibare alınacaktır.

Arazinin mevkii, verimlilik durumu ve pazar şartları nazarı itibare alınarak getirdiği safi gelire (arazi rantına) göre, yukarda açıklandığı veçhile beher metre karesi için 76 (Yetmişaltı) kuruş bulunmuştur.

Netice olarak, gelire göre 76 kuruş olan kıymet, 70 kuruş olan pazar değeri nazarı itibare alınarak 76 kuruşa indirilmesi uygun görülmüş ve böylece deva mevzuu arazinin beher metre karesi için 74 (yetmiş dört) kuruş takdir edilmiştir.

İşbu rapor tarafımızdan üç nüsha olarak tanzim edilmiş ve imzalanmıştır.

Tarih:

Bilirkişi

Ziraat Yüksek Mühendisi

Bilirkişi

Ziraat Yüksek Mühendisi

Bilirkişi

Ziraat Yüksek Mühendisi

EK : 5

KISMÎ ARSA İSTİMLÂKİ İÇİN BİLİRKİŞİ RAPOR ÖRNEĞİ

..... ASLİYE HUKUK HÂKİMLİĞİNE BİLİRKİŞİ RAPORU

Dosya No : 964/.....

..... Vekili Avukat

tarafından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü aleyhine açılan tezyidi bedel davasına 6830 sayılı kanunun bazı maddelerini tadil eden 122 sayılı kanunun 15 inci maddesi gereğince Yüksek Mahkeme tarafından bilirkişi seçilmiş olduğumuzdan/...../1964 günü dava konusu mahalle mahkeme heyeti ve taraflarla birlikte gidilmiştir. Mahallinde ve dosya üzerinde yapılan tetkikler sonunda aşağıda yazılı kanaata varılmıştır.

I — DAVANIN KONUSU:

Ankara Çankaya Kazasına bağlı Mahallesi İncesu Deresi sahilinde bulunun ait 2058 M² genişliğindeki ada parsel numaralı araziden 319 M² lik kısmı, Devlet Su İşleri tarafından İncesu deresi ıslah inşaatı sebebiyle metre karesi 25 liradan istimlâk edilmiştir. Davacının beher metre karesini 50 liraya tezyidi talebi davanın konusunu teşkil etmektedir.

II — MESAHASI:

..... ada parsel nolu arazi 2058 M² olup bunun 319 M² si istimlâk edilmiştir.

III — ARAZİ KIYMETİNE TESİR EDEN UNSURLAR:

Dava konusu arazinin kıymetine aşağıdaki unsurlar tesir etmektedir.

A — Dava konusu arazi Çankaya Kazası semtinde Ankara Koleji civarında bulunmaktadır. Arazinin bu hali buraya arsa hüviyeti

2 — Davalı vekilinin iddia ettiği gibi kıymet takdir komisyonu kısmi istimlâki nazarı itibare almışlardır.

C — MUKADDER BEDEL:

Arazi kıymet takdir komisyonunun arazinin beher metre karesine 25 lira takdir ederken araziye görmesi, onun, cinsi, vasfı ve bütün unsurlarını hali hazır durumunu verimleri ve normal alım satım rayiçlerini ve kıymete tesir edebilecek her türlü vasıfları gözönünde bulundurmak suretiyle yaptığı takdirin doğru bir takdir olduğunu göstermektedir.

VIII — 6830 SAYILI KANUNUN 12. MADDESİNİN MÜNAKAŞASI:

Dava konusu 2058 M² si parselin 319 M² lik kısmi istimlâk edildiğinden 6830 - 122 sayılı kanunun 12. maddesinin münakaşası icap etmektedir.

İstimlâk plânından da görüldüğü gibi istimlâk edilen 319 metre karelik kısım gayrimenkulün gayri muntazam şekilli bir kısmını teşkil ederek geriye muntazam şekilli bir kısmın bırakmıştır. İstimlâk edilen kısmından geriye kalan kısmından bu istimlâk ile bir kıymet kaybına uğrıyacak derecede küçük değildir. Geri kalan kısım her türlü inşaata müsaittir. Derenin kontrol altına alınması ile geriye kalan kısım da bir kıymet düşüklüğü beklenilemez.

NETİCE:

Yukarda zikredilen hususlardan da anlaşıldığı gibi taraflarca emsal gösterilmemiştir. Bu bakımdan tarafların sürdüğü iddialar mesnetsiz kabul edilmiştir. İstimlâk edilen kısmın küçüklüğü sebebiyle geri kalan kısmın kıymetinde de bir düşmeye sebep olduğu kabul edilmemiştir. Heyetimiz kıymet takdir komisyonun arazinin beher metre karesine verdiği 25 lira kıymetin arazinin hali hazır kıymetini doğru bir şekilde aksettirdiği ve bu kıymetin hali hazır alım ve satım rayiçlerine de uyduğu kanaatini vermiştir.

Böylece Çankaya Kazasına bağlı seyran mahallesinde ait 2058 M² genişliğindeki 1807 ada ve 111 parsel numaralı araziden istimlâk edilen 319 M² arazinin beher metre karesine 25 lira kıymet konulmasına heyetimizce karar verilmiştir.

İşbu rapor tarafımızdan üç nüsha olarak tanzim edilmiştir.

Tarih:

Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi
Ziraat Yüksek Mühendisi	Ziraat Yüksek Mühendisi	Eshabı Emlâkten

EK : 6

İRTİFAK HAKKI TESİSİ İÇİN BİLİRKİŞİ RAPOR ÖRNEĞİ

..... ASLİYE HUKUK HÂKİMLİĞİNE

Dosya No : 963/.....

..... Tarafından Bayındırlık Bakanlığı aleyhine açılan irtifak hakkının tezyidi bedel davasında bilirkişi raporuna yapılan itiraz üzerine 6830 sayılı kanunun bazı maddelerini taddil eden 122 sayılı kanunun 15 inci maddelerince Yüksek Mahkemece bilirkişi olduğumuzdan/...../1964 günü mahkeme heyeti ve taraflarla birlikte dava konusu mahalle gidilmiştir. Mahallinde ve dosya üzerinde yapılan tetkikler sonunda aşağıda yazılı kanaata varılmıştır.

DAVANIN KONUSU:

..... köyü mevkiinde sayılı parselin 2232 M² lik kısmı Esenboğa Hava Meydanına enerji nakli için gerilen tellerin altına isabet eden arazilerde hazine lehine irtifak hakkı tesisi için M² sine 65 kuruş kıymet takdir edilmiştir. Bu kıymetin 250 kuruşa tezyidi davanın konusunu teşkil etmektedir.

1 — ARAZİNİN CİNSİ VE NEVİ:

Arazi sulanabilir, bahçe arazisidir. Toprak killi-tınlı olup verimini iyidir.

2 ... M E S A H A S I :

797 sayılı parselden 2232 metrekarelik sahada irtifak hakkı tesisidir.

3 ... KIYMETİNE TESİR EDEN UNSURLAR VE HER ÜNSURUN AYRI AYRI VASIFLARI :

a) Adı geçen parseller Ankara - Çubuk Devlet yoluna 500 metre kadar mesafededir. Bitişik, çok büyük kadastro parseli halindedirler.

b) Ziraat arazisidir. Bugünün şartlarında iskân için inşaat sahası olamaz. Şehir ve belediye hudutlarından uzaktır.

c) Ziraat arazisi olarak verimlidir, Entansif ziraate müsaittir. Her iki parselde de sebzeçilik yapılmaktadır.

d) Mal sahibinden arazisinin üst kısmının irtifak hakkının alınması, arazi üzerinde bu gün yapılmakta olan ziraate menfi tesir yapacak durumda değildir. Çünkü irtifak hakkı telin geçmiş olduğu 12 metre genişliğindeki bir sahada ve telden 5 metre aşağıya doğru kullanma hakkı istimlâk edilmektedir. Ancak ileride yapılabilecek meyve bahçesi veya kavaklık tesisinde gelire bir miktar menfi tesiri olur.

4 — GAYRİ MENKULÜN HALİ HAZİR DURUMUNA, MEVKİİ VE ŞARTLARINA GÖRE OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİRECEĞİ YILLIK GELİR:

Adı geçen parseller çeşitli ziraate imkân vermektedirler. Bu sebeple irtifak hakkı ile ziraatte kullanılma bakımından değerini kaybetmiş değildir. Dekardan yılda alınabilecek ortalama liralık safi gelir irtifak hakkı tesisi ile azalamaz.

5 — YIPRANMA PAYI :

Ziraat arazisi için yıpranma bahis konusu değildir. Yıpranmaya konu teşkil eden mülk yoktur.

6 — GAYRİMENKUL EMSALİNİN İSTİMLÂKE TEKADDÜM EDEN TARİHTEKİ ALIM SATIM RAYICI:

A — Mukadder Bedel

Kıymet takdir komisyonunca metre karesine irtifak hakkı tesisi karşılığı olarak 65 kuruş tesbit edilmiştir.

B — Davacı vekilinin iddia ve emsalleri:

a) M² sine 250 krş. talep etmektedir.

b) Hava Meydanı İşletmesi Genel Müdürlüğünün Esenboğa köyünde yaptığı istimlâkleri emsal olarak göstermektedir.

C — Davalı Vekilinin İddia ve emsalleri:

a) Balıkhisar köyüne ait metre karesi 10-80 Krş. arasında değişen serbest satış emsalleri.

b) , sayılı parsellerin temyizce onaylanan M² sinin 100 kuruş olduğunu bildiren emsaller.

7 — EMSALLERİN MÜNAKAŞASI:

A — Kıymet takdir komisyonu irtifak hakkı tesisi ile gayrimenkulde cüz'i bir kıymet düşüklüğü olabileceğini ileri sürmektedir. Komisyon hali hazır durum ve şartlara göre gelir unsurunda da az bir fark olacağını iddia etmektedir. Komisyonun bu görüşü doğru olup, bilhassa arazinin ilerle meyvecilik ve kavaklık olarak kullanılması halinde gelirin biraz daha fazla azalması bahis konusudur.

B — Davacı vekilinin M²'sine 250 Krş. talebinin mesnedi yoktur. Esenboğa köyüne ait emsaller ise hem kullanma hakkının farklılığı ve hemde sahaya uzaklığı sebebiyle bu irtifak hakkı için emsal olamaz.

C — Davalı vekilinin serbest alım satım emsalleri arazinin kıymetine aittir. Halbuki irtifak hakkının tayininde mal sahibinin karşılaştığı zarar bahis konusudur. Bu sebeple verilen arazi kıymetleri, öyle bir takdirde emsal olarak kullanılamaz. Bunun davalı vekilinin temyiz mahkemesince anaylanan arazilere ait kıymetleride aynı sebeple emsal olarak kullanılamaz.

8 — KISMİ İSTİMLÂK:

Kısmî istimlâk bahis konusu değildir.

N E T İ C E :

Dava konusu sayılı parsel şehir ve belediye hudutları dışındadır. Arazi ziraata müsaittir. İrtifak hakkı tesisi ile arazinin sadece yüksek boy-lu ağaçlar dikilmesi ile kullanma şeklinde tesiri olabileceği anlaşılmaktadır. Fakat irtifak hakkı halen yapılmakta olan ziraate zararlı değildir.

Arazinin meyve bahçesi ve kavaklık olarak kullanılması halinde arazi-nin geliri, irtifak hakkından sonra cüz'i bir miktar azalacağı kabul edil-mektedir.

Kıymet takdir komisyonunun arazinin kıymeti ve getireceği gelirde irtifak hakkı tesisi ile cüz'i bir azalma olacağı kanaati kabul edilmektedir. Ancak irtifak hakkı olarak araziye takdir edilen kıymet parselleri büyük kısımları itibariyle parçalandığı için düşük bulunmaktadır.

Davacı ve davalı vekilleri emsalleri uygun olarak verilmemiştir. Em-sal olarak alınamamaktadır.

Bu durum karşısında arazinin kullanma şekli, enerji hattının gelir üze-rine tesiri ,enerji hattının araziden geçiş istikameti ve araziyi bölmesi göz-önünde tutularak irtifak hakkı tesisi karşılığı olarak sayılı parse-lin telin geçiş sahasında beher metre kareye 100 Krş. (Yüz Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

Bu duruma göre 797 sayılı parsel

$2232 \text{ M}^2 \times 1 \text{ T.L.} = 2232,00 \text{ TL. eder.}$

Evvelce ödenen $= 1450,80 \text{ TL.}$

Ödenecek miktar $781,20 \text{ TL.}$ sından ibarettir.

İşbu rapor tarafımızdan üç nüsha olarak taznim edilmiştir.

Tarih:

Bilirkişi

Ziraat Yüksek Mühendisi

Bilirkişi

Ziraat Yüksek Mühendisi

Bilirkişi

Eshabi Emlâktan

EK : 7

EK RAPOR ÖRNEĞİ

..... Asliye Hukuk Hâkimliğine

Dosya No : 964/.....

..... ait 3086 M² genişliğin-
sel nolu arazinin bilirkşi raporumuza itiraz etmesi ile
ek rapor isteği karşısında, itiraz edilen hususlar tetkik
kanaata varılmıştır.

ekili bahis konusu gayri menkulün arsa olmayıp tarla oldu-
kte ve bu iddianın, mahkemenin bilirkşileri Ziraat Yüksek
arasından seçmiş olması ile teyid edildiğini ifade etmektedir.

konusu gayrimenkul daha önceleri tarla olarak kullanılmış fakat
sa hüviyetini iktisap etmiştir. Büyüyen şehirlerde bu durum her za-
kidir. Mahkemenin bilirkşileri Ziraat Yüksek Mühendisleri arasın-
eçmesi, mahkemenin kendi takdir hakkıdır. Bu seçim ile burasının
a olduğu iddiası kabul edilmemektedir.

2 — Davalı vekili; gayrimenkulün etrafının gecekondular ile çevrilmesi-
nin buraya arsa hüviyetini kazandırması sebebiyle M² sine 350 kuruş ve-
rilmeyeceğini iddia etmektedir.

Bugün bu gayrimenkul, iskân sahası içine girmekle arsa hüviyeti ka-
zanmıştır. Hali hazır alım satım rayici ile bu kıymeti iktisap etmiştir. Bu
kıymet hakiki kıymeti ifade etmektedir.

3 — Davalı vekili gayrimenkulün mesahasının 3086 M² olduğu görüşü-
nü hatalı bulmakta, gayrimenkulün hisseli durumunda olması sebebiyle
parselin mesahasının 18717 M² olduğunu ve davacının hissesine düşen kıs-
mı 3086 M² olduğunu ifade etmektedir. Davalı vekiline göre gayrimenkulün
hissesi oluşu da kıymetinde büyük düşüklük göstermektedir.

Parselin mesahası hangi genişlikte olursa olsun, kıymet takdiri ba-

